



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 958 060
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TRONDHEIM NÆRINGSEIENDOM AS
Forretningsadresse: C/O BARGA AS
Dronningens gate 7
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Bye
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.08.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 30.07.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		4 252 893	4 656 236
Annen driftsinntekt		413 116	1 179 123
Sum inntekter		4 666 009	5 835 358
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	4 971 378	5 741 737
Sum kostnader		4 971 378	5 741 737
Driftsresultat		-305 369	93 621
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2,5	2 957 403	2 062 801
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	326 972	645 832
Annen renteinntekt		3 214	3 422
Annen finansinntekt			1 000 000
Sum finansinntekter		3 287 589	3 712 055
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	645 068	456 283
Annen rentekostnad		3 834 969	3 269 314
Sum finanskostnader		4 480 037	3 725 597
Netto finans		-1 192 448	-13 542
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-329 520	19 109
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 168 298	60 971
Årsresultat		-1 168 298	60 971
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 168 298	60 971
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	2	-1 168 298	60 971
Sum overføringer og disponeringer		-1 168 298	60 971



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	344 698	15 178
Sum immaterielle eiendeler		344 698	15 178
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	56 647 403	56 647 403
Lån til foretak i samme konsern	5	18 324 718	17 326 602
Investeringer i tilknyttet selskap	5	13 550 000	13 550 000
Sum finansielle anleggsmidler		88 522 121	87 524 005
Sum anleggsmidler		88 866 819	87 539 183
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 678 909	1 577 285
Andre kortsiktige fordringer		307 175	176 196
Konsernfordringer	5	2 957 403	2 062 801
Sum fordringer		4 943 487	3 816 282
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 324	5 815 162
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 324	5 815 162
Sum omløpsmidler		4 946 810	9 631 444
SUM EIENDELER		93 813 630	97 170 627

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Selskapskapital	2	6 000 000	6 000 000
Annen innskutt egenkapital	2	-12 891	-12 891
Sum innskutt egenkapital		5 987 109	5 987 109
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	2	1 209 223	40 925
Sum opptjent egenkapital		-1 209 223	-40 925
Sum egenkapital		4 777 886	5 946 184
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	63 225 000	61 175 608
Langsiktig konserngjeld	5	7 949 184	7 603 056
Øvrig langsiktig gjeld		16 197 915	20 903 042
Sum annen langsiktig gjeld		87 372 099	89 681 706
Sum langsiktig gjeld		87 372 099	89 681 706
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 017 247	738 214
Annen kortsiktig gjeld		646 398	804 523
Sum kortsiktig gjeld		1 663 645	1 542 737
Sum gjeld		89 035 744	91 224 443
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		93 813 630	97 170 627



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Havnegt. 9, NO-7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirsenteret, NO-7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Trondheim Næringsseidom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trondheim Næringsseidom AS som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;



Building a better
working world

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Trondheim, 27. august 2020
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Amund P. Amundsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 5F2ND-PCZL-X61T0-CC0EN-VY500-1VHEI



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Amund Petter Amundsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5992-4-3001996

IP: 46.230.xxx.xxx

2020-08-27 18:05:42Z



Penneo Dokumentnøkkel: 5F2ND-PCK2L-X61T0-CC0EN-VY500-TVHEL

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Trondheim Næringseiendom AS

Noter 2019

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. 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.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Investering i datterselskap, tilknyttet selskap osv.

Datterselskapene og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden.

Markedsbaserte aksjer og andre finansielle instrumenter

Markedsbaserte aksjer og andre finansielle instrumenter er vurdert til markedsverdien på balansedagen

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Trondheim Næringseiendom AS

Noter 2019

Note 1 - Annen driftskostnad

Antall årsverk

Selskapet har ingen ansatte.

Obligatorisk tjenstepensjon (OTP)

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Følgelig er det ikke etablert noen pensjonsordning.

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder.

Styrehonorar

Det er ikke utbetalt styrehonorar.

Revisor

Ordinært revisjonshonorar for 2019 er kr. 38 562, ekskl. mva.

Note 2 - Egenkapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 6 000 000 aksjer à kr 1. Selskapet har kun en aksjeklasse.

Eierstruktur pr 31.12.2019	Antall aksjer	Eier-/stemmeandel
Intron AS	2 000 000	33,33 %
Tut AS	2 000 000	33,33 %
Trondheim Eiendomsinvest 2 AS	2 000 000	33,33 %
Sum	6 000 000	100 %

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum
Pr. 01.01	6 000 000	-12 891	-40 925	5 946 184
Årsresultat			-1 168 298	-1 168 298
Pr. 31.12	6 000 000	-12 891	-1 209 223	4 777 886

Selskapet er ikke negativt rammet av Corona-utbruddet i 2020.



Trondheim Næringseiendom AS

Noter 2019

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag: **2019**

Resultat før skattekostnader	-1 497 818
Permanente og andre forskjeller	-2 957 403
Endring i midlertidige forskjeller	93 000
Mottatt konsernbidrag	2 957 403
Fremført korreksjonsinntekt til fradrag	

Inntekt **-1 404 818**

Spesifikasjon av årets skattekostnad: **2019**

Beregnet skatt av årets resultat	0
= Sum betalbar skatt	0
+ endring i utsatt skattefordel (bokført)	-329 520
= Ordinær skattekostnad	-329 520

Betalbar skatt i balansen består av:

= Betalbar skatt i balansen **0**

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2019	2018
+ Utestående fordringer	-93 000	0
- Fremførbart skattemessig underskudd	1 473 813	68 995
Sum negative skatteøkende forskjeller	1 566 813	68 995
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-1 566 813	-68 995
Balanseført utsatt skattefordel	344 698	15 178



Trondheim Næringseiendom AS

Noter 2019

Note 4 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Selskapet har et langsiktig lån hos selskapets aksjonærer på kr. 5 196 399.

Gjeld til kredittinstitusjoner er sikret med realkausjon fra Ivar Lykkes Vei 9 AS med 1. pr. pant i gnr 323 / bnr 1930 / snr 1 OG 2 pålydende NOK 100 mill og bankinnskudd (kontantdepot) pålydende NOK 5 mill fra Barga AS.

Note 5 - Investeringer

Selskap:	Eier- stemmerett %	Bokført verdi	Årsresultat	Balanseført EK 31.12.
Ivar Lykkes Vei 9 AS	100%	56 647 403	2 850 720	11 667 045
Tungasletta Invest AS	25%	13 550 000	0	49 887 319

Konsernfordringer og -gjeld:

Gruppe i balansen:	Pr 31.12.	Pr 01.01.
Langsiktige fordringer	18 324 718	17 326 602
Kortsiktige fordringer	2 957 403	2 062 801
Langsiktig gjeld	7 949 184	7 603 056

Avkastning på konsernfordringer og -gjeld i regnskapsåret:

Renteinntekter fra konsernselskaper	326 972
Rentekostnader til konsernselskaper	645 068

Inkludert i kortsiktige fordringer er det bokført konsernbidrag.

Det er ikke stillet sikkerhet for fordringer og gjeld.



Trondheim Næringseiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2019	2018
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		4 252 893	4 656 236
Annen driftsinntekt		413 116	1 179 123
Sum driftsinntekter		4 666 009	5 835 358
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	4 971 378	5 741 737
Sum driftskostnader		4 971 378	5 741 737
DRIFTSRESULTAT		(305 369)	93 621
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap	2,5	2 957 403	2 062 801
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	5	326 972	645 832
Annen renteinntekt		3 214	3 422
Annen finansinntekt		0	1 000 000
Sum finansinntekter		3 287 589	3 712 055
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	5	645 068	456 283
Annen rentekostnad		3 834 969	3 269 314
Sum finanskostnader		4 480 037	3 725 597
NETTO FINANSPOSTER		(1 192 448)	(13 542)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(1 497 818)	80 080
Skattekostnad på ordinært resultat	3	(329 520)	19 109
ARSRESULTAT		(1 168 298)	60 971
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføring udekket tap	2	(1 168 298)	60 971
SUM OVERF. OG DISP.		(1 168 298)	60 971



Trondheim Næringseiendom AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	344 698	15 178
Sum immaterielle eiendeler		344 698	15 178
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	56 647 403	56 647 403
Lån til foretak i samme konsern	5	18 324 718	17 326 602
Investeringer i tilknyttet selskap	5	13 550 000	13 550 000
Sum finansielle anleggsmidler		88 522 121	87 524 005
SUM ANLEGGSMIDLER		88 866 819	87 539 183
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		1 678 909	1 577 285
Fordringer på konsernselskap	5	2 957 403	2 062 801
Andre kortsiktige fordringer		307 175	176 196
Sum fordringer		4 943 487	3 816 282
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 324	5 815 162
SUM OMLØPSMIDLER		4 946 810	9 631 444
SUM EIENDELER		93 813 630	97 170 627



Trondheim Næringseiendom AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2	6 000 000	6 000 000
Annen innskutt egenkapital	2	(12 891)	(12 891)
Sum innskutt egenkapital		5 987 109	5 987 109
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	2	(1 209 223)	(40 925)
Sum opptjent egenkapital		(1 209 223)	(40 925)
SUM EGENKAPITAL		4 777 886	5 946 184
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	63 225 000	61 175 608
Langsiktig gjeld til konsernselskap	5	7 949 184	7 603 056
Øvrig langsiktig gjeld		16 197 915	20 903 042
Sum annen langsiktig gjeld		87 372 099	89 681 706
SUM LANGSIKTIG GJELD		87 372 099	89 681 706
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 017 247	738 214
Annen kortsiktig gjeld		646 398	804 523
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 663 645	1 542 737
SUM GJELD		89 035 744	91 224 443
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		93 813 630	97 170 627

Trondheim, ____ / ____ - 2020

Terje Bye
Daglig leder/styremedlem

Svein Kåre Wognild
Styreleder



**Årsregnskap 2019
for
Trondheim Næringseiendom AS**

Organisasjonsnr. 915958060

Utarbeidet av:

Soldi Regnskap AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Falkenborgvegen 9
7044 TRONDHEIM



Organisasjonsnr. 847812362