



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	814 588 432
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	TRONDHEIM SPEKTRUM EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Klostergata 90 7030 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	May Heltrø Monsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	06.06.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 13.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	51 342 244	51 529 831
<b>Sum inntekter</b>		<b>51 342 244</b>	<b>51 529 831</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		421 702	-1 324
Lønnskostnad	2,3,4	7 321 140	8 708 491
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	20 994 784	21 273 624
Annen driftskostnad	6	14 373 229	13 517 030
<b>Sum kostnader</b>		<b>43 110 855</b>	<b>43 497 821</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 231 389</b>	<b>8 032 010</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		0	1 612 828
Annen renteinntekt		775 290	783 037
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>775 290</b>	<b>2 395 865</b>
Annen rentekostnad		23 529 276	23 464 853
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>23 529 276</b>	<b>23 464 853</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-22 753 986</b>	<b>-21 068 988</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-14 522 597</b>	<b>-13 036 978</b>
Skattekostnad	7,8	-3 194 971	-2 868 136
<b>Årsresultat</b>		<b>-11 327 626</b>	<b>-10 168 842</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-11 327 626	-10 168 843
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-11 327 626</b>	<b>-10 168 843</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7,8	27 760 661	24 565 690
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>27 760 661</b>	<b>24 565 690</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,9	461 190 920	483 321 381
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	5	7 939 404	10 073 284
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>469 130 324</b>	<b>493 394 665</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		27 700 000	27 700 000
Andre langsiktige fordringer		417 632	417 632
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>28 117 632</b>	<b>28 117 632</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>525 008 617</b>	<b>546 077 987</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 148 647	2 971 630
Andre kortsiktige fordringer		501 680	158 156
Konsernfordringer		0	1 612 828
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 650 327</b>	<b>4 742 614</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	15 234 994	17 595 180
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>15 234 994</b>	<b>17 595 180</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>19 885 321</b>	<b>22 337 794</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>544 893 938</b>	<b>568 415 781</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11,12	64 435 500	64 435 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>64 435 500</b>	<b>64 435 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	12	46 515 591	35 187 965
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-46 515 591</b>	<b>-35 187 965</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>17 919 909</b>	<b>29 247 535</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser		3 114 667	2 028 022
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 114 667</b>	<b>2 028 022</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	519 202 433	530 449 419
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>519 202 433</b>	<b>530 449 419</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>522 317 100</b>	<b>532 477 441</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 957 898	2 739 111
Skyldige offentlige avgifter	10	1 354 747	1 920 643
Annen kortsiktig gjeld		1 344 282	2 031 051
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 656 927</b>	<b>6 690 805</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>526 974 027</b>	<b>539 168 246</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>544 893 936</b>	<b>568 415 781</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	55 482 460	73 203 673
Annen driftsinntekt		34 830 602	34 793 703
<b>Sum inntekter</b>		<b>90 313 062</b>	<b>107 997 376</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		2 737 356	3 439 759
Varekostnad		8 736 258	11 220 679
Lønnskostnad	2	33 924 592	34 770 852
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	23 228 089	23 195 799
Annen driftskostnad	2	22 607 402	24 835 151
<b>Sum kostnader</b>		<b>91 233 697</b>	<b>97 462 240</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-920 635</b>	<b>10 535 136</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 103 827	1 159 079
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi			99
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 103 827</b>	<b>1 159 178</b>
Annen rentekostnad		23 570 622	23 484 260
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>23 570 622</b>	<b>23 484 260</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-22 466 795</b>	<b>-22 325 082</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-23 387 430</b>	<b>-11 789 946</b>
Skattekostnad	4	-5 143 037	-2 584 876
<b>Årsresultat</b>		<b>-18 244 393</b>	<b>-9 205 070</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	3	402 786	1 001 699
Utsatt skattefordel	4	30 685 857	25 542 819
Goodwill			368 500
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>31 088 643</b>	<b>26 913 018</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,5	462 578 775	483 814 732
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3,5	9 271 842	11 582 209
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>471 850 617</b>	<b>495 396 941</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6,7		
Investeringer i tilknyttet selskap		417 632	417 632
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>417 632</b>	<b>417 632</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>503 356 892</b>	<b>522 727 591</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		2 116 074	1 624 894
<b>Sum varer</b>		<b>2 116 074</b>	<b>1 624 894</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	1 898 764	7 782 702
Konsernfordringer	5	2 651 196	11 774 481
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 549 960</b>	<b>19 557 183</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		10 000	10 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			



### Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	23 997 063	30 224 850
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>23 997 063</b>	<b>30 224 850</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>30 673 097</b>	<b>51 416 927</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>534 029 989</b>	<b>574 144 518</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	9,10	64 435 500	64 435 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>64 435 500</b>	<b>64 435 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9,10	-65 743 262	-47 498 869
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-65 743 262</b>	<b>-47 498 869</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 307 762</b>	<b>16 936 631</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser		3 114 667	2 028 022
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 114 667</b>	<b>2 028 022</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	519 202 433	530 449 419
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>519 202 433</b>	<b>530 449 419</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>522 317 100</b>	<b>532 477 441</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 574 269	5 919 941
Skyldige offentlige avgifter		3 214 812	4 453 026
Annen kortsiktig gjeld		6 231 570	14 357 479
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 020 651</b>	<b>24 730 446</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>535 337 751</b>	<b>557 207 887</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>534 029 989</b>	<b>574 144 518</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 722865

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 814 588 432  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TRONDHEIM SPEKTRUM EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Klostergata 90  
7030 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: May Heltrø Monsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2025

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 12.08.2025

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 814 588 432  
TRONDHEIM SPEKTRUM EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	51 342 244	51 529 831
<b>Sum inntekter</b>		<b>51 342 244</b>	<b>51 529 831</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		421 702	-1 324
Lønnskostnad	2,3,4	7 321 140	8 708 491
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	20 994 784	21 273 624
Annen driftskostnad	6	14 373 229	13 517 030
<b>Sum kostnader</b>		<b>43 110 855</b>	<b>43 497 821</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 231 389</b>	<b>8 032 010</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		0	1 612 828
Annen renteinntekt		775 290	783 037
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>775 290</b>	<b>2 395 865</b>
Annen rentekostnad		23 529 276	23 464 853
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>23 529 276</b>	<b>23 464 853</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-22 753 986</b>	<b>-21 068 988</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-14 522 597</b>	<b>-13 036 978</b>
Skattekostnad	7,8	-3 194 971	-2 868 136
<b>Årsresultat</b>		<b>-11 327 626</b>	<b>-10 168 842</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-11 327 626	-10 168 843
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-11 327 626</b>	<b>-10 168 843</b>



