



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 067 659
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TROLLBORG INVEST AS
Forretningsadresse: Gonveien 55
3260 LARVIK

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: Finn Erik Røed
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.07.2023

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, 03.09.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|---------------------|---------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 189 761 694 | 152 637 621 |
| Sum inntekter | | 189 761 694 | 152 637 621 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 2 | 3 931 101 | 6 425 555 |
| Annen driftskostnad | 2 | 36 542 961 | 7 760 501 |
| Sum kostnader | | 40 474 062 | 14 186 056 |
| Driftsresultat | | 149 287 632 | 138 451 565 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 452 038 | |
| Annen finansinntekt | | | 594 078 |
| Verdiøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi | | | 3 167 127 |
| Sum finansinntekter | | 1 452 038 | 3 761 205 |
| Verdireduksjon finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi | | 4 986 803 | |
| Annen finanskostnad | | 19 987 452 | 13 560 361 |
| Sum finanskostnader | | 24 974 255 | 13 560 361 |
| Netto finans | | -23 522 217 | -9 799 156 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 125 765 415 | 128 652 409 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 125 765 415 | 128 652 409 |
| Årsresultat | | 125 765 415 | 128 652 409 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføring til/fra annen egenkapital | 3 | -125 765 415 | -128 652 409 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -125 765 415 | -128 652 409 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|----------------------|----------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner | | 287 201 | |
| Sum varige driftsmidler | | 287 201 | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 4,6 | 82 821 812 | 82 521 812 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 4,6 | 115 000 | 115 000 |
| Investeringer i aksjer og andeler | 5,6 | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 82 936 812 | 82 636 812 |
| Sum anleggsmidler | | 83 224 013 | 82 636 812 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | 7 | 103 489 003 | 124 362 993 |
| Sum fordringer | | 103 489 003 | 124 362 993 |
| Investeringer | | | |
| Markedsbaserte aksjer | 5,6 | 27 336 572 | 40 359 888 |
| Andre finansielle instrumenter | | 870 859 064 | 678 845 518 |
| Sum investeringer | | 898 195 636 | 719 205 406 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 8 | 92 475 865 | 116 635 299 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 92 475 865 | 116 635 299 |
| Sum omløpsmidler | | 1 094 160 504 | 960 203 698 |
| SUM EIENDELER | | 1 177 384 517 | 1 042 840 510 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|------|----------------------|----------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 3,9 | 121 000 | 121 000 |
| Overkurs | 3 | 41 979 000 | 41 979 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 42 100 000 | 42 100 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 3 | 575 146 416 | 490 881 002 |
| Sum opptjent egenkapital | | 575 146 416 | 490 881 002 |
| Sum egenkapital | | 617 246 416 | 532 981 002 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 | 500 000 000 | 500 000 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 500 000 000 | 500 000 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 500 000 000 | 500 000 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 262 031 | 1 247 302 |
| Skyldige offentlige avgifter | 8 | 426 391 | 941 454 |
| Annen kortsiktig gjeld | 7 | 59 449 679 | 7 670 752 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 60 138 101 | 9 859 508 |
| Sum gjeld | | 560 138 101 | 509 859 508 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 177 384 517 | 1 042 840 510 |



Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|---------------------|---------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 219 427 931 | 194 853 888 |
| Sum inntekter | | 219 427 931 | 194 853 888 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 2 | 5 033 618 | 6 425 555 |
| Avskrivning | 3 | 4 932 136 | 4 249 094 |
| Annen driftskostnad | 2 | 44 076 218 | 11 885 892 |
| Sum kostnader | | 54 041 972 | 22 560 541 |
| Driftsresultat | | 165 385 959 | 172 293 347 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 1 464 440 | 14 723 937 |
| Verdiøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi | | | 3 167 127 |
| Sum finansinntekter | | 1 464 440 | 17 891 064 |
| Verdireduksjon finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi | | 4 986 803 | |
| Annen finanskostnad | | 25 358 612 | 16 180 234 |
| Sum finanskostnader | | 30 345 415 | 16 180 234 |
| Netto finans | | -28 880 975 | 1 710 830 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 136 504 984 | 174 004 177 |
| Skattekostnad | 4 | | 502 367 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 136 504 984 | 173 501 810 |
| Årsresultat | | 136 504 984 | 173 501 810 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføring til/fra annen egenkapital | 5 | -135 971 486 | -173 501 810 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -135 971 486 | -173 501 810 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|----------------------|----------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 3,10 | 200 702 790 | 183 084 864 |
| Sum varige driftsmidler | | 200 702 790 | 183 084 864 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 6,10 | 136 616 760 | 120 899 892 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 136 616 760 | 120 899 892 |
| Sum anleggsmidler | | 337 319 550 | 303 984 756 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 3 406 356 | 1 477 856 |
| Andre fordringer | 8 | 119 202 896 | 146 513 279 |
| Sum fordringer | | 122 609 252 | 147 991 135 |
| Investeringer | | | |
| Markedsbaserte aksjer | | 27 336 572 | 40 359 888 |
| Markedsbaserte obligasjoner | | 1 | 1 |
| Andre finansielle instrumenter | 7,10 | 870 859 064 | 676 085 208 |
| Sum investeringer | | 898 195 637 | 716 445 097 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 9 | 115 621 287 | 127 828 799 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 115 621 287 | 127 828 799 |
| Sum omløpsmidler | | 1 136 426 176 | 992 265 031 |
| SUM EIENDELER | | 1 473 745 726 | 1 296 249 787 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|------|----------------------|----------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 5,11 | 121 000 | 121 000 |
| Overkurs | 5 | 41 979 000 | 41 979 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 42 100 000 | 42 100 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 5 | 729 752 649 | 632 520 853 |
| Sum opptjent egenkapital | | 729 752 649 | 632 520 853 |
| Sum egenkapital | | 771 852 649 | 674 620 853 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 10 | 669 214 956 | 609 541 666 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 669 214 956 | 609 541 666 |
| Sum langsiktig gjeld | | 669 214 956 | 609 541 666 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 2 506 287 | 2 275 035 |
| Skyldige offentlige avgifter | 9 | 543 599 | 941 454 |
| Annen kortsiktig gjeld | 8 | 29 628 235 | 8 870 780 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 32 678 121 | 12 087 269 |
| Sum gjeld | | 701 893 077 | 621 628 935 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 473 745 726 | 1 296 249 788 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 636072

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 067 659
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TROLLBORG INVEST AS
Forretningsadresse: Gonveien 55
3260 LARVIK

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: Finn Erik Røed
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.07.2023

Revisjon

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 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, 02.08.2023

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: 987 067 659
TROLLBORG INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 189 761 694 | 152 637 621 |
| Sum inntekter | | 189 761 694 | 152 637 621 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 2 | 3 931 101 | 6 425 555 |
| Annen driftskostnad | 2 | 36 542 961 | 7 760 501 |
| Sum kostnader | | 40 474 062 | 14 186 056 |
| Driftsresultat | | 149 287 632 | 138 451 565 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 452 038 | |
| Annen finansinntekt | | | 594 078 |
| Verdiøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi | | | 3 167 127 |
| Sum finansinntekter | | 1 452 038 | 3 761 205 |
| Verdireduksjon finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi | | 4 986 803 | |
| Annen finanskostnad | | 19 987 452 | 13 560 361 |
| Sum finanskostnader | | 24 974 255 | 13 560 361 |
| Netto finans | | -23 522 217 | -9 799 156 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 125 765 415 | 128 652 409 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 125 765 415 | 128 652 409 |
| Årsresultat | | 125 765 415 | 128 652 409 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføring til/fra annen egenkapital | 3 | -125 765 415 | -128 652 409 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -125 765 415 | -128 652 409 |



Organisasjonsnr: 987 067 659
TROLLBORG INVEST AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|----------------------|----------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 287 201 | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 4,6 | 82 821 812 | 82 521 812 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 4,6 | 115 000 | 115 000 |
| Investeringer i aksjer og andeler | 5,6 | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 82 936 812 | 82 636 812 |
| Sum anleggsmidler | | 83 224 013 | 82 636 812 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | 7 | 103 489 003 | 124 362 993 |
| Sum fordringer | | 103 489 003 | 124 362 993 |
| Investeringer | | | |
| Markedsbaserte aksjer | 5,6 | 27 336 572 | 40 359 888 |
| Andre finansielle instrumenter | | 870 859 064 | 678 845 518 |
| Sum investeringer | | 898 195 636 | 719 205 406 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 8 | 92 475 865 | 116 635 299 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 92 475 865 | 116 635 299 |
| Sum omløpsmidler | | 1 094 160 504 | 960 203 698 |
| SUM EIENDELER | | 1 177 384 517 | 1 042 840 510 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |



| | | | |
|-----------------------------------|-----|----------------------|----------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 3,9 | 121 000 | 121 000 |
| Overkurs | 3 | 41 979 000 | 41 979 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 42 100 000 | 42 100 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 3 | 575 146 416 | 490 881 002 |
| Sum opptjent egenkapital | | 575 146 416 | 490 881 002 |
| Sum egenkapital | | 617 246 416 | 532 981 002 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 6 | 500 000 000 | 500 000 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 500 000 000 | 500 000 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 500 000 000 | 500 000 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 262 031 | 1 247 302 |
| Skyldige offentlige avgifter | 8 | 426 391 | 941 454 |
| Annen kortsiktig gjeld | 7 | 59 449 679 | 7 670 752 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 60 138 101 | 9 859 508 |
| Sum gjeld | | 560 138 101 | 509 859 508 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 177 384 517 | 1 042 840 510 |



Organisasjonsnr: 987 067 659
TROLLBORG INVEST AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 219 427 931 | 194 853 888 |
| Sum inntekter | | 219 427 931 | 194 853 888 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 2 | 5 033 618 | 6 425 555 |
| Avskrivning | 3 | 4 932 136 | 4 249 094 |
| Annen driftskostnad | 2 | 44 076 218 | 11 885 892 |
| Sum kostnader | | 54 041 972 | 22 560 541 |
| Driftsresultat | | 165 385 959 | 172 293 347 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 1 464 440 | 14 723 937 |
| Verdiøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi | | | 3 167 127 |
| Sum finansinntekter | | 1 464 440 | 17 891 064 |
| Verdireduksjon finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi | | 4 986 803 | |
| Annen finanskostnad | | 25 358 612 | 16 180 234 |
| Sum finanskostnader | | 30 345 415 | 16 180 234 |
| Netto finans | | -28 880 975 | 1 710 830 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad | 4 | 136 504 984 | 174 004 177 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 136 504 984 | 173 501 810 |
| Årsresultat | | 136 504 984 | 173 501 810 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføring til/fra annen egenkapital | 5 | -135 971 486 | -173 501 810 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -135 971 486 | -173 501 810 |



Organisasjonsnr: 987 067 659
TROLLBORG INVEST AS

KONSERNBALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|---------------|---------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | | |
| | 3,10 | 200 702 790 | 183 084 864 |
| Sum varige driftsmidler | | 200 702 790 | 183 084 864 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i tilknyttet selskap | | | |
| | 6,10 | 136 616 760 | 120 899 892 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 136 616 760 | 120 899 892 |
| Sum anleggsmidler | | 337 319 550 | 303 984 756 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | |
| | | 3 406 356 | 1 477 856 |
| Andre fordringer | 8 | 119 202 896 | 146 513 279 |
| Sum fordringer | | 122 609 252 | 147 991 135 |
| Investeringer | | | |
| Markedsbaserte aksjer | | | |
| | | 27 336 572 | 40 359 888 |
| Markedsbaserte obligasjoner | | 1 | 1 |
| Andre finansielle instrumenter | 7,10 | 870 859 064 | 676 085 208 |
| Sum investeringer | | 898 195 637 | 716 445 097 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| | 9 | 115 621 287 | 127 828 799 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 115 621 287 | 127 828 799 |
| Sum omløpsmidler | | 1 136 426 176 | 992 265 031 |
| SUM EIENDELER | | 1 473 745 726 | 1 296 249 787 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



| | | | |
|-----------------------------------|------|----------------------|----------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 5,11 | 121 000 | 121 000 |
| Overkurs | 5 | 41 979 000 | 41 979 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 42 100 000 | 42 100 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 5 | 729 752 649 | 632 520 853 |
| Sum opptjent egenkapital | | 729 752 649 | 632 520 853 |
| Sum egenkapital | | 771 852 649 | 674 620 853 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 10 | 669 214 956 | 609 541 666 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 669 214 956 | 609 541 666 |
| Sum langsiktig gjeld | | 669 214 956 | 609 541 666 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 2 506 287 | 2 275 035 |
| Skyldige offentlige | | | |
| avgifter | 9 | 543 599 | 941 454 |
| Annen kortsiktig gjeld | 8 | 29 628 235 | 8 870 780 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 32 678 121 | 12 087 269 |
| Sum gjeld | | 701 893 077 | 621 628 935 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 473 745 726 | 1 296 249 788 |



Organisasjonsnr: 987 067 659
TROLLBORG INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

Note
3,9

Antall aksjer og aksjeeiere

| <u>Aksjeeiere - fritekst</u> | <u>Antall</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Aksjeklasse</u> |
|------------------------------|---------------|------------------|--------------------|
|------------------------------|---------------|------------------|--------------------|

Note
2

Lønn og ytelser

| <u>Lønn</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---------------------------|--------------|------------------|
| | 3185632.00 | 5802804.00 |
| <u>Arbeidsgiveravgift</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 745302.00 | 622751.00 |
| <u>Andre ytelser</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 167.00 | |
| <u>Sum lønnskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 3931101.00 | 6425555.00 |

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Organisasjonsnr: 987 067 659
TROLLBORG INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

Note
5,11

Antall aksjer og aksjeeiere

| <u>Aksjeeiere - fritekst</u> | <u>Antall</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Aksjeklasse</u> |
|------------------------------|---------------|------------------|--------------------|
|------------------------------|---------------|------------------|--------------------|

Note
2

Lønn og ytelser

| <u>Lønn</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---------------------------|--------------|------------------|
| | 3185632.00 | 5802804.00 |
| <u>Arbeidsgiveravgift</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 745302.00 | 622751.00 |
| <u>Andre ytelser</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 167.00 | |
| <u>Sum lønnskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 3931101.00 | 6425555.00 |

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Trollborg Invest AS

Årsrapport for 2022

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning

Penneo document key: LEMBG-D5T6S-VZ0HZ-IMBLO-ESYMJ-1HF6S



Trollborg Invest AS

Resultatregnskap

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Driftsinntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 189 761 694 | 152 637 621 |
| Driftskostnader | | | |
| Driftsrelaterte finanskostnader | | 34 189 584 | 5 759 134 |
| Lønnskostnad | 2 | 3 931 101 | 6 425 555 |
| Annen driftskostnad | 2 | 2 353 377 | 2 001 367 |
| Sum driftskostnader | | 40 474 062 | 14 186 056 |
| Driftsresultat | | 149 287 632 | 138 451 565 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 1 452 038 | 594 078 |
| Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi | | -4 986 803 | 3 167 127 |
| Annen finanskostnad | | 19 987 452 | 13 560 361 |
| Netto finansposter | | -23 522 217 | -9 799 156 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 125 765 415 | 128 652 409 |
| Årsresultat | | 125 765 415 | 128 652 409 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer annen egenkapital | 3 | 125 765 415 | 128 652 409 |

Penneo document key: LEMBG-D5T6S-VZ0HZ-IMBLO-ESYMJ-1HF6S



Trollborg Invest AS

Balanse pr. 31. desember

| | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|----------------------|----------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| <i>Varige driftsmidler</i> | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol | | 287 201 | 0 |
| Sum varige driftsmidler | | <u>287 201</u> | <u>0</u> |
| <i>Finansielle anleggsmidler</i> | | | |
| Investeringer i datterselskap | 4, 6 | 82 821 812 | 82 521 812 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 4, 6 | 115 000 | 115 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | <u>82 936 812</u> | <u>82 636 812</u> |
| Sum anleggsmidler | | <u>83 224 013</u> | <u>82 636 812</u> |
| Omløpsmidler | | | |
| <i>Fordringer</i> | | | |
| Andre fordringer | 7 | 103 489 003 | 124 362 993 |
| Sum fordringer | | <u>103 489 003</u> | <u>124 362 993</u> |
| <i>Investeringer</i> | | | |
| Markedsbaserte aksjer | 6 | 27 336 572 | 40 359 888 |
| Investeringer i aksjer og andeler | 5, 6 | 870 859 064 | 678 845 518 |
| Sum investeringer | | <u>898 195 636</u> | <u>719 205 406</u> |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 8 | 92 475 865 | 116 635 299 |
| Sum omløpsmidler | | <u>1 094 160 504</u> | <u>960 203 698</u> |
| Sum eiendeler | | <u>1 177 384 517</u> | <u>1 042 840 510</u> |

Penneo document key: LEMBG-D5T6S-VZ0HZ-IMBLO-ESYMJ-1HF6S



Trollborg Invest AS

Balanse pr. 31. desember

| | Note | 2022 | 2021 |
|--------------------------------|------|----------------------|----------------------|
| Egenkapital | | | |
| <i>Innskutt egenkapital</i> | | | |
| Aksjekapital | 3, 9 | 121 000 | 121 000 |
| Overkurs | 3 | 41 979 000 | 41 979 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | <u>42 100 000</u> | <u>42 100 000</u> |
| <i>Opptjent egenkapital</i> | | | |
| Annen egenkapital | 3 | 575 146 416 | 490 881 002 |
| Sum opptjent egenkapital | | <u>575 146 416</u> | <u>490 881 002</u> |
| Sum egenkapital | | <u>617 246 416</u> | <u>532 981 002</u> |
| Gjeld | | | |
| <i>Annen langsiktig gjeld</i> | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 | 500 000 000 | 500 000 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | <u>500 000 000</u> | <u>500 000 000</u> |
| <i>Kortsiktig gjeld</i> | | | |
| Leverandørgjeld | | 262 031 | 1 247 302 |
| Skyldige offentlige avgifter | 8 | 426 391 | 941 454 |
| Annen kortsiktig gjeld | 7 | 59 449 679 | 7 670 752 |
| Sum kortsiktig gjeld | | <u>60 138 101</u> | <u>9 859 508</u> |
| Sum gjeld | | <u>560 138 101</u> | <u>509 859 508</u> |
| Sum egenkapital og gjeld | | <u>1 177 384 517</u> | <u>1 042 840 510</u> |

Penneo document key: LEMBG-D5T6S-VZ0HZ-IMBLO-ESYMJ-1HF6S



Trollborg Invest AS

Kontantstrømoppstilling

| | 2022 | 2021 |
|--|--------------------|--------------------|
| Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | | |
| Resultat før skattekostnad | 125 765 415 | 128 652 409 |
| Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld | -985 271 | 885 435 |
| Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter | -92 691 574 | -100 507 347 |
| Endring i andre tidsavgrensingsposter | 22 329 791 | -58 879 875 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | <u>54 418 361</u> | <u>-29 849 378</u> |
| Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter | | |
| Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak | 358 424 980 | 363 006 737 |
| Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak | -415 215 574 | -414 889 577 |
| Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer | -287 201 | 0 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | <u>-57 077 795</u> | <u>-51 882 840</u> |
| Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | | |
| Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld | 0 | 50 000 000 |
| Utbetalinger av utbytte | -21 500 000 | -18 500 000 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | <u>-21 500 000</u> | <u>31 500 000</u> |
| Netto endring i likvider i året | -24 159 434 | -50 232 218 |
| Kontanter og bankinnskudd per 01.01 | 116 635 299 | 166 867 517 |
| Kontanter og bankinnskudd per. 31.12 | <u>92 475 865</u> | <u>116 635 299</u> |

Penneo document key: LEMBG-D5T6S-VZ0HZ-IMBLO-ESYMJ-1HF6S



Trollborg Invest AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for øvrige foretak.

Investering i deltakerliknet selskap

Andel av inntekt på investering i deltakerliknet selskap øker investeringens balanseførte verdi og inntektsføres over resultatregnskapet. Utdelinger og tilbakebetaling av tidligere innbetalt kapital reduserer investeringens balanseførte verdi.

Datterselskap/tilknyttet selskap/aksjer og andeler vurdert som anleggsmidler.

Datterselskapet, tilknyttede selskaper og aksjer og andeler vurdert som anleggsmidler, er tilordnet gjennomsnittlig anskaffelseskost. Aksjene vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen. Inntekter og kostnader knyttet til langsiktige investeringer, presenteres som hhv. driftsinntekter og driftskostnader.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, 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 etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til virkelig verdi på balansedagen i tråd med regnskapsloven § 5-8. Aksjer som ikke tilfredsstiller kriteriene 1-4 i regnskapsloven § 5-8, vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte, gevinst og tap nettoføres som verdiendring finansielle instrumenter under finansposter.



Trollborg Invest AS

Noter til regnskapet for 2022

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.

Skatter

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Kontantstrømoppstilling

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

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

| Lønnskostnader | 2022 | 2021 |
|--------------------|------------------|------------------|
| Lønninger | 2 585 052 | 5 388 252 |
| Arbeidsgiveravgift | 745 302 | 622 751 |
| Pensjonskostnader | 600 746 | 414 553 |
| Sum | <u>3 931 100</u> | <u>6 425 556</u> |

Gjennomsnittlig antall årsverk er 3.

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

| | Lønn | Pensjon | Andre godtgjørelser |
|----------------------------|-----------|---------|---------------------|
| Daglig leder/styrets leder | 4 040 211 | 599 904 | 842 |

Ferinvest AS som er eid av daglig leder, har viderefakturert selskapet driftskostnader med totalt kr 718 750 i 2022.

| Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende: | 2022 |
|--|---------|
| Lovpålagt revisjon | 137 500 |
| Teknisk utarbeidelse årsregnskap, skattemelding og konsernregnskap | 156 250 |
| Andre tjenester | 100 780 |

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.



Trollborg Invest AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 3 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen egenkapital | Sum |
|---------------------------------|----------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital 01.01. | 121 000 | 41 979 000 | 490 881 001 | 532 981 001 |
| Årsresultat | 0 | 0 | 125 765 415 | 125 765 415 |
| Tilleggsutbytte i løpet av året | 0 | 0 | -41 500 000 | -41 500 000 |
| Egenkapital 31.12. | 121 000 | 41 979 000 | 575 146 416 | 617 246 416 |

Note 4 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

| Selskap | Ansk. år | Kontor | Eierandel | Stemmeandel | Resultat | Egenkapital pr. 31.12 | Bokført verdi pr. 31.12. |
|-------------------------------|----------|--------|-----------|-------------|----------------|-----------------------|--------------------------|
| Hegdalingen 19-1 AS | 2015 | Larvik | 100 % | 100 % | 1 269 200 | 392 153 | 8 113 547 |
| Trollborg Eiendom Vestfold AS | 2016 | Larvik | 100 % | 100 % | 0 | 0 | 22 004 401 |
| Hegdalleveien 105 AS | 2016 | Larvik | 100 % | 100 % | 515 307 | 15 853 363 | 15 126 000 |
| Raveien 70 AS | 2017 | Larvik | 100 % | 100 % | -293 783 | 4 127 996 | 5 030 000 |
| På Lager AS | 2017 | Larvik | 100 % | 100 % | -10 627 | 118 480 | 30 000 |
| Kullerød Eiendomsinvest AS | 2018 | Larvik | 100 % | 100 % | 638 471 | 16 447 120 | 27 061 284 |
| Sigurdsgate 7 AS | 2021 | Larvik | 100 % | 100 % | -757 969 | 1 845 412 | 5 156 580 |
| Griffenfeldsgate 11 AS | 2022 | Larvik | 100 % | 100 % | 161 | 100 161 | 100 000 |
| Mellomhagen 3 AS | 2022 | Larvik | 100 % | 100 % | -18 500 | 81 500 | 100 000 |
| Trollborg Eiendom AS | 2022 | Larvik | 100 % | 100 % | -787 777 | -693 347 | 100 000 |
| Sum | | | | | 554 483 | 38 272 838 | 82 821 812 |

| Selskap | Ansk. år | Kontor | Eierandel | Stemmeandel | Resultat | Egenkapital pr. 31.12 | Bokført verdi pr. 31.12 |
|------------|----------|--------|-----------|-------------|-------------|-----------------------|-------------------------|
| Sørenco AS | 2004 | Larvik | 50 % | 50 % | 109 728 298 | 279 191 179 | 115 000 |

Resultat og egenkapital gjelder konsernregnskapet til Sørenco AS.

Penneo document key: LEMBG-D5T6S-VZ0HZ-IMBLO-ESYMJ-1HF6S



Trollborg Invest AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 5 - Aksjer og andeler i andre selskaper

| Selskap | Eierandel | Bokført verdi |
|---|-----------|--------------------|
| NRP Eiendom 2012 AS | 4,13% | 1 |
| Hjertnes Eiendom AS | 12,30% | 71 069 172 |
| Hellerud Eiendom og Utvikling AS | 15% | 40 650 000 |
| Spinnaker Property AS | 4% | 1 |
| Oslo Airport City AS | 4,57% | 49 192 502 |
| Varro Invest 1 IT-Drift AS | 10,62% | 6 100 000 |
| Oslo Opportunity AS | 10,66% | 17 802 200 |
| NRP Anaxo Nordic m2 Sagene Vognhaller Invest AS | 14,20% | 16 827 000 |
| Trondhiem Areal Invest AS | 4,44% | 35 585 172 |
| Padel Larvik AS | 8% | 42 400 |
| Atlantica Provider AS | 1,55% | 1 657 527 |
| Varro Invest 2 AS | 6,05% | 2 000 000 |
| Oslo Opportunity II AS | 3,73% | 13 620 000 |
| Oslo Sentrum Holding AS | 10% | 400 000 |
| PlantA GmbH | 1,46% | 1 579 511 |
| LHS Invest AS | 49,17% | 56 546 |
| Lilleby Eiendom AS | 20% | 49 060 765 |
| Hellerud Eiendom Invest AS | 50% | 15 066 676 |
| Grand Holding AS | 28,14% | 35 106 037 |
| Kanalarmen 12 Forus AS | 20% | 8 300 000 |
| Haugartunet AS | 50% | 8 800 000 |
| Varro Vekstpartner AS | 20,83% | 585 601 |
| Borgeskogen Eiendom AS | 50% | 16 323 943 |
| Realkapital Rådhusgata 9 AS | 24,50% | 27 745 750 |
| Varro Kapitalpartner AS | 20,83% | 347 222 |
| Nanset Standard AS | 50% | 56 000 |
| Bedriftsvegen Invest AS | 25% | 16 250 000 |
| PP7 Invest AS | 20% | 44 260 000 |
| Oslo Lager Invest AS | 20% | 50 800 000 |
| Hegdehaugsveien Eiendomsinvest AS | 25% | 34 250 000 |
| Willog Holding AS | 25% | 136 750 000 |
| Mesna Hotell Lillehammer Holding AS | 45% | 14 602 684 |
| Menstad Eiendomsinvest AS | 25% | 8 155 350 |
| Median Office Holding AS | 20% | 94 302 000 |
| Nybyen Dronningensgate 17-25 AS | 35% | 806 667 |
| Nybyen Langesgate 10 AS | 35% | 14 750 981 |
| Nybyen Langesgate 12 AS | 35% | 6 852 354 |
| Gjedrumsvei 19 Eiendomsinvest AS | 20% | 22 600 000 |
| Sum | | <u>870 859 064</u> |

Penneo document key: LEMBG-D5T6S-VZ0HZ-IMBLO-ESYMJ-1HF6S



Trollborg Invest AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 6 - Pant og garantier

| <i>Opplysninger om gjeld</i> | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------|
| Gjeld til kredittinstitusjon, langsiktig | 500 000 000 | 500 000 000 |

Selskapets langsiktige lån forfaller i sin helhet innen fem år etter balansedato. Selskapet har som sikkerhet for sin gjeld stillet hele sin investeringsportefølje som pant. Selskapet har avgitt en negativ pantsettelseserklæring til fordel for Sparebank 1.

Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

| <i>Fordringer</i> | 2022 | 2021 |
|--|------------|------------|
| Lån til foretak i samme konsern/tilknyttet selskap | 89 761 158 | 68 273 005 |
| <i>Gjeld</i> | 2022 | 2021 |
| Annen kortsiktig gjeld | 46 033 242 | 0 |

Note 8 - Bankinnskudd

| | 2022 |
|----------------------------|---------|
| Bundene skattetrekksmidler | 208 332 |

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

| | Antall | Pålydende | Balanseført |
|-----------------|--------|-----------|-------------|
| Ordinære aksjer | 121 | 1 000 | 121 000 |

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

| | Ordinære aksjer | Eierandel | Stemmeandel |
|--------------|-----------------|-----------|-------------|
| Fikan AS | 16 | 13,22 % | 13,22 % |
| Ferinvest AS | 35 | 28,93 % | 28,93 % |
| Røkan AS | 35 | 28,93 % | 28,93 % |
| Kerla AS | 35 | 28,93 % | 28,93 % |
| Sum | 121 | 100,00 % | 100,00 % |

Ferinvest AS kontrolleres av styreleder og daglig leder Finn Erik Røed.

Fikan AS kontrolleres av styremedlem Finn Røed.



Trollborg Invest AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 10 - Skatt

| Beregning av årets skattegrunnlag: | 2022 | 2021 |
|--|--------------|--------------|
| Ordinært resultat før skattekostnad | 125 765 415 | 128 652 409 |
| Permanente forskjeller | 489 682 | 188 039 |
| Verdireduksjon finansielle instr. vurdert til virkelig verdi | 11 035 192 | 1 412 698 |
| Verdiregulering på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året | 34 180 584 | 5 750 372 |
| Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter | 9 000 | 187 371 |
| Skattepliktig gevinst fra RF-1359 | 788 468 | 8 586 |
| Skattepliktig utbytte på aksjer mv. (inkl.sktl. § 16-30. 5.ledd) | 0 | 152 280 |
| 3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden | 1 616 812 | 482 060 |
| Tilbakeføring av inntektsført utbytte | -53 893 733 | -45 190 945 |
| Resultatført konsernbidrag | -4 414 025 | -4 347 323 |
| Verdiøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi | -3 189 897 | -461 295 |
| Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter | -134 312 427 | -107 405 255 |
| Alminnelig inntekt | -21 924 929 | -20 571 003 |
| Mottatt konsernbidrag | 4 414 025 | 4 347 323 |
| Årets skattegrunnlag | -17 510 904 | -16 223 680 |

| Oversikt over midlertidige forskjeller | 2022 | 2021 |
|---|-------------|-------------|
| Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag | -66 826 349 | -49 315 445 |
| Netto midlertidige forskjeller pr 31.12 | -66 826 349 | -49 315 445 |
| Utsatt skattefordel (22%) | -14 701 797 | -10 849 398 |

Utsatt skattefordel er ikke balanseført.

31. desember 2022
Larvik, 13. juli 2023

Finn Røed
styremedlem

Finn Erik Røed
daglig leder, styreleder

Penneo document key: LEMBG-D5T6S-VZ0HZ-IMBLO-ESYMJ-1HF6S



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."

Finn Erik Røed

Styreleder

Serienummer: 9578-5998-4-1017937

IP: 95.34.xxx.xxx

2023-07-13 09:14:07 UTC



Finn Erik Røed

Daglig leder

Serienummer: 9578-5998-4-1017937

IP: 95.34.xxx.xxx

2023-07-13 09:14:07 UTC



Finn Røed

Styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1163683

IP: 83.108.xxx.xxx

2023-07-15 09:49:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LEMBG-DST6S-VZ0HZ-IMBLO-ESYMUJ-THF6S

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/validator>



Årsberetning 2022 - Trollborg Invest AS

Virksomhetens art og tilholdssted

Trollborg Invest AS er et privat investeringselskap som driver investering, drift, utvikling, utleie og salg av hel- og deleide eiendomsprosjekter innenfor bolig og næring. Konsernet har i tillegg til heleide eiendom selskaper en rekke deleide selskaper med eierandeler opp til 50%.

Viser til note 1 i konsernregnskapet for oversikt over hvilke datterselskaper som inngår i konsernet.

Konsernet har hovedkontor i Larvik i Norge og all vesentlig aktivitet er i Norge.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i konsernet økte fra MNOK 195 i fjor til MNOK 219 i 2022. Morselskapet økte sin omsetning fra MNOK 153 i 2021 til MNOK 190 i 2022. Konsernets resultat ble MNOK 136 og morselskapets resultat MNOK 126. Mottatte utbytter og realiserte gevinster har gjort at 2022 var et økonomisk tilfredsstillende år.

Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var på MNOK 29, mens driftsresultatet for konsernet utgjorde MNOK 165. Differansen mellom driftsresultat og kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter skyldes for både morselskap og konsern primært poster som er klassifisert som investeringsaktiviteter. Realisasjon av aksjer har for både morselskapet og konsernet medført innbetalinger på MNOK 358. Utbetalinger ved investering i aksjer og andeler utgjør MNOK 415 for både morselskap og konsern.

Konsernets likviditetsbeholdning var MNOK 116 per 31.12.2022 og morselskapets likviditetsbeholdning var MNOK 92. Både morselskapets og konsernets evne til egenfinansiering av investeringer er god.

Totalkapitalen i konsernet var ved utgangen av året MNOK 1 474, sammenlignet med MNOK 1 296 året før. Egenkapitalandelen i konsernet pr. 31.12.2022 var 52,4 %, sammenlignet med 52,0 % pr. 31.12.2021. For morselskapet var totalkapital ved utgangen av året MNOK 1 177, sammenlignet med MNOK 1 043 året før. Egenkapitalandelen i morselskapet pr. 31.12.2022 var 52,4 %, sammenlignet med 51,1 % pr. 31.12.2021.

Fremtidig utvikling

Fremtidig utvikling avhenger av utviklingen i den norske økonomien og spesielt eiendomsbransjen. Konsernet arbeider kontinuerlig med å finne nye investeringsobjekter, videreutvikle og realisere investeringer. Grunnet redusert aktivitet i markedet forventes det et lavere aktivitetsnivå i 2023 sammenlignet med 2022, men det forventes uansett betydelige positive resultater fra utbytter og realisasjon av aksjer. Verdiutviklingen på underliggende investeringer følges opp løpende.

Finansiell risiko

Overordnet om målsetting og strategi

Trollborg Invest AS er eksponert for finansiell risiko på ulike områder, og jobber løpende med å balansere finansiell risiko mot forventet avkastning på investeringene. Viser til avsnittene under for beskrivelse av markeds-, kreditt- og likviditetsrisiko.



Markedsrisiko

Trollborg Invest AS er eksponert for endringer i eiendomsmarkedet da en stor del av konsernets aktivitet er å investere i selskaper som driver med eiendom. Konsernet er også eksponert for endringer i rentenivået, da konsernets gjeld har flytende rente. Videre kan endringer i rentenivået påvirke investeringsmulighetene i fremtidige perioder. Konsernet er normalt ikke eksponert for valutarisiko siden investeringer hovedsakelig skjer i Norge. Det vurderes løpende tiltak for å tilpasse seg markedet.

Kreditt- og likviditetsrisiko

Likviditetssituasjonen i konsernet er vurdert å være god og det anses å være lav risiko knyttet til refinansiering eller å skaffe ny finansiering i konsernet. Kredittrisikoen anses lav.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling. Det er ikke inntruffet forhold etter årsslutt som har betydning for fortsatt drift.

Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Trollborg Invest AS:

| | |
|-------------------------|--------------------|
| Annen egenkapital | 125 765 415 |
| Avsatt til utbytte | 0 |
| Totalt disponert | 125 765 415 |

Arbeidsmiljø

Konsernet har ikke sykefravær av betydning i 2022 og det har heller ikke vært skader eller uhell i 2022. Arbeidsmiljøet er godt.

Likestilling og diskriminering

Ytre miljø

Virksomhetens bransje medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

Styret i selskapet består av styreleder og et styremedlem, hvorav ingen kvinner.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer eller daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket eller tredjepersoner.

Larvik, 13. juli 2023

Finn Erik Røed
Daglig leder/styreleder (elektronisk signert)

Finn Røed
Styremedlem (elektronisk signert)

Side 2 av 2

Penneo document key: UJPK7-GLX45-11QDD-7LIBZ-K1XNC-YN2YU



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."

Finn Erik Røed

Styreleder

Serienummer: 9578-5998-4-1017937

IP: 95.34.xxx.xxx

2023-07-13 09:14:07 UTC



Finn Erik Røed

Daglig leder

Serienummer: 9578-5998-4-1017937

IP: 95.34.xxx.xxx

2023-07-13 09:14:07 UTC



Finn Røed

Styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1163683

IP: 83.108.xxx.xxx

2023-07-15 09:49:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UJPX7-GLX45-ITQDD-7LIBZ-K1XNC-YN2YU

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/validator>



Trollborg Invest AS Konsern

Årsrapport for 2022

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning

Penneo document key: HL707-GNEHN-PYEP3-BV5J2-MUVG3-D7LBK



Trollborg Invest AS Konsern

Resultatregnskap

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|---------------------------|---------------------------|
| Driftsinntekter | | | |
| Driftsrelaterte finansinntekter | | 198 364 537 | 182 406 678 |
| Andre driftsinntekter | | 21 063 394 | 12 447 210 |
| Sum driftsinntekter | | <u>219 427 931</u> | <u>194 853 888</u> |
| Driftskostnader | | | |
| Driftsrelaterte finanskostnader | | 38 982 395 | 8 008 884 |
| Lønnskostnad | 2 | 5 033 618 | 6 425 555 |
| Avskrivning | 3 | 4 932 136 | 4 249 094 |
| Annen driftskostnad | 2 | 5 093 823 | 3 877 008 |
| Sum driftskostnader | | <u>54 041 972</u> | <u>22 560 541</u> |
| Driftsresultat | | <u>165 385 959</u> | <u>172 293 347</u> |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 1 464 440 | 14 723 937 |
| Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi | | -4 986 803 | 3 167 127 |
| Annen finanskostnad | | 25 358 612 | 16 180 234 |
| Netto finansposter | | <u>-28 880 975</u> | <u>1 710 830</u> |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | <u>136 504 984</u> | <u>174 004 177</u> |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 4 | <u>533 498</u> | <u>502 367</u> |
| Årsresultat | | <u>135 971 486</u> | <u>173 501 810</u> |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer annen egenkapital | 5 | <u>135 971 486</u> | <u>173 501 810</u> |

Penneo document key: HL707-GNEHN-PYEP3-BV5J2-MUVG3-D7LBK



Trollborg Invest AS Konsern

Balanse pr. 31. desember

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|-------|----------------------|----------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| <i>Varige driftsmidler</i> | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 3, 10 | 200 702 790 | 183 084 864 |
| Sum varige driftsmidler | | <u>200 702 790</u> | <u>183 084 864</u> |
| <i>Finansielle anleggsmidler</i> | | | |
| Investeringer i tilknyttet selskap og fkv | 6, 10 | 136 616 760 | 120 899 892 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | <u>136 616 760</u> | <u>120 899 892</u> |
| Sum anleggsmidler | | <u>337 319 550</u> | <u>303 984 756</u> |
| Omløpsmidler | | | |
| <i>Fordringer</i> | | | |
| Kundefordringer | | 3 406 356 | 1 477 856 |
| Andre fordringer | 8 | 119 202 896 | 146 513 279 |
| Sum fordringer | | <u>122 609 252</u> | <u>147 991 135</u> |
| <i>Investeringer</i> | | | |
| Obligasjoner | | 1 | 1 |
| Investeringer i aksjer og andeler | 7, 10 | 870 859 064 | 676 085 208 |
| Markedsbaserte aksjer | | 27 336 572 | 40 359 887 |
| Sum investeringer | | <u>898 195 636</u> | <u>716 445 096</u> |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 9 | 115 621 287 | 127 828 799 |
| Sum omløpsmidler | | <u>1 136 426 176</u> | <u>992 265 030</u> |
| Sum eiendeler | | <u>1 473 745 726</u> | <u>1 296 249 787</u> |

Penneo document key: HL707-GNEHN-PYEP3-BV5J2-MUUG3-D7L8K



Trollborg Invest AS Konsern

Balanse pr. 31. desember

| | Note | 2022 | 2021 |
|--------------------------------|-------|----------------------|----------------------|
| Egenkapital | | | |
| <i>Innskutt egenkapital</i> | | | |
| Aksjekapital | 5, 11 | 121 000 | 121 000 |
| Overkurs | 5 | 41 979 000 | 41 979 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | <u>42 100 000</u> | <u>42 100 000</u> |
| <i>Opptjent egenkapital</i> | | | |
| Annen egenkapital | 5 | 729 752 649 | 632 520 853 |
| Sum opptjent egenkapital | | <u>729 752 649</u> | <u>632 520 853</u> |
| Sum egenkapital | | <u>771 852 649</u> | <u>674 620 853</u> |
| Gjeld | | | |
| <i>Annen langsiktