



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 048 594
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TRONDHEIM AREAL INVEST AS
Forretningsadresse: Haakon VII's gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Kristin Indergaard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 26.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	262 453	0
Sum kostnader		262 453	0
Driftsresultat		-262 453	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		35 372 163	
Annen renteinntekt		590 126	
Sum finansinntekter		35 962 289	
Nedskrivning av finansielle eiendeler		143 658 813	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		108 494	
Annen rentekostnad		45 520 762	
Annen finanskostnad		4 350 469	
Sum finanskostnader		193 638 538	
Netto finans		-157 676 249	
Ordinært resultat før skattekostnad		-157 938 702	0
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-8 722 001	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-149 216 701	0
Årsresultat		-149 216 701	0
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-149 216 701	
Sum overføringer og disponeringer		-149 216 701	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	5 579 200	
Sum immaterielle eiendeler		5 579 200	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6,10	907 781 082	
Lån til foretak i samme konsern	7	1 223 062 748	
Andre fordringer		7 250 781	
Sum finansielle anleggsmidler		2 138 094 611	
Sum anleggsmidler		2 143 673 811	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	7	590 000	
Konsernfordringer		14 285 459	
Sum fordringer		14 875 459	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	1 245 265	33 430
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 245 265	33 430
Sum omløpsmidler		16 120 724	33 430
SUM EIENDELER		2 159 794 535	33 430
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9	871 598	30 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overkurs		833 768 462	3 430
Sum innskutt egenkapital		834 640 060	33 430
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	149 216 701	
Sum opptjent egenkapital		-149 216 701	
Sum egenkapital		685 423 359	33 430
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	1 445 400 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		1 445 400 000	0
Sum langsiktig gjeld		1 445 400 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		42 788	
Kortsiktig konserngjeld	7	16 108 494	
Annen kortsiktig gjeld		12 819 895	
Sum kortsiktig gjeld		28 971 177	
Sum gjeld		1 474 371 177	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 159 794 536	33 430



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	100 759 251	
Annen driftsinntekt		123 216	
Sum inntekter		100 882 467	
Kostnader			
Lønnskostnad	2	1 618 858	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	68 985 551	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	102 919 843	
Annen driftskostnad	2	12 463 553	
Sum kostnader		185 987 805	
Driftsresultat		-85 105 338	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		789 920	
Annen finansinntekt		20 196	
Sum finansinntekter		810 116	
Annen rentekostnad		50 825 849	
Annen finanskostnad		2 713 541	
Sum finanskostnader		53 539 390	
Netto finans		-52 729 274	
Ordinært resultat før skattekostnad		-137 834 612	0
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-5 926 958	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-131 907 654	0
Årsresultat		-131 907 654	0



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,10	2 256 116 099	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	1 432 792	
Sum varige driftsmidler		2 257 548 891	
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		9 126 452	
Sum finansielle anleggsmidler		9 126 452	
Sum anleggsmidler		2 266 675 343	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		5 635 258	
Andre fordringer		7 539 488	
Sum fordringer		13 174 746	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	91 972 771	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		91 972 771	
Sum omløpsmidler		105 147 517	0
SUM EIENDELER		2 371 822 860	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Selskapskapital	9	871 598	
Overkurs		833 768 462	
Sum innskutt egenkapital		834 640 060	
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	131 907 656	
Sum opptjent egenkapital		-131 907 656	
Sum egenkapital		702 732 404	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	6 568 746	
Sum avsetninger for forpliktelser		6 568 746	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	1 622 700 000	
Sum annen langsiktig gjeld		1 622 700 000	
Sum langsiktig gjeld		1 629 268 746	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 929 757	
Betalbar skatt	4	8 879 875	
Skyldige offentlige avgifter		4 064 645	
Annen kortsiktig gjeld		21 947 435	
Sum kortsiktig gjeld		39 821 712	
Sum gjeld		1 669 090 458	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 371 822 862	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 581001

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 048 594
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TRONDHEIM AREAL INVEST AS
Forretningsadresse: Haakon VIIIs gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Kristin Indergaard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 18.07.2023



Organisasjonsnr: 928 048 594
TRONDHEIM AREAL INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	262 453	0
Sum kostnader		262 453	0
Driftsresultat		-262 453	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		35 372 163	
Annen renteinntekt		590 126	
Sum finansinntekter		35 962 289	
Nedskrivning av finansielle eiendeler		143 658 813	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		108 494	
Annen rentekostnad		45 520 762	
Annen finanskostnad		4 350 469	
Sum finanskostnader		193 638 538	
Netto finans		-157 676 249	
Ordinært resultat før skattekostnad		-157 938 702	0
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-8 722 001	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-149 216 701	0
Årsresultat		-149 216 701	0
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-149 216 701	
Sum overføringer og disponeringer		-149 216 701	



Organisasjonsnr: 928 048 594
TRONDHEIM AREAL INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4 5 579 200
Sum immaterielle eiendeler 5 579 200

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 6,10 907 781 082
Lån til foretak i samme
konsern 7 1 223 062 748
Andre fordringer 7 250 781
Sum finansielle
anleggsmidler 2 138 094 611

Sum anleggsmidler 2 143 673 811

0

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer 7 590 000
Konsernfordringer 14 285 459
Sum fordringer 14 875 459

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende 8 1 245 265 33 430
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 245 265 33 430