Organisasjonsnr: 814 588 432  
TRONDHEIM SPEKTRUM EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7,8	27 760 661	24 565 690
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>27 760 661</b>	<b>24 565 690</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,9	461 190 920	483 321 381
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	5	7 939 404	10 073 284
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>469 130 324</b>	<b>493 394 665</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		27 700 000	27 700 000
Andre langsiktige fordringer		417 632	417 632
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>28 117 632</b>	<b>28 117 632</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>525 008 617</b>	<b>546 077 987</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 148 647	2 971 630
Andre kortsiktige fordringer		501 680	158 156
Konsernfordringer		0	1 612 828
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 650 327</b>	<b>4 742 614</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	15 234 994	17 595 180
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>15 234 994</b>	<b>17 595 180</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>19 885 321</b>	<b>22 337 794</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>544 893 938</b>	<b>568 415 781</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11,12	64 435 500	64 435 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>64 435 500</b>	<b>64 435 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	12	46 515 591	35 187 965
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-46 515 591</b>	<b>-35 187 965</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>17 919 909</b>	<b>29 247 535</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser		3 114 667	2 028 022
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 114 667</b>	<b>2 028 022</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	519 202 433	530 449 419
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>519 202 433</b>	<b>530 449 419</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>522 317 100</b>	<b>532 477 441</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 957 898	2 739 111
Skyldige offentlige avgifter	10	1 354 747	1 920 643
Annen kortsiktig gjeld		1 344 282	2 031 051
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 656 927</b>	<b>6 690 805</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>526 974 027</b>	<b>539 168 246</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>544 893 936</b>	<b>568 415 781</b>



Organisasjonsnr: 814 588 432  
TRONDHEIM SPEKTRUM EIENDOM AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	55 482 460	73 203 673
Annen driftsinntekt		34 830 602	34 793 703
<b>Sum inntekter</b>		<b>90 313 062</b>	<b>107 997 376</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		2 737 356	3 439 759
Varekostnad		8 736 258	11 220 679
Lønnskostnad	2	33 924 592	34 770 852
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	23 228 089	23 195 799
Annen driftskostnad	2	22 607 402	24 835 151
<b>Sum kostnader</b>		<b>91 233 697</b>	<b>97 462 240</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-920 635</b>	<b>10 535 136</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 103 827	1 159 079
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi			99
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 103 827</b>	<b>1 159 178</b>
Annen rentekostnad		23 570 622	23 484 260
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>23 570 622</b>	<b>23 484 260</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-22 466 795</b>	<b>-22 325 082</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-23 387 430</b>	<b>-11 789 946</b>
Skattekostnad	4	-5 143 037	-2 584 876
<b>Årsresultat</b>		<b>-18 244 393</b>	<b>-9 205 070</b>



Organisasjonsnr: 814 588 432  
TRONDHEIM SPEKTRUM EIENDOM AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	3	402 786	1 001 699
Utsatt skattefordel	4	30 685 857	25 542 819
Goodwill			368 500
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>31 088 643</b>	<b>26 913 018</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,5	462 578 775	483 814 732
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3,5	9 271 842	11 582 209
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>471 850 617</b>	<b>495 396 941</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6,7		
Investeringer i tilknyttet selskap		417 632	417 632
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>417 632</b>	<b>417 632</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>503 356 892</b>	<b>522 727 591</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		2 116 074	1 624 894
<b>Sum varer</b>		<b>2 116 074</b>	<b>1 624 894</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	1 898 764	7 782 702
Konsernfordringer	5	2 651 196	11 774 481
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 549 960</b>	<b>19 557 183</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		10 000	10 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	23 997 063	30 224 850
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>23 997 063</b>	<b>30 224 850</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>30 673 097</b>	<b>51 416 927</b>



<b>SUM EIENDELER</b>		<b>534 029 989</b>	<b>574 144 518</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	9,10	64 435 500	64 435 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>64 435 500</b>	<b>64 435 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9,10	-65 743 262	-47 498 869
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-65 743 262</b>	<b>-47 498 869</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 307 762</b>	<b>16 936 631</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser		3 114 667	2 028 022
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 114 667</b>	<b>2 028 022</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	519 202 433	530 449 419
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>519 202 433</b>	<b>530 449 419</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>522 317 100</b>	<b>532 477 441</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 574 269	5 919 941
Skyldige offentlige avgifter		3 214 812	4 453 026
Annen kortsiktig gjeld		6 231 570	14 357 479
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 020 651</b>	<b>24 730 446</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>535 337 751</b>	<b>557 207 887</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>534 029 989</b>	<b>574 144 518</b>



Organisasjonsnr: 814 588 432  
TRONDHEIM SPEKTRUM EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Leieavtaler er ikke balanseført. Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
6.00

Note  
2



## Spesifisering av resultatregnskapet

### Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4439223.00	4061218.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	783521.00	842556.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1892100.00	3660126.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	206296.00	144592.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7321140.00	8708491.00

### Note

#### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

### Konsernregnskap

#### Morselskapet sitt navn

#### Forretningskontor for morselskapet

#### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

#### Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

##### Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>





Organisasjonsnr: 814 588 432  
TRONDHEIM SPEKTRUM EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



TRONDHEIM SPEKTRUM EIENDOM AS  
814 588 432

## Resultatregnskap

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	51 342 244	51 529 831
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>51 342 244</b>	<b>51 529 831</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		-421 702	1 324
Lønnskostnad	2, 3, 4	-7 321 140	-8 708 491
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	-20 994 784	-21 273 624
Annen driftskostnad	6	-14 373 229	-13 517 030
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-43 110 856</b>	<b>-43 497 821</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 231 389</b>	<b>8 032 011</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		0	1 612 828
Annen renteinntekt		775 290	783 037
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>775 290</b>	<b>2 395 865</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		-23 529 276	-23 464 853
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-23 529 276</b>	<b>-23 464 853</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-22 753 986</b>	<b>-21 068 988</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-14 522 597</b>	<b>-13 036 978</b>
Skattekostnad	7, 8	3 194 971	2 868 136
<b>Årsresultat</b>		<b>-11 327 626</b>	<b>-10 168 842</b>
<b>Overføringer</b>			
Udekket tap		-11 327 626	-10 168 842
<b>Sum overføringer</b>		<b>-11 327 626</b>	<b>-10 168 842</b>



TRONDHEIM SPEKTRUM EIENDOM AS  
814 588 432

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7, 8	27 760 661	24 565 690
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>27 760 661</b>	<b>24 565 690</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 9	461 190 920	483 321 381
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	5	7 939 404	10 073 284
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>469 130 324</b>	<b>493 394 665</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		27 700 000	27 700 000
Andre langsiktige fordringer		417 632	417 632
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>28 117 632</b>	<b>28 117 632</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>525 008 617</b>	<b>546 077 986</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 148 647	2 971 630
Kortsiktige konsernfordringer		0	1 612 828
Andre kortsiktige fordringer		501 680	518 503
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 650 327</b>	<b>5 102 962</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	15 234 994	17 595 180
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>15 234 994</b>	<b>17 595 180</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>19 885 320</b>	<b>22 698 142</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>544 893 937</b>	<b>568 776 128</b>



TRONDHEIM SPEKTRUM EIENDOM AS  
814 588 432

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11, 12	64 435 500	64 435 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>64 435 500</b>	<b>64 435 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	12	-46 515 591	-35 187 965
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-46 515 591</b>	<b>-35 187 965</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>17 919 909</b>	<b>29 247 535</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning og forpliktelser</b>			
Pensjonsforpliktelser		3 114 667	2 028 022
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>3 114 667</b>	<b>2 028 022</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	519 202 433	530 449 419
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>519 202 433</b>	<b>530 449 419</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 957 898	2 739 111
Skyldige offentlige avgifter	10	1 354 747	1 920 643
Annen kortsiktig gjeld		1 344 282	2 391 398
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 656 928</b>	<b>7 051 153</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>526 974 028</b>	<b>539 528 594</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>544 893 937</b>	<b>568 776 128</b>

Bente Haugrønning  
styrets leder

Terje Strickert Samdal  
styremedlem

Arvid Eriksen Skjervik  
styremedlem

Tore Ring Neverdal  
varamedlem

Terje Stewart Marriott  
daglig leder



TRONDHEIM SPEKTRUM EIENDOM AS  
814 588 432

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Leieavtaler er ikke balanseført. Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.



TRONDHEIM SPEKTRUM EIENDOM AS  
814 588 432

## Note 1 - Salg fordelt på virksomhetsområder

	2024	2023
Leieinntekt Trondheim Kommune	32 346 864	31 435 241
Leieinntekter Trondheim Spektrum AS	17 795 295	19 375 936
Øvrige inntekter	1 200 085	718 654
<b>Sum</b>	<b>51 342 244</b>	<b>51 529 831</b>

## Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	4 439 223	4 061 218
Arbeidsgiveravgift	783 521	842 556
Pensjonskostnader	1 892 100	3 660 126
Andre relaterte ytelser	206 296	144 592
<b>Sum</b>	<b>7 321 140</b>	<b>8 708 491</b>

## Note 3 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Pensjonsordningen oppfyller kravene etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Mer om obligatorisk tjenestepensjon

Noen av de tidligere ansatte har hatt ytelsesbasert tjenestepensjon. Denne er aktuarberegnet og innarbeidet i regnskapet. Aktive ansatte har innskuddsbasert pensjonsordning

## Note 4 - Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsutgifter	Annen godtgjørelse
Ytelser til daglig leder	1 197 177	0	17 025

Ledende person	Lønn	Pensjonsutgifter	Annen godtgjørelse
Styremedlemmer	0	0	216 200
<b>Total ytelser til andre ledende personer</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>216 200</b>

### Mer om ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt pensjonsytelser eller andre ytelser enn lønn til daglig leder og styremedlemmer.



TRONDHEIM SPEKTRUM EIENDOM AS  
814 588 432

## Note 5 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar o.l	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Sum
<b>Varige driftsmidler</b>			
Anskaffelseskost pr 01.01	22 661 195	632 100 760	654 761 955
Tilgang i året	153 230	-3 422 787	-3 269 557
Avgang i året	0	0	0
<b>Anskaffelseskost pr 31.12</b>	<b>22 814 425</b>	<b>628 677 973</b>	<b>651 492 398</b>
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-12 587 911	-148 779 379	-161 367 289
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-14 875 020	-167 487 053	-182 362 073
<b>Balanseført verdi pr 31.12</b>	<b>7 939 404</b>	<b>461 190 920</b>	<b>469 130 324</b>
Årets av- og nedskrivninger	2 287 110	18 707 674	20 994 784
Økonomisk levetid	3 - 15,5	10 - 50,05	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

## Note 6 - Revisjon

	2024	2023
<b>Godtgjørelse til revisor</b>		
Revisjon	54 320	57 000
Andre tjenester	0	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>54 320</b>	<b>57 000</b>

## Note 7 - Spesifisering av skatt

	2024	2023
<b>Skattekostnad</b>		
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-3 194 971	-2 868 136
<b>Skattekostnad</b>	<b>-3 194 971</b>	<b>-2 868 136</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	-14 522 597	-13 036 978
Permanente forskjeller	0	-1 612 828
+/- Endring i midlertidige forskjeller	2 646 390	1 998 495
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	1 612 828
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-11 876 207</b>	<b>-11 038 483</b>

## Note 8 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Anleggsmidler	10 063 258	8 503 513	1 559 745
Fremførbart underskudd	-119 697 462	-131 573 669	11 876 207
Andre forskjeller	-2 028 022	-3 114 667	1 086 645
<b>Netto forskjeller</b>	<b>-111 662 226</b>	<b>-126 184 823</b>	<b>14 522 597</b>
<b>Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>-111 662 226</b>	<b>-126 184 823</b>	<b>14 522 597</b>
Utsatt skattefordel 31.12.2024 basert på 22 %	-24 565 690	-27 760 661	3 194 971



TRONDHEIM SPEKTRUM EIENDOM AS  
814 588 432

## Note 9 - Pantestillelser

Gjeld	2024	2023
Gjeld sikret med pant	-519 202 433	-530 449 419
<b>Sum</b>	<b>-519 202 433</b>	<b>-530 449 419</b>

Pansatte eiendeler	2024	2023
Bygg, Trondheim Spektrum	461 190 920	483 321 381
<b>Sum</b>	<b>461 190 920</b>	<b>483 321 381</b>

Trondheim Spektrum Eiendom AS har følgende lån: Hovedlån, kr 510 millioner.

Avdragsfritt i 5 år fra 2020, senere mulighet for forhandling om videre nedbetaling.

1 Eldre lån med samlet saldo ca 9 millioner og nedbetalingsplan til 2031.

Estimert totalt lån til forfall senere enn 5 år: ca 515 millioner.

## Note 10 - Bankinnskudd

	31.12.2024
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med	194 370
Skyldig skattetrekk	-192 511

## Note 11 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	128 871	500	64 435 500

  

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Trondheim Kommune	128 871	100,00	Ordinære

## Note 12 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2023	64 435 500	-35 187 965	29 247 535
Årsresultat	0	-11 327 626	-11 327 626
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>64 435 500</b>	<b>-46 515 591</b>	<b>17 919 909</b>

## Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret:

6

## Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



**TRONDHEIM SPEKTRUM EIENDOM AS**  
814 588 432

## **Investeringer i foretak i samme konsern**

Selskapet kommer inn under reglene om små selskaper, definert i regnskapslovens §1-6, og har- med hjemmel i regnskapslovens §3-2, 3. ledd unnlatt å utarbeide konsernregnskap.

Datterselskapene, de tilknyttede selskapene og de felles kontrollerte virksomhetene er ikke bokført i regnskapet etter egenkapitalmetoden, men etter kostmetoden.

Selskapet har følgende datterselskaper (tall i 1.000 kr):

Trondheim Spektrum AS, 100 % eierandel og stemmerett

Årsresultat: NOK 1 005 096 ( TALL IKKE OPPDATERT)

Balanseført EK 31.12.2023: NOK 23 192 589 ( TALL IKKE OPPDATERT)



TRONDHEIM SPEKTRUM EIENDOM AS  
814 588 432

## Kontantstrømoppstilling

	Note	2024	2023
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		-14 522 597	-13 036 978
+ Ordinære avskrivninger		20 994 784	21 273 624
- Resultatført konsernbidrag		0	1 612 828
+/- Endring i kundefordringer		-1 177 016	36 154
+/- Endring i leverandørgjeld		-781 213	1 252 562
+/- Endringer i pensjonsavsetninger		1 086 645	1 997 131
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter		-1 596 188	1 461 752
<b>= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>4 004 414</b>	<b>11 371 417</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-3 269 557	-3 070 263
<b>= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>3 269 557</b>	<b>3 070 263</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		11 246 986	16 616 741
+/- Inn-/utbetalinger av konsernbidrag		1 612 828	0
<b>= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-9 634 158</b>	<b>-16 616 741</b>
= Netto endring i kontanter mv		-2 360 187	-2 175 061
+ Beholdning av kontanter ved årets begynnelse		17 595 180	19 770 241
<b>= Kontantbeholdning ved årets utgang</b>		<b>15 234 994</b>	<b>17 595 180</b>
<b>Kontantbeholdning mv framkommer slik:</b>			
Kontanter og bankinnskudd ved årets utgang		15 040 623	17 421 725
Skattetrekkinnskudd o.l. ved årets utgang		194 370	173 455
<b>= Beholdning av kontanter mv ved årets utgang</b>		<b>15 234 994</b>	<b>17 595 180</b>



Til generalforsamlingen i Trondheim Spektrum Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trondheim Spektrum Eiendom AS som viser et underskudd på kr 11 327 626 for selskapet, og et underskudd på kr 18 244 393 for konsernet.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Trondheim, 2. juni 2025  
**Revisjonskompaniet Midt-Norge AS**

Ove Fjørtoft  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## Kontantstrømpoppstilling

### Trondheim Spektrum konsern

Per 31.12.

2024

2023

#### Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter

Resultat før skattekostnad	-23 387 430	-11 789 945
Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler	-3 000	0
Ordinære avskrivninger	23 228 089	23 195 799
Endring varelager	-491 180	-516 874
Endring kundefordringer	14 198 010	-6 139 919
Endring leverandørgjeld	-2 345 672	980 628
Forskjeller i pensjonsmidler/-forpliktelser	1 086 645	1 997 131
Endring i andre tidsavgrensningposter	-429 002	-253 401

#### Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter

11 856 459 7 473 419

#### Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter

Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	3 000	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	1 285 648	1 598 524

#### Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter

1 288 648 1 598 524

#### Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter

Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-11 246 986	-16 616 741
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-8 125 909	1 036 099

#### Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter

-19 372 895 -15 580 642

#### Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter

-6 227 787 -6 508 699

Kontanter og kontantekvivalenter 01.01.

30 224 850 36 733 549

Kontanter og kontantekvivalenter 31.12.

23 997 063 30 224 850

Differanse

0

0

Trondheim Spektrum konsern



## Styrets årsberetning 2024 Trondheim Spektrum Eiendom AS

### Virksomhetens art og tilholdssted

Selskapets formål er å eie og leie ut fast eiendom med dertil naturlig tilhørende virksomhet, samt eie aksjer i andre selskaper. Selskapet er uten eget økonomisk formål. Konsernet består i tillegg til Trondheim Spektrum Eiendom AS (TSE) av følgende datterselskap:

Trondheim Spektrum AS (TS) (100 %)  
Trondheim Catering AS (TC) (100 % eid av Trondheim Spektrum AS)

Selskapets virksomhet er knyttet til idretts- og kulturanlegget Trondheim Spektrum og den tilhørende Tennishallen.

Det ble pr 01.12.19 gjennomført en virksomhetsoverdragelse der driftsorganisasjonen for kultur-, messe og idrettsarrangement ble skilt fra eiendomsdriften. Datterselskapet TS ble fra denne dato ansvarlig for gjennomføring av de ulike arrangementene i anlegget. Dette skjer gjennom ulike avtaler med morselskapet TSE eller med de respektive aktørene innen idrett, messer og kultur.

TSE har fra samme dato ansvaret for eiendomsdriften i anlegget Trondheim Spektrum. Anlegget ligger på Øya og består av en ny hall som ble ferdigstilt i 2019 og deler av det eldre anlegget (tidligere kjent som «Nidarøhallen»), i tillegg forvaltes også Tennishallen som ligger i samme område. TSE skal legge til rette for at TS og andre aktører lykkes med sine arrangement. Herunder også datterselskapet TC med en av byens største storkjøkken.

Pr i dag er Trondheim kommune største leietaker gjennom en direkte leieavtale med TSE. Denne avtalen utgjør pr 2024 ca 60 % av budsjettert omsetning. Øvrige inntekter kommer i all hovedsak fra avtaler med datterselskapene gjennom omsetningsbasert husleie og andel felleskostnader.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Årsregnskapet for 2024 er preget av en noe lavere aktivitet enn året før som gav Trondheim Spektrum flere store aktiviteter. Dette var en direkte konsekvens av «post covid» og nivået lå noe høyere enn forventet. Den omsetningsbaserte inntekten fra den kommersielle aktiviteten hos datterselskapene ble i 2024 lavere på grunn av mindre kommersiell aktivitet i anlegget sammenlignet med året før. Ambisjonene for den kommersielle delen av virksomheten tilsier imidlertid at vi skal kunne ha et aktivitetsnivå fremover som tilsvarer de langtidsprognoser som foreligger.



## Fremtidig utvikling

Bakgrunnen for nybygget er i tillegg til det daglige behovet for et modernisert idrettsanlegg for Trondheims befolkning, også å dekke Trondheim sitt behov for et stort og moderne anlegg for ulike kultur-, messe og idrettsarrangement. I tillegg tiltrekker regionen seg store arrangementer ved at byen har et slikt anlegg.

På samme måte som andre aktører i bransjen har den kommersielle aktiviteten i konsernet fått negative økonomiske og markedsmessige konsekvenser av korona-epidemien. Det er indikasjoner på at besøk på store arrangementer og konserter ikke er kommet opp på samme nivå som tidligere. Styrets vurdering er allikevel at det fortsatt er potensial for økt kommersiell aktivitet i anlegget. Det gjøres tiltak i hele konsernet for å nå målsettingen, med særlig fokus på et intensivert og forbedret markedsarbeid for å tiltrekke seg store arrangementer. Styret er på bakgrunn av dette fortsatt positive til den langsiktige utviklingen.

Fram til publikumsbegrensningene som slo inn i årene 2020-2022 så lå konsernet foran 10-årsplanen som var lagt til grunn for beslutningen om nybygging. Styret er derfor fortsatt positive til den langsiktige utviklingen basert på den markedsaktivitet som nå legges til grunn for å hente inn arrangement ut over breddeidretten. Husleieandelen av omsetningen i datterselskapene vil være en vesentlig og viktig inntektskilde for TSE AS og som et vesentlig bidrag også til å utvikle og holde eiendommen ved like.

## Selskapets risikoprofil

### Finansiell risiko

Selskapet har gjennom en rentesikringsavtale sikret fast rente på store deler av låneporteføljen i 17 år fra 2020. Avtalen er inngått med bankforbindelsen Nordea. Det ble innvilget 5 års avdragsfrihet på låneopptaket i forbindelse med byggeprosjektet. Låneavtalen ble reforhandlet i 2024 med ett års forlengelse mens avtalen om rentesikring er videreført som opprinnelig.

Nye lånevilkår tilpasset den reelle økonomiske situasjonen med en lengere løpetid vil være et viktig bidrag til en forutsigbar økonomi. Det jobbes fortløpende med den langsiktige finansieringen.

### Markedsrisiko

Selskapet har gjennom langsiktig samarbeidsavtale med eier Trondheim kommune en sikker omsetning for ca halvparten av aktivitetsnivået i hallen. Avtalen er i all hovedsak basert på breddeidrett, og går ut 2032.

Øvrig aktivitet skjer gjennom rene kommersielle avtaler med datterselskapene i konsernet der de som hovedregel betaler en omsetningsbasert husleie. For å lykkes med denne finansieringsplanen, er selskapet avhengig av en langsiktig vekst i omfanget av slike avtaler.

Det ble tilbake i 2023 gjennomført en ekstern analyse av markedspotensialet for utleie av anlegget. Denne underbygger hovedtrekkene i analysen som lå til grunn for byggingen av anlegget i 2018. Samtidig vil det fortsatt være fokus på effektiv drift av hele anlegget for å sikre best mulig utnyttelse av anlegget også utenfor breddeidretten. Ifm reforhandling av lån i 2024 ble det gjennomført en oppdatert analyse som grunnlag for forhandlingene. Analysen stadfester tidligere funn.



## Kreditrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav da ca 60 % av omsetningen kommer fra avtale med eier Trondheim kommune. Øvrige 40 % kommer i all hovedsak fra heleid datterselskap, samt et eksternt leieforhold av tennishallen av mindre omfang.

## Likviditetsrisiko

Etter en periode etter åpningen i 2019 med lav aktivitet og tilsvarende mindre omsetningsbasert husleie fra datterselskapene så tok dette seg vesentlig opp i 2023 som ble et år preget av svært høy aktivitet. 2024 ble derimot preget av en nedgang i den kommersielle aktivitet og medførte derav en mer krevende økonomisk situasjon.

Avtalen med Trondheim kommune vedrørende breddeidretten er ivaretatt iht avtale og denne inntekten representerer i størrelsesorden 60% av selskapets samlede inntekt.

Dette bidrar til at TSE på kort og mellomlang sikt har en tilfredsstillende likviditetssituasjon. Selskapet har i de to forutgående år gjort innbetalinger på lån ift lånevilkårene om overskuddslikviditet. For 2024 har det ikke vært noe vesentlig overskuddslikviditet tilgjengelig, og det har derfor i 2024 ikke blitt gjennomført noen ekstraordinære nedbetalinger på våre lån.

Lån sikret mot spillemidler ble i imidlertid i sin helhet innfridd i 2024 med siste utbetaling som var år 4 av 4.

Selskapet vil fortsatt være avhengig av vekst i leieinntekter fra datterselskapene for å kunne betjene framtidige avdrag på låneporteføljen. Til tross for en nedgang i aktiviteten i 2024 så arbeides det godt i datterselskapene med et sterkt fokus på å øke den kommersielle aktiviteten og derav omsetning. Dette indikerer at målene i finansieringsplanen vil kunne nås.

## Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover.

På grunn av de tiltak som ble iverksatt ifm Covid så ble målsettingene definert i finansieringsplanen noe forskjøvet, men målsettingene vil nås med den utviklingen vi ser i etterspørsel etter lokaler for ulike arrangement ut over breddeidretten.

Det er etablert en langsiktig plan for vedlikehold og utvikling av anlegget basert på en antatt normal driftssituasjon. Kartlegging av teknisk status av anlegget har fortsatt utover 2024. Det vil fortsatt være et vesentlig vedlikeholdsbehov i anlegget på grunn av at vi også har en vesentlig andel gammel eiendomsmasse som krever oppfølging og tiltak.

## Arbeidsmiljø

Pr 31.12.24 er det 2 ansatte tekniske driftsoperatører, hvorav en er vikar for en ansatt i langtidsfravær ifm sykdom. I selskapet er det tillegg daglig leder, driftssjef og 6 deltidsansatte i vertskapsfunksjonen som håndterer Trondheim kommunes aktivitet ifm breddeidretten i anlegget. Det gjennomføres medarbeidersamtaler med alle ansatte og arbeidsmiljøet anses som godt.



## Likestilling og diskriminering

Styret vil ved ansettelser og gjennom daglig drift bidra til at til likestilling og andre forhold overfor de ansatte blir forsvarlig hensyntatt.

## Ytre miljø

Selskapet har gjennom nybyggingsprosjektet hatt fokus på energieffektive løsninger for framtidig drift. Blant annet kommer oppvarmingen i all hovedsak fra tilknytning til byens fjernvarmeanlegg. Anlegget har fortsatt et vesentlig lavere energiforbruk pr kvadratmeter enn snittallet for tilsvarende bygningsmasser iht Enovas statistikker. Bygget framstår i dag som moderne ut fra tilgjengelig teknologi innenfor eksisterende økonomiske rammer. Selskapet forurensrer ikke det ytre miljø med sin aktivitet.

Det er gjennom kommunale vedtak i forbindelse med utbyggingen lagt opp til miljøvennlig transport til og fra anlegget gjennom begrensninger i muligheten for privat biltrafikk. Publikum må i størst mulig grad benytte kollektive reisemidler eller sykkel/ gange.

Selskapet vil fortsatt gjennom den daglige driften og i framtidige vedlikeholds- og utviklingsaktiviteter ha fokus på bærekraftige løsninger.

## Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Trondheim Spektrum konsern:

Framføring udekket tap	-	18 244 393
<b>Totalt disponert</b>	-	<b>18 244 393</b>

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Trondheim Spektrum Eiendom AS:

Framføring udekket tap	-	11.327.626
<b>Totalt disponert</b>	-	<b>11.327.626</b>

Trondheim, 25. mai 2025

\_\_\_\_\_  
Bente Haugrønning  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Arvid Eriksen Skjervik  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Terje Strickert Samdal  
Styremedlem



BankID Signing  
Bente Haugrønning  
2025-05-28

BankID Signing  
Arvid Eriksen Skjervik  
2025-05-28

BankID Signing  
Terje S Samdal  
2025-05-28

## Årsregnskap Trondheim Spektrum Eiendom AS 2024

### Note 1 Salg fordelt på virksomhetsområde

Morselskapet		Virksomhetsområde: Utleie av fast eiendom/catering		Konsernet	
2024	2023	Virksomhetsområde	2024	2023	
32 346 864	31 435 241	Leieinntekt Trondheim Kommune	32 346 864	31 435 241	
17 785 295	19 375 936	Leieinntekt Trondheim Spektrum AS			
		Catering	31 683 312	44 621 628	
1 200 085	718 654	Øvrig inntekt	26 282 886	31 940 507	
<b>51 332 244</b>	<b>51 529 831</b>	<b>Sum</b>	<b>90 313 062</b>	<b>107 997 376</b>	

### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, honorar til revisor.

Morselskapet		Lønnskostnader		Konsernet	
2024	2023		2024	2023	
4 645 519	4 205 810	Lønninger	26 401 258	25 997 109	
783 521	842 556	Arbeidsgiveravgift	4 113 528	4 086 108	
1 892 100	3 660 126	Pensjonskostnad	3 409 806	4 687 635	
<b>7 321 140</b>	<b>8 708 492</b>	<b>Sum</b>	<b>33 924 592</b>	<b>34 770 852</b>	

Det er totalt 46 årsverk i konsernet. Lønnskostnadene gjelder ansatte i konsernet

Ytelser til styremedlemmer i konsernet: 595 064

Det er ikke ytet lån eller sikkerhetsstillelser til daglig leder og styreleder.

### Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Pensjonsordningen oppfyller kravene etter lov om obligatorisk tjenestepensjon

### Honorar til revisor

Morselskapet		Konsernet	
2024	2023	2024	2023
54 320	57 000	Lovpålagt revisjon	173 320
<b>54 320</b>	<b>57 000</b>	<b>0</b>	<b>165 799</b>
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>54 320</b>	<b>0</b>	<b>173 320</b>

### Note 3 Varige driftsmidler

Morselskapet	Immaterielle eiendeler	Maskiner og anlegg	Tomter, bygg	Driftsløsøre	Sum
Varige driftsmidler					
Anskaffelseskost 01.01.	0	0	632 100 760	22 661 195	654 761 955
Tilgang	0	0	-3 422 787	153 230	-3 269 557
Avgang	0	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>628 677 973</b>	<b>22 814 425</b>	<b>651 492 398</b>
Akkumulerte av- og nedskrivninger 01.01.	0	0	148 779 379	12 587 911	161 367 290
Ordinære avskrivninger	0	0	18 707 674	2 287 110	20 994 784
Nedskrivninger/tilbakeførte nedskrivninger	0	0	0	0	0
<b>Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>167 487 053</b>	<b>14 875 021</b>	<b>182 362 074</b>

Balansført verdi 31.12.	0	0	461 190 920	7 939 404	469 130 324
Forventet økonomisk levetid	5 år		10 - 50 år	3 - 15 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær		

(fortsetter neste side)

Konsernet	Immaterielle eiendeler	Maskiner og anlegg	Tomter, bygg	Driftsløsøre	Sum
Varige driftsmidler					
Anskaffelseskost 01.01.	3 512 549	64 888	632 100 760	26 375 349	662 053 546
Tilgang	1 039 570	0	-3 422 787	1 097 569	-1 285 648
Avgang	0	0	0	-32 791	-32 791
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>4 552 119</b>	<b>64 888</b>	<b>628 677 973</b>	<b>27 440 127</b>	<b>660 735 107</b>
Akkumulerte av- og nedskrivninger 01.01.	2 142 350	64 888	148 779 379	14 299 789	165 286 406
Ordinære avskrivninger	1 071 488	0	18 707 674	3 448 927	23 228 089
Nedskrivninger/tilbakeførte nedskrivninger	0	0	0	-32 791	-32 791
<b>Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.</b>	<b>3 213 838</b>	<b>64 888</b>	<b>167 487 053</b>	<b>17 715 925</b>	<b>188 481 704</b>
<b>Balansført verdi 31.12.</b>	<b>1 338 281</b>	<b>0</b>	<b>461 190 920</b>	<b>9 724 202</b>	<b>472 253 403</b>



## Note 4 Skatt

### Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Morselskapet		Konsernet	
2024	2023	2024	2023
<b>Midlertidige forskjeller</b>			
8 503 513	10 063 258	6 187 113	8 786 589
0	0	164 473	-135 653
0	0	0	0
3 114 667	2 028 022	-3 736 036	-2 853 074
5 388 846	8 035 236	2 615 550	5 797 862
0	0	0	0
-131 573 669	-119 697 462	-142 096 707	-121 901 586
<b>-126 184 823</b>	<b>-111 662 226</b>	<b>-139 481 157</b>	<b>-116 103 724</b>
<b>Utsatt skatt</b>			
-27 760 661	24 565 690	-30 685 855	-25 542 819
<b>-27 760 661</b>	<b>-24 565 690</b>	<b>-30 685 855</b>	<b>-25 542 819</b>

Morselskapet		Konsernet	
2024	2023	2024	2023
14 522 597	13 036 978	-23 387 430	-10 217 630
0	1 612 828	9 988	-1 572 315
0	0	0	0
<b>-14 522 597</b>	<b>-14 649 806</b>	<b>-23 377 442</b>	<b>-11 789 945</b>
2 646 390	2 110 791	3 182 323	-1 492 573
0	0	0	-112 923
<b>-11 876 207</b>	<b>-16 760 597</b>	<b>-20 195 119</b>	<b>-13 395 441</b>
0	0	0	0
0	0	0	0
<b>-11 876 207</b>	<b>-16 760 597</b>	<b>-20 195 119</b>	<b>-13 395 441</b>

Fordeling av skattekostnaden			
0	0	0	0
0	0	0	0
-3 194 971	-2 868 136	-5 143 037	2 584 876
<b>-3 194 971</b>	<b>-2 868 136</b>	<b>-5 143 037</b>	<b>-2 584 876</b>

Betalt skatt i balansen			
0	0	0	0
0	0	0	0
0	0	0	0

## Note 5 Fordringer og gjeld

Morselskapet		Konsernet	
2024	2023	2024	2023
4 148 647	2 971 630	1 898 764	7 782 702
501 680	158 703	2 651 196	11 774 481
-	1 612 282	0	0
<b>4 650 327</b>	<b>4 742 615</b>	<b>4 549 960</b>	<b>19 557 183</b>

Morselskapet		Konsernet	
2023	2022	2024	2023
530 449 419	547 066 160	519 202 433	530 449 419
0	0	0	0
<b>530 449 419</b>	<b>547 066 160</b>	<b>519 202 433</b>	<b>530 449 419</b>

Morselskapet		Konsernet	
2024	2023	2024	2023
519 202 433	530 449 419	51 920 243	530 449 419
<b>519 202 433</b>	<b>530 449 419</b>	<b>51 920 243</b>	<b>530 449 419</b>

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet			
461 190 920	483 321 381	461 190 920	483 321 381
<b>461 190 920</b>	<b>483 321 381</b>	<b>461 190 920</b>	<b>483 321 381</b>

Trondheim Spektrum Eiendom AS har følgende lån: Hovedlån, kr 510 millioner.  
 Avdragsfritt i 5 år fra 2020, senere mulighet for forhandling om videre nedbetaling. Mellomfinansiering  
 Selskapets har ett banklån med saldo ca 9 millioner og nedbetalingsplan til 2031.  
 Estimert totalt lån til forfall senere enn 5 år: ca 515 millioner.



## Note 6 Datterselskap

### Morselskapet

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden, tillagt ytet konsernbidrag fra morselskapet

Datterselskap	Forretnings- kontor	Eier/ stemme- andel	Resultat	Egenkapital	Balanseført verdi	Herav konsern- bidrag ført som gjeld
Trondheim Spektrum AS	Trondheim	100 %	-3 074 576	20 118 013	27 700 000	
Trondheim Catering AS, datter-datter	Trondheim	100 %	-3 842 192	-1 275 684	10 370 000	

## Note 7 Fordringer/gjeld datterselskap

Morselskapet				Konsernet	
2024	2023	Kortsiktige fordringer	2024	2023	
4 148 646	2 963 444	Kundefordringer i balansen	9 996 481	4 988 126	
-	-	Andre kortsiktige fordringer	1 583 110	2 825 670	
-	1 612 828	Fordringer på konsernselskap	0	1 612 828	
<b>4 148 646</b>	<b>4 576 272</b>	<b>Sum</b>	<b>11 579 591</b>	<b>9 426 624</b>	

  

2024	2023	Kortsiktig gjeld datterselskap	2024	2023
-	-	Avsatt konsernbidrag	0	1 612 828
-	-	<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>1 612 828</b>

## Note 8 Bundne bankinnskudd

Morselskapet			Konsernet	
2024	2023	Binding av bankinnskudd mv.	2024	2023
194 370	173 455	Bundne skattetrekksmidler	923 696	938 744
<b>194 370</b>	<b>173 455</b>	<b>Sum</b>	<b>923 696</b>	<b>938 744</b>

## Note 9 Egenkapital

### Morselskapet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Udekket tap	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	64 435 500	-35 187 965	0	0	29 247 535
Fra årets resultat	0	-11 327 626	0	0	-11 327 626
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>64 435 500</b>	<b>-46 515 591</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17 919 909</b>

### Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Udekket tap	Overkurs/ konsernets fond	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	64 435 500	-47 498 869	0	16 936 631
Fra årets resultat	0	-18 244 393	0	-18 244 393
Overført fra overkurs	0	0	0	0
Tilleggsutbytte	0	0	0	0
Kjøp av egne aksjer	0	0	0	0
Andre endringer	0	0	0	0
Øresavvik ved avrunding	0	0	0	0
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>64 435 500</b>	<b>-65 743 262</b>	<b>0</b>	<b>-1 307 762</b>

Mer enn halvparten av selskapets aksjekapital er tapt og konsernkapitalen er negativ. Dette er i tråd med de opprinnelige prognosene. Konsernet jobber kontinuerlig med effektivisering samt å øke kommersiell omsetning og det er forventet at målene i finansieringsplanen vil nås. Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift og styret bekrefter at denne er tilstede. Se mer utfyllende kommentarer i styrets årsberetning.



## Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Morselskapet Trondheim Spektrum Eiendom AS har adresse i Klostergata 90, 7030 Trondheim.

Aksjekapitalen på kr 64 435 500 består av 128 871 aksjer à kr 500,-.

Selskapet har 1 aksjonær. Aksjeeiere som eier mer enn 5% av aksjekapitalen og aksjer eid/kontrollert av styrets medlemmer er:

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Tilknytning til styrets medlemmer
Trondheim Kommune AS	128 871	100,00%	

## Note 11 Transaksjoner med nærstående

Det har ikke vært noen transaksjoner med personlige nærstående til morselskap eller konsernet i 2024

### Morselskapet

Utover det som er opplyst i note 4 om konsernfordringer og -gjeld, samt renter av disse postene, har det ikke vært noen transaksjoner mellom morselskapet og datterselskapene i 2024



## Årsregnskap Trondheim Spektrum Eiendom AS 2024



Morselskap		RESULTATREGNSKAP		Note	K 2024	
2023	2024				2024	2023
684 996	712 722	Salgsinntekter		1	55 482 460	73 203 673
50 844 836	50 629 822	Andre driftsinntekter		1	34 830 602	34 793 703
<b>51 529 831</b>	<b>51 342 244</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>			<b>90 313 062</b>	<b>107 997 376</b>
-1 324	421 702	Varekostnad			8 736 258	11 220 679
0	0	Endring i beholdning av v.i.a. og f.v.			2 737 356	3 439 759
8 708 491	7 321 140	Lønnskostnad		2	33 924 592	34 770 852
21 273 624	20 994 784	Avskrivning varige driftsmidler		3	23 228 089	23 195 799
13 517 030	14 373 229	Annen driftskostnad		2	22 607 402	24 835 151
<b>43 497 821</b>	<b>43 110 855</b>	<b>Sum driftskostnader</b>			<b>91 233 697</b>	<b>97 462 239</b>
<b>8 032 011</b>	<b>8 231 389</b>	<b>Driftsresultat</b>			<b>-920 635</b>	<b>10 535 137</b>
0	0	Renteinntekt fra foretak i samme konsern			0	0
783 037	775 290	Annen renteinntekt			1 103 827	1 159 079
0	0	Annen finansinntekt			0	99
1 612 828	0	Verdiøkning av markedsbaserte finansielle omløpsmidler			0	0
<b>2 395 865</b>	<b>775 290</b>	<b>Sum finansinntekter</b>			<b>1 103 827</b>	<b>1 159 178</b>
0	0	Rentekostnad til foretak i samme konsern			0	0
23 464 853	23 529 276	Annen rentekostnad			23 570 622	23 484 260
0	0	Annen finanskostnad			0	0
<b>23 464 853</b>	<b>23 529 276</b>	<b>Sum finanskostnader</b>			<b>23 570 622</b>	<b>23 484 260</b>
<b>-21 068 988</b>	<b>-22 753 986</b>	<b>Sum netto finansposter</b>			<b>-22 466 795</b>	<b>-22 325 082</b>
<b>-13 036 978</b>	<b>-14 522 597</b>	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			<b>-23 387 430</b>	<b>-11 789 945</b>
-2 868 136	-3 194 971	Skattekostnad på ordinært resultat		4	-5 143 037	-2 584 876
<b>-10 168 842</b>	<b>-11 327 626</b>	<b>Ordinært resultat</b>			<b>-18 244 393</b>	<b>-9 205 068</b>
<b>-10 168 842</b>	<b>-11 327 626</b>	<b>Årsresultat</b>			<b>-18 244 393</b>	<b>-9 205 068</b>
		<b>Disponering av årsresultat</b>				
-10 168 842	-11 327 626	Overført til udekket tap				
<b>-10 168 842</b>	<b>-11 327 626</b>	<b>Sum disponert</b>				



<b>Årsregnskap Trondheim Spektrum Eiendom AS 2024</b>					
<b>Morselskap</b>		<b>Balanse</b>		<b>Konsern</b>	
2023	2024		Note	2024	2023
		<b>Eiendeler</b>			
		<b>Anleggsmidler</b>			
0	0	Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.	3	402 786	1 001 699
24 565 690	27 760 661	Utsatt skattefordel	4	30 685 857	25 542 819
0	0	Goodwill	3	0	368 500
<b>24 565 690</b>	<b>27 760 661</b>	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>31 088 643</b>	<b>26 913 018</b>
		<b>Varige driftsmidler</b>			
483 491 872	461 276 167	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,5	462 578 775	483 814 732
9 902 793	7 854 157	Driftsløsøre, inventar, verkøy o.l.	3,5	9 271 842	11 582 209
<b>493 394 665</b>	<b>469 130 324</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>471 850 617</b>	<b>495 396 941</b>
		<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
27 700 000	27 700 000	Investeringer i datterselskap	6,7	0	0
417 632	417 632	Investeringer i aksjer og andeler		417 632	417 632
<b>28 117 632</b>	<b>28 117 632</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>417 632</b>	<b>417 632</b>
<b>546 077 986</b>	<b>525 008 617</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>503 356 892</b>	<b>522 727 591</b>
		<b>Omløpsmidler</b>			
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Varer</b>		<b>2 116 074</b>	<b>1 624 894</b>
		<b>Fordringer</b>			
2 971 630	4 148 647	Kundefordringer	5	1 898 764	7 782 702
1 770 984	501 680	Andre fordringer	5	2 651 196	11 774 481
<b>4 742 615</b>	<b>4 650 327</b>	<b>Sum fordringer</b>		<b>4 549 960</b>	<b>19 557 183</b>
		<b>Investeringer</b>			
0	0	Markedsbaserte aksjer		10 000	10 000
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum investeringer</b>		<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>17 595 180</b>	<b>15 234 993</b>	<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	8	<b>23 997 063</b>	<b>30 224 850</b>
<b>22 337 795</b>	<b>19 885 320</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>30 673 097</b>	<b>51 416 927</b>
<b>568 415 781</b>	<b>544 893 937</b>	<b>Sum eiendeler</b>		<b>534 029 989</b>	<b>574 144 518</b>



Morselskap		Årsregnskap Trondheim Spektrum Eiendom AS 2024		Konsern	
2023	2024	Balanse	Note	2024	2023
		<b>Egenkapital og gjeld</b>			
		<b>Egenkapital</b>			
		<b>Innskutt egenkapital</b>			
64 435 500	64 435 500	Selskapskapital	9,10	64 435 500	64 435 500
64 435 500	64 435 500	Sum innskutt egenkapital		64 435 500	64 435 500
		<b>Opptjent egenkapital</b>			
		Annen egenkapital	9,10	-65 743 262	-47 498 869
-35 187 965	-46 515 591	Sum opptjent egenkapital		-65 743 262	-47 498 869
-35 187 965	-46 515 591				
29 247 535	17 919 909	Sum egenkapital		-1 307 762	16 936 631
		<b>Gjeld</b>			
		<b>Avsetning for forpliktelseser</b>			
		Pensjonsforpliktelseser		3 114 667	2 028 022
2 028 022	3 114 667	Sum avsetninger for forpliktelseser		3 114 667	2 028 022
2 028 022	3 114 667				
		<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
		Gjeld til kredittinstitusjoner	5	519 202 433	530 449 419
530 449 419	519 202 433	Sum annen langsiktig gjeld		519 202 433	530 449 419
530 449 419	519 202 433				
		<b>Kortsiktig gjeld</b>			
		Leverandørgjeld		3 574 269	5 919 941
2 739 111	1 957 898	Skyldige offentlige avgifter		3 214 812	4 453 026
1 920 643	1 354 747	Annen kortsiktig gjeld		6 231 570	14 357 479
2 031 051	1 344 283	Sum kortsiktig gjeld		13 020 651	24 730 446
6 690 806	4 656 928				
539 168 247	526 974 028	Sum gjeld		535 337 751	552 207 887
568 415 781	544 893 937	Sum egenkapital og gjeld		534 029 989	574 144 518

Trondheim, 25.05.2025

Bente Haugrønning  
styrets leder

Terje strickert Samdal  
styremedlem

Arvid Eriksen Skjervik  
styremedlem