Sum omløpsmidler 16 120 724 33 430

SUM EIENDELER 2 159 794 535 33 430

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 9 871 598 30 000
Overkurs 833 768 462 3 430
Sum innskutt egenkapital 834 640 060 33 430

Opptjent egenkapital

Udekket tap 5 149 216 701
Sum opptjent egenkapital -149 216 701



Sum egenkapital		685 423 359	33 430
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	1 445 400 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		1 445 400 000	0
Sum langsiktig gjeld		1 445 400 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		42 788	
Kortsiktig konserngjeld	7	16 108 494	
Annen kortsiktig gjeld		12 819 895	
Sum kortsiktig gjeld		28 971 177	
Sum gjeld		1 474 371 177	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 159 794 536	33 430



Organisasjonsnr: 928 048 594
TRONDHEIM AREAL INVEST AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	100 759 251	
Annen driftsinntekt		123 216	
Sum inntekter		100 882 467	
Kostnader			
Lønnskostnad	2	1 618 858	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	68 985 551	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	102 919 843	
Annen driftskostnad	2	12 463 553	
Sum kostnader		185 987 805	
Driftsresultat		-85 105 338	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		789 920	
Annen finansinntekt		20 196	
Sum finansinntekter		810 116	
Annen rentekostnad		50 825 849	
Annen finanskostnad		2 713 541	
Sum finanskostnader		53 539 390	
Netto finans		-52 729 274	
Ordinært resultat før skattekostnad		-137 834 612	0
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-5 926 958	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-131 907 654	0
Årsresultat		-131 907 654	0



Organisasjonsnr: 928 048 594
TRONDHEIM AREAL INVEST AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,10	2 256 116 099	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	1 432 792	
Sum varige driftsmidler		2 257 548 891	

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer		9 126 452	
Sum finansielle anleggsmidler		9 126 452	

Sum anleggsmidler		2 266 675 343	0
--------------------------	--	----------------------	----------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		5 635 258	
Andre fordringer		7 539 488	
Sum fordringer		13 174 746	

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	91 972 771	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		91 972 771	

Sum omløpsmidler		105 147 517	0
-------------------------	--	--------------------	----------

SUM EIENDELER		2 371 822 860	0
----------------------	--	----------------------	----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	9	871 598	
Overkurs		833 768 462	
Sum innskutt egenkapital		834 640 060	

Opptjent egenkapital



Udekket tap	5	131 907 656	
Sum opptjent egenkapital		-131 907 656	
Sum egenkapital		702 732 404	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	6 568 746	
Sum avsetninger for forpliktelser		6 568 746	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	1 622 700 000	
Sum annen langsiktig gjeld		1 622 700 000	
Sum langsiktig gjeld		1 629 268 746	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 929 757	
Betalbar skatt	4	8 879 875	
Skyldige offentlige avgifter		4 064 645	
Annen kortsiktig gjeld		21 947 435	
Sum kortsiktig gjeld		39 821 712	
Sum gjeld		1 669 090 458	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 371 822 862	0



Organisasjonsnr: 928 048 594
TRONDHEIM AREAL INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 928 048 594
TRONDHEIM AREAL INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
3.00

<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

<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>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Konsernregnskap
Trondheim Areal Invest AS

MORSELSKAP		Resultatregnskap		KONSERN
2021	2022	Note		01.04 - 31.12.22
			Driftsinntekter og driftskostnader:	
			Driftsinntekter:	
0	0	1	Leieinntekter	100 759 251
0	0		Andre driftsinntekter	123 216
<u>0</u>	<u>0</u>		Sum driftsinntekter	100 882 467
			Driftskostnader:	
	0	2	Lønnskostnad	1 618 858
	0	3	Avskrivninger	68 985 551
	0	3	Nedskrivninger	102 919 843
	262 453	2	Annen driftskostnad	12 463 553
<u>0</u>	<u>262 453</u>		Sum driftskostnader	185 987 805
<u>0</u>	<u>-262 453</u>		Driftsresultat	-85 105 338
			Finansinntekter og finanskostnader:	
0	0		Inntekt på investering i datterselskap	0
0	590 126		Renteinntekt	789 920
0	35 372 163		Renteinntekter på selskap i samme konsern	0
0	0		Annen finansinntekt	20 196
0	-143 658 813		Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	0
0	-45 520 762		Rentekostnad	-50 825 849
0	-108 494		Rentekostnad fra selskap i samme konsern	0
0	-4 350 469		Annen finanskostnad	-2 713 541
<u>0</u>	<u>-157 676 249</u>		Netto finansposter	-52 729 274
<u>0</u>	<u>-157 938 702</u>		Resultat før skattekostnad	-137 834 612
0	-8 722 001	4	Skattekostnad	-5 926 958
<u>0</u>	<u>-149 216 701</u>		Resultat etter skatt	-131 907 655
			Overføringer	
0	-149 216 701		Overført til udekket tap	
<u>0</u>	<u>-149 216 701</u>	5	Sum overføringer	



Konsernregnskap
Trondheim Areal Invest AS

Balanse pr 31. desember

2021	2022		2022
		Eiendeler	
		Anleggsmidler	
		Immaterielle eiendeler	
	5 579 200	4 Utsatt skattefordel	0
<u>0</u>	<u>5 579 200</u>	Sum immaterielle eiendeler	<u>0</u>
		Anleggsmidler	
		Varige driftsmidler	
	0	3,10 Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2 256 116 099
	0	3 Driftsløsøre m.v.	1 432 792
<u>0</u>	<u>0</u>	Sum varige midler	<u>2 257 548 891</u>
		Finansielle anleggsmidler	
0	907 781 082	6,10 Investeringer i datterselskap	0
0	1 223 062 748	7 Lån til foretak i samme konsern	0
0	7 250 781	Andre langsiktige fordringer	9 126 452
<u>0</u>	<u>2 138 094 611</u>	Sum finansielle anleggsmidler	<u>9 126 452</u>
<u>0</u>	<u>2 143 673 811</u>	Sum anleggsmidler	<u>2 266 675 343</u>
		Omløpsmidler	
		Fordringer	
0	0	Kundefordringer	5 635 258
0	14 285 459	7 Konsernfordringer	0
0	590 000	Andre fordringer	7 539 488
<u>0</u>	<u>14 875 459</u>	Sum fordringer	<u>13 174 746</u>
33 430	1 245 265	8 Bankinnskudd	91 972 771
<u>33 430</u>	<u>16 120 724</u>	Sum omløpsmidler	<u>105 147 517</u>
<u>33 430</u>	<u>2 159 794 535</u>	Sum eiendeler	<u>2 371 822 860</u>



Konsernregnskap
Trondheim Areal Invest AS

Balanse pr 31. desember

2021	2022		2022
		Egenkapital og gjeld	
		Egenkapital	
		Innskutt egenkapital	
30 000	871 598	9 Aksjekapital	871 598
3 430	833 768 462	Overkurs	833 768 462
<u>33 430</u>	<u>834 640 060</u>	Sum innskutt egenkapital	<u>834 640 060</u>
		Opptjent egenkapital	
0	-149 216 701	Udekket tap	-131 907 656
<u>0</u>	<u>-149 216 701</u>	Sum opptjent egenkapital	<u>-131 907 656</u>
<u>33 430</u>	<u>685 423 359</u>	5 Sum egenkapital	<u>702 732 404</u>
		Gjeld	
		Avsetning for forpliktelser	
0	0	4 Utsatt skatt	6 568 746
<u>0</u>	<u>0</u>	Sum avsetning for forpliktelser	<u>6 568 746</u>
		Annen langsiktig gjeld	
0	1 445 400 000	10 Gjeld til kredittinstitusjoner	1 622 700 000
<u>0</u>	<u>1 445 400 000</u>	Sum langsiktig gjeld	<u>1 622 700 000</u>
		Kortsiktig gjeld	
0	42 788	Leverandørgjeld	4 929 757
0	16 108 494	7 Konserngjeld	0
0	0	4 Betalbar skatt	8 879 875
0	0	Skyldig offentlige avgifter	4 064 645
0	12 819 895	Annen kortsiktig gjeld	21 947 435
<u>0</u>	<u>28 971 177</u>	Sum kortsiktig gjeld	<u>39 821 712</u>
<u>0</u>	<u>1 474 371 177</u>	Sum gjeld	<u>1 669 090 458</u>
<u>33 430</u>	<u>2 159 794 535</u>	Sum egenkapital og gjeld	<u>2 371 822 860</u>

Oslo, _____ / _____ - 2023
Styret i Trondheim Areal Invest AS

Finn Erik Rød
Styremedlem

Lars Even Moe
Styreleder

Geir Oddvar Løseth
Styremedlem

Lars Robert Kristiansen
Styremedlem

Tore Thorstensen
Styremedlem



Konsernregnskap Trondheim Areal Invest AS

MORSELSKAP		Kontantstrømpstilling	KONSERN
2021	2022		2022
		KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:	
0	-157 938 702	Ordinært resultat før skattekostnad	-137 834 612
0	0	Periodens betalte skatt	0
0	0	Ordinære avskrivninger	68 985 551
0	0	Nedskrivning av anleggsmidler	102 919 843
0	143 658 813	Nedskrivninger av aksjeinvesteringer	0
0	0	Endring i kundefordringer	-5 635 258
0	42 788	Endring i leverandørgjeld	4 929 757
0	1 823 035	Endringer i korts. konsernmellomværender	0
0	16 456 125	Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	17 508 671
0	4 042 059	Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	50 871 952
		KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:	
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-2 011 276 220
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	225 000
0	-1 223 062 748	Endringer i langs. konsernmellomværender	0
0	-656 495 185	Utbetalinger ved kjøp av finansielle eiendeler	0
0	-1 879 557 933	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-2 011 051 220
		KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:	
0	-7 250 781	Endring av andre langsiktige fordringer	-9 126 452
0	1 445 400 000	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	1 622 700 000
33 430	463 938 490	Endring i innbetalt kapital	463 938 490
0	-25 360 000	Utbetaling tilretteleggingshonorar	-25 360 000
33 430	1 876 727 709	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	2 052 152 038
33 430	1 211 835	Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	91 972 770
0	33 430	Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 01.01.	0
33 430	1 245 265	Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12.	91 972 771



Trondheim Areal Invest AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge.

Inntekter

Leieinntekter:

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden. Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den perioden det etter avtalen ikke er belastet leie.

Konsulentinntekter:

Inntekter fra salg av konsulenttjenester inntektsføres etterhvert som tjenestene leveres.

Finansinntekter

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Gevinster ved salg av aksjer resultatføres på det tidspunkt risiko og rettigheter knyttet til de solgte aksjene har gått over på kjøper (transaksjonstidspunktet). Dersom det er usikkerhet om det samlede vederlagets endelige størrelse inntektsføres gevinsten med det beløp som anses mest sannsynlig.

Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs.

Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet basert på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet. Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

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.



Trondheim Areal Invest AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper forts.

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med 20-50% eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres som utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i tilknyttede selskaper. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarer andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte interngevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.

Konsolideringsprinsipper

Datterselskapet blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.



Trondheim Areal Invest AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper forts.

Leieavtaler

Driftsmidler som leies på betingelser som i det vesentlige overfører de økonomiske rettigheter og forpliktelser til selskapet (finansiell leasing), aktiveres under bygninger, maskiner, inventar o.l. og medtas som forpliktelse under langsiktig gjeld til nåverdien av minimumsleien. Driftsmidlet avskrives over antatt økonomisk levetid, og forpliktelsen reduseres med betalt leie etter fradrag for beregnet rentekostnad. Operasjonelle leieavtaler utgiftsføres løpende.

Pensjoner

Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringsselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene klassifiseres som lønns- og personalkostnader. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendel (pensjonsmidler) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere framtidige innbetalinger.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Oversikt over konsernet

Konsernet omfatter morselskapet, Trondheim Areal Invest AS, samt følgende datterselskap:

Selskap	Forretnings- kontor	Eier-/stemme- andel
- Trondheim Areal AS	Trondheim	100 %
- Tungasletta 2 AS (eies 100 % av Trondheim Areal AS)	Trondheim	100 %
- Tungasletta 8 AS (eies 100 % av Trondheim Areal AS)	Trondheim	100 %
- Tungasletta 10 AS (eies 100 % av Trondheim Areal AS)	Trondheim	100 %
- Tungasletta 12 AS (eies 100 % av Trondheim Areal AS)	Trondheim	100 %
- Bromstadvegen 59 AS (eies 100 % av Trondheim Areal AS)	Trondheim	100 %
- Tunga Invest II AS (eies 100 % av Trondheim Areal AS)	Trondheim	100 %
- TIC Eiendomsinvest AS	Trondheim	100 %
- Otto Nielsens Veg 12 AS (eies 100 % av TIC Eiendomsinvest AS)	Trondheim	100 %

Selskap hvor morselskapet har en eierandel på 50% eller mer, er konsolidert ut fra at morselskapet har bestemmende innflytelse i disse selskapene.

Konsernet ble etablert 1. april 2022 ved oppkjøp av 100 % av aksjene i Trondheim Areal AS og TIC Eiendomsinvest AS med datterselskap.

Trondheim Areal AS' datterselskap Tunga Invest II AS ble kjøpt 30.06.2022.

Alle selskap er konsolidert inn fra tidspunkt for anskaffelse (Oppkjøpstidspunktet).



Trondheim Areal Invest AS

Noter 2022

Note 1 Inntekter

Konsernet driver utleie av næringseiendom i Trondheim.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

	Morselskap 2022	Konsern 2022
Lønnskostnader		
Lønninger	0	1 348 268
Arbeidsgiveravgift	0	180 641
Pensjonskostnader	0	62 759
Andre ytelser	0	25 168
Sum	0	1 618 858

Morselskapet har ingen ansatte.

Konsernet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 3 årsverk.

Datterselskap, Trondheim Areal AS, er pliktig til å ha en tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon og selskapets ordning oppfyller kravene etter denne loven.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	0	0
Pensjonsutgifter	0	0
Annen godtgjørelse	0	0

Trondheim Areal Invest AS har ikke daglig leder.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styreformann eller andre nærstående parter. Det er ingen enkelt lån/sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital.

Godtgjørelse til revisor	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon	0	345 939
Attestasjonstjenester	68 995	68 995
Skatterådgivning	4 875	13 115
Andre tjenester	10 755	285 043
Sum honorar til revisor	84 625	713 092

Beløpene for morselskapet er ink. MVA, mens for konsernet er det delvis ink. MVA.



Trondheim Areal Invest AS

Noter 2022

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomter/ bygn., teknisk inst. og merverdi	Driftløsøre m.v.	Sum varige driftsmidler
Konsern			
Anskaffelseskost pr. 01.01	0	0	0
Tilgang ved konserndannelse	1 415 739 275	4 801 757	1 420 541 032
Merverdi ved oppkjøp	1 310 593 231	0	1 310 593 231
Tilgang kjøpte driftsmidler	9 362 541	100 941	9 463 482
Avgang solgte driftsmidler	-7 715 836	0	-7 715 836
Anskaffelseskost pr. 31.12	2 727 979 211	4 902 698	2 732 881 909
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-368 943 268	-3 469 906	-372 413 174
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	-102 919 843	0	-102 919 843
Reverserte nedskrivninger pr. 31.12	0	0	0
Balanseført verdi pr. 31.12	2 256 116 099	1 432 792	2 257 548 891
Årets avskrivninger	68 539 074	446 477	68 985 551
Årets nedskrivninger	102 919 843	0	102 919 843
Forventet økonomisk levetid	10 - 50 år	5 - 10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Tomt avskrives ikke.

Merverdi oppstått ved konserndannelse avskrives over gjenværende levetid for de respektive eiendommene.

Eiendommene er i 2022 nedskrevet til antatt markedsverdi etter skatterabatt.

Note 4 Skatt

	Morselskap 2022	Konsern 2022
Årets skattekostnad fordeler seg på:		
Betalbar skatt	-3 142 801	8 879 876
Endring utsatt skatt	-5 579 200	-10 131 151
Skatt på resultat før eierperiode	0	-4 675 684
Sum skattekostnad	-8 722 001	-5 926 958
Beregning av årets skattegrunnlag:		
Resultat før skattekostnad	-157 938 702	-137 834 612
Permanente forskjeller	118 298 813	168 012 922
Endring i midlertidige forskjeller	-7 250 781	22 052 496
Mottatt konsernbidrag	14 285 459	0
Årets skattegrunnlag	-32 605 211	52 230 806



Trondheim Areal Invest AS

Noter 2022

Note 4 Skatt forts.

	Morselskap	Konsern
Oversikt over midlertidige forskjeller:		
Anleggsmidler	0	152 741 062
Gevinst- og tapskonto	0	149 496
Andre forskjeller	7 250 781	7 056 069
Underskudd til fremføring	-32 610 781	-32 610 781
Forskjeller som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt	0	-97 477 915
Sum	-25 360 000	29 857 931
22% utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	-5 579 200	6 568 746
Avstemming av årets skattekostnad		
22% skatt av resultat før skatt	-34 746 514	-30 323 615
22% av permanente forskjeller	26 025 739	36 962 843
Beregnet skattekostnad	-8 720 776	6 639 228
Effektiv skattesats	27 %	13 %

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Morselskap				
Egenkapital pr. 01.01	30 000	3 430	0	33 430
Kapitalnedsettelse 18.05.23	-30 000	-3 430	0	-33 430
Kapitalforhøyelse 18.05.23	761 598	749 238 462	0	750 000 060
Kapitalforhøyelse 05.08.22	110 000	109 890 000	0	110 000 000
Tilretteleggingshonorar	0	-25 360 000	0	-25 360 000
Årets resultat	0	0	-149 216 701	-149 216 701
Egenkapital pr. 31.12	871 598	833 768 462	-149 216 701	685 423 359
Konsern				
Egenkapital pr. 01.01	30 000	3 430	0	33 430
Kapitalnedsettelse 18.05.23	-30 000	-3 430	0	-33 430
Kapitalforhøyelse 18.05.23	761 598	749 238 462	0	750 000 060
Kapitalforhøyelse 05.08.23	110 000	109 890 000	0	110 000 000
Tilretteleggingshonorar	0	-25 360 000	0	-25 360 000
Årets resultat	0	0	-131 907 655	-131 907 655
Egenkapital pr. 31.12	871 598	833 768 462	-131 907 656	702 732 404



Trondheim Areal Invest AS

Noter 2022

Note 6 Datterselskap

	Eier-/stemme		Egenkapital	Resultat 2022
	andel	Bokført verdi		
Trondheim Areal AS	100 %	410 015 076	73 860 290	-38 402 812
TIC Eiendomsinvest AS	100 %	497 766 006	221 406 610	-3 596
Sum		907 781 082		

Datterselskapet Trondheim Areal AS er i 2022 nedskrevet med kr 143 658 813.

Note 7 Mellomværende med datterselskap

Morselskap

Motpart	Langsiktig fordring	Kortsiktig fordring	Kortsiktig gjeld
Trondheim Areal AS	769 679 642	0	0
Tungasletta 10 AS	0	14 285 459	7 049 864
TIC Eiendomsinvest AS	453 383 106	0	0
Otto Nielsens Veg 12 AS	0	0	9 058 630
Sum	1 223 062 748	14 285 459	16 108 494

Langsiktige fordringer forfaller til betaling etter nærmere avtale og blir renteberegnet.

Note 8 Bankinnskudd

Bundne bankinnskudd	Morselskap 2022	Konsern 2022
Skattetrekksmidler	0	94 908

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Aksjekapital
A-aksjer	854 166	1,00	854 166
B-aksjer	17 432	1,00	17 432
Sum	871 598		871 598

Trondheim Areal Invest AS har 120 aksjonærer pr 31.12. Selskapets aksjer er inndelt i to aksjeklasser, A- og B-aksjer. Aksjeklassene har like stemmerettigheter.



Trondheim Areal Invest AS

Noter 2022

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon forts.

Oversikt over de største aksjonærene pr 31.12:

	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel
Union Real Estate Fund III Holding	190 036	0	190 036	21,8 %
Lerka Eiendom AS	103 024	13 074	116 098	13,3 %
Stokke Industri Eiendom AS	80 000	0	80 000	9,2 %
Spleismark Næring AS	55 414	0	55 414	6,4 %
Trollborg Invest AS	38 698	0	38 698	4,4 %
Brus AS	25 200	0	25 200	2,9 %
Auticon Holding AS	20 000	0	20 000	2,3 %
Aakvik Holding AS	17 432	0	17 432	2,0 %
Møller Eiendom Norge AS	17 432	0	17 432	2,0 %
Redback AS	16 144	0	16 144	1,9 %
LJM AS	15 375	0	15 375	1,8 %
Løren Holding AS	15 225	0	15 225	1,7 %
TH Ove Rammgate II AS	14 000	0	14 000	1,6 %
AS Anderssen Bygg Invest	10 000	0	10 000	1,1 %
Auctus Holding AS	9 375	0	9 375	1,1 %
Provins Eiendom AS	8 716	0	8 716	1,0 %
Wenaas EFTF AS	8 716	0	8 716	1,0 %
Annelene Invest AS	8 600	0	8 600	1,0 %
Sum	653 387	13 074	666 461	76,5 %
Øvrige (eierandel < 1%)	200 779	4 358	205 137	23,5 %
Totalt antall aksjer	854 166	17 432	871 598	100,0 %

Note 10 Fordringer og gjeld

	Morselskap 2022	Konsern 2022
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Sum	0	0

	Morselskap 2022	Konsern 2022
Pantstillelser		
Gjeld sikret ved pant	1 445 400 000	1 622 700 000

Sikkerhet;

Som sikkerhet for gjelden er det stillet første prioritets pant pålydende NOK 2 000 000 000 i aksjene i alle datterselskap, samt underliggende eiendommer.



Trondheim Areal Invest AS

Noter 2022

Note 11 Finansiell markedsrisiko

Renterisiko

Renterisiko oppstår på kort og mellomlang sikt som et resultat av at deler av selskapets gjeld har flytende rente. Maksimumsrammer for andel av gjeld med flytende rente er fastsatt. Låneporteføljen har i dag en kombinasjon av flytende og fast rentebinding.

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 13 pages before this page
Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

Lars Even Moe

718f73d3-5959-416d-8826-10b0004ff644 - 2023-06-23 13:00:02 UTC +03:00
BankID - 46a9a6ca-9afa-48b3-b498-5e77ec95adad - NO

Tore Thorstensen

78c47155-1d56-42a1-b166-410a042efda8 - 2023-06-23 13:29:52 UTC +03:00
BankID - c101e7a1-fc64-4f42-953c-845ff1265b41 - NO

Lars Robert Kristiansen

d1c311c4-54e8-4e5b-b62f-762fb1d468a8 - 2023-06-23 13:34:28 UTC +03:00
BankID - cd5a6b8d-b59a-4b3d-8dce-85021632caaa - NO

Finn Erik Røed

cda5ab1e-3bd6-42c2-8154-33fd78a5cba0 - 2023-06-23 13:58:56 UTC +03:00
BankID - 171df0b3-f635-46ce-8d81-6e2759d58368 - NO

Geir Oddvar Løseth

e4428643-b7eb-41b6-9a1e-4f6d98320bfb - 2023-06-23 15:54:26 UTC +03:00
BankID - 7b3e9de7-0030-416c-9ac0-8b8515c2aee7 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende



Til generalforsamlingen i Trondheim Areal Invest AS

RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trondheim Areal Invest AS som viser et underskudd i selskapsregnskapet på NOK 149 216 701 og et underskudd i konsernregnskapet på NOK 131 907 655 . Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 2022 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 (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/és a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2022 for Trondheim Areal Invest AS

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 intern kontroll 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 er ledelsen ansvarlig for å 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. Betyggende 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 beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

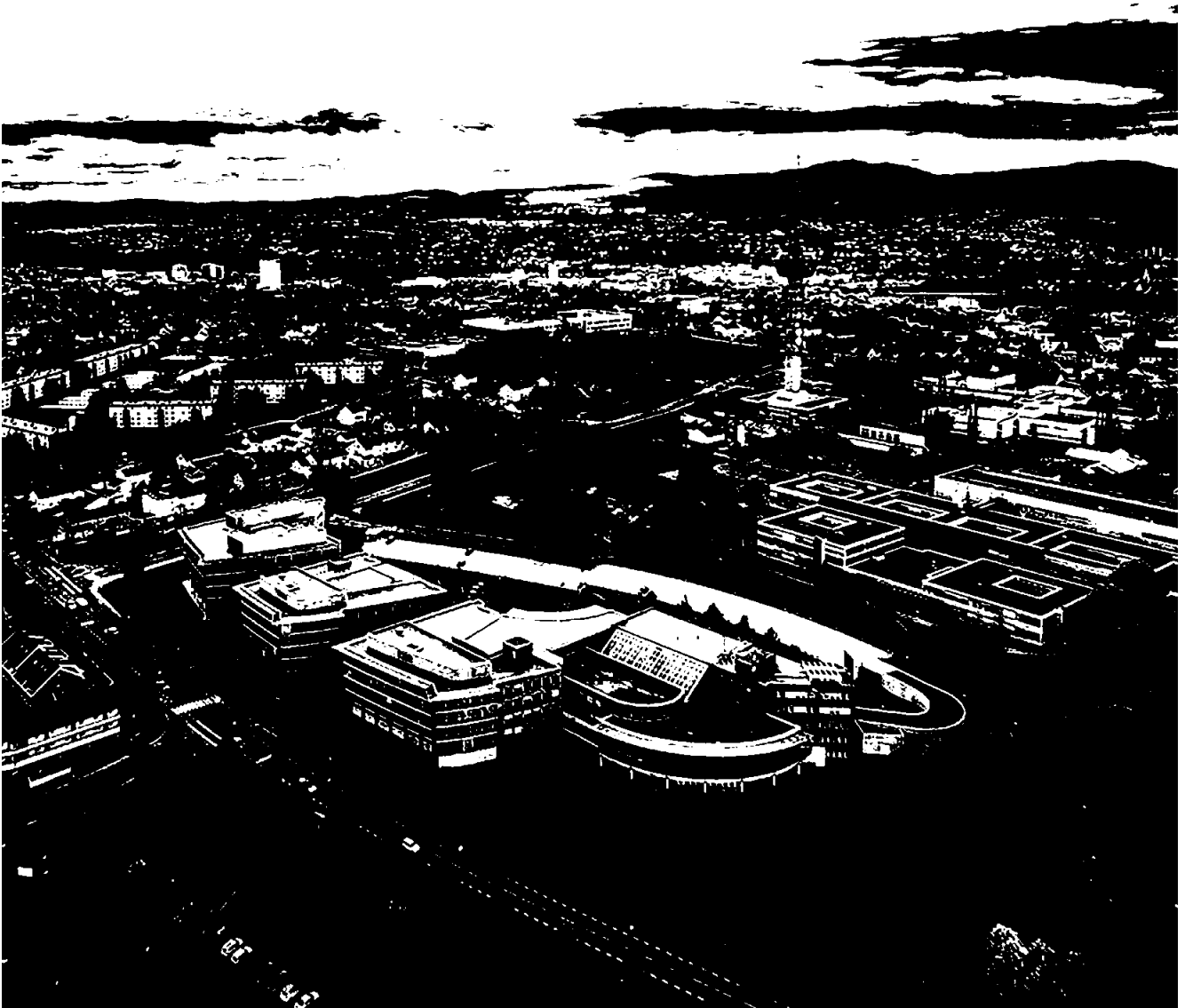
Oslo, 27. juni 2023
RSM Norge AS

Trine Angell-Hansen
Statsautorisert revisor



Årsberetning 2022

Trondheim Areal Invest AS





Virksomhetens art og lokalisering

Trondheim Areal Invest AS er et holdingselskap med forretningssted i Oslo.

Selskapet eier 100% av Trondheim Areal AS og er morselskap i konsern hvor hovedaktiviteten er å eie, erverve, avhende, utvikle og forvalte fast eiendom.

Konsernet ble etablert 01.04.2022.

Siste selskap i konsernet ble ervervet 12.05.2022.

Høydepunkter

2022 ble et år preget av inflasjon og økte renter. I takt med dette har sentimentet for næringsseiendom endret noe karakter. Trondheim Areal Invest AS (Trondheim Areal/TA) har fokus på å implementere selskapets strategi. Å ta vare på eksisterende og legge til rette for nye kunder, samt realisering av utviklingspotensialet i porteføljen, ligger i kjernen av dette. Resultatet er at de årlige leieinntektene har økt fra ca. 135 til 145 millioner samtidig som selskapet er godt i gang med utvikling av et nytt kontorbygg på ca. 23 000 m² i Otto Nielsens veg 12.

De stigende rentene og utviklingen i markedet har i 2022 medført verdifall på konsernets eiendommer. Det er derfor tatt en nedskrivning på MNOK 102 i 2022.

Drift, forvaltning og utvikling

Trondheim Areal har valgt å stå for drift, forvaltning og utvikling av eiendommene selv. Konsernet mener at denne organiseringen betjener leietakerne best, samt at konsernet derigjennom kan etterse bygg og tekniske installasjoner på en bedre måte slik at levetid og verdier optimaliseres.

Kunder

Vi har stort fokus og høy servicegrad ovenfor våre kunder. Vi strekker oss langt for at det skal være attraktivt å være leietaker hos oss. God kundetilfredshet holdes og etableres gjennom god og personlig oppfølging.

Prosjekt

Det er iverksatt et planinitiativ på oppføring av et nytt kontorbygg i Otto Nielsen Veg 12. Målet er et nybygg på 23 000 m². Dette for å tilfredsstille etterspørsel etter arealer i det som er et av Trondheims travleste kontor-cluster.

Bærekraft og samfunnsansvar

Konsernet Trondheim Areal utvikler, forvalter og leier ut egne bygg. Dette gir oss mulighet til å tenke langsiktig og bygge for fremtidens brukere, som er hovedfokus.

Våre bærekraftsmål integreres i alle kjerneprosesser. Vi starter allerede ved kjøp og regulering av tomter. Dette følges videre opp i byggeprosessen og helt til ferdigstillelse og innflytting for våre leietakere. Bærekraftmålene integrert i utvikling håndteres videre i vår forvaltning av byggene. Vi støtter «Eiendomssektorens veikart mot 2050» og vil ta samfunnsansvar ved å redusere utslipp og velge bærekraftige løsninger. Vi har som mål at samtlige nybygg vil sertifiseres i henhold til BREEAM NOR og eksisterende bygg BREEAM in-use.



Eiendommene forvaltes med mål om å redusere utslipp. Miljøarbeidet som er igangsatt vil resultere i kvalitetsbygg som ansatte, kunder, eiere og samarbeidspartnere kan være stolte av.

Konsernet vil offentliggjøre sin redegjørelse i tråd med Åpenhetslovens §5 på selskapets nettsider innen 30. juni 2023.

Organisasjonen

Det jobbes kontinuerlig med å bygge en faglig sterk organisasjon med bred kompetanse. Konsernet fokuserer på viktigheten av kombinasjonen erfaring og nye talenter. Høy trivsel skal være en selvfølge.

Likestilling og HMS

Trondheim Areal AS jobber fortløpende med arbeidsmetoder som sikrer gode arbeidsforhold. Organisasjonen har høye krav til helse, miljø og sikkerhet (HMS). Hensyn til HMS blir ivaretatt i det daglige av vårt driftsteam og er håndtert gjennom selskapets styringssystem. Konsernet har definert sine HMS-målsettinger for kommende 5 års periode.

Selskapet har ikke tegnet ansvarsforsikring for styrets medlemmer. Tilbud om forsikring og etablering av denne for Trondheim Areal Invest AS er under arbeid.

Finansielle resultater

- ▼ Morselskapet hadde i 2022 en omsetning på kr. 0,-. Tilsvarende for konsernet var kr. 100 882 467,-.
- ▼ Driftsresultatet ble i 2022 minus kr. 262 453,- for morselskapet, og minus kr. 85 105 338,- for konsern.
- ▼ Resultatet etter skatt var på henholdsvis minus kr. 149 216 701,- og minus kr. 131 907 655,-.

Årets resultat og disponeringer

- ▼ Leieinntektene i konsernet var på kr. 100.759.251,-.
- ▼ Finansinntektene i konsernet utgjorde kr. 810.116,-.
- ▼ Finanskostnader utgjorde i 2022 kr 53.539.390,- og er hovedsakelig tilknyttet konsernets finansiering.
- ▼ Resultat før skattekostnad i konsernet er på kr. 137 834 612,-. Skatt utgjør kr. 5 926 958,- og resultat etter skatt er et underskudd kr. 131 907 655. Underskuddet er disponert til udekket tap.

Balanse

Totale eiendeler i konsernets balanse var kr. 2 371 822 860,- .
Av disse utgjorde tomter, bygninger, fast eiendom kr. 2 256 116 099,-.
Langsiktig og kortsiktig gjeld er på til sammen kr. 1 669 090 458,-.
Av dette utgjorde langsiktig gjeld kr. 1 662 700 000,-



Kontantstrøm (tall oppgitt i MNOK)

	Morselskap	Konsern
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	4,0	50,8
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1879,5	-2011,0
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1876,7	2052,1
Beholdning av bankinnskudd o.l	1,2	91,9

Totalkapitalen var ved utgangen av året kr. 2 371 822 860. Egenkapitalandelen var 29,6%.

Se konsernregnskap for mer detaljert beskrivelse.

Risiko og risikohåndtering

Markedsrisiko

Konsernet er eksponert for svingninger i økonomiske konjunkturer og ved reforhandlinger og inngåelse av nye leieavtaler. Eksisterende leieavtaler reguleres iht. endringer som følge av KPI, og vektet gjenværende leietid er 4,6 år ved utløpet av 2022.

Kredittrisiko

Konsernet sikrer seg mot kredittrisiko ved å sikre en diversifisert leietakerportefølje. I tillegg krever konsernet garantier eller depositum, som står i forhold til leietakerens soliditet og omdømme, for å bidra til å redusere kredittrisikoen. Vi opplever begrensede tap på utestående fordringer.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisikoen er at konsernet ikke klarer å møte sine finansielle forpliktelser. Konsernet har bedre likviditet enn reserven det er pålagt fra långivere.

Finansiell struktur

Konsernet har en diversifisert gjeldstruktur med varierte løpetider på lånene og veletablert forhold til flere banker. Ved utgangen av 2022 består total gjeld av MNOK 1 622,7.

Konsernets gjennomsnittlige margin på lån var 1,85% og 46% av rentebærende gjeld var knyttet til faste renter. Netto kontantstrøm i % av rentebærende gjeld er 4,82%.

Fortsatt drift

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2022 er utarbeidet i samsvar med dette.



Fokus i 2023

Selskapet har et betydelig utviklingspotensiale både i Otto Nielsens vei 12 og på Tunga. Vi vil ha sterkt fokus på å konvertere denne tomtebanken til nye og bærekraftige næringsbygg. Styret takker ansatte for god felles innsats gjennom året.

Oslo, 23.06.23

Lars Even Moe
(styreleder)

Finn Erik Røed
(styremedlem)

Lars Robert Kristiansen
(styremedlem)

Tore Thorstensen
(styremedlem)

Geir Oddvar Løseth
(styremedlem)

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 5 pages before this page
Dokumentet inneholder 5 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 5 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 5 sider før denne side

Detta dokument innehåller 5 sidor före denna sida

Lars Robert Kristiansen

64e8dbb3-a1c2-4ea0-8919-111b6e71d53a - 2023-06-23 16:55:30 UTC +03:00
BankID - 4223f4cc-3750-4c88-bf8a-79a79da0d7cb - NO

Tore Thorstensen

7f655ce9-e769-4f3b-b811-a0cde241aeaf - 2023-06-23 16:56:17 UTC +03:00
BankID - 87531df0-5f2f-492b-92b5-e6fa493d4207 - NO

Lars Even Moe

f2263f50-fea9-465a-8d9f-668185cb7d8c - 2023-06-23 17:14:00 UTC +03:00
BankID - 8b2779b3-3d94-46e7-8997-030feceb4d78 - NO

Geir Oddvar Løseth

83ff99be-f414-4c81-a0ec-662764b84ccc - 2023-06-23 18:25:50 UTC +03:00
BankID - 73ace6b7-4b97-4939-9d34-bbdc73b5e9c - NO

Finn Erik Røed

0af75fa7-9b33-4c54-8d8f-3d57daa04621 - 2023-06-23 18:28:36 UTC +03:00
BankID - 0cff3d76-a7ce-4f08-824e-1536ab950248 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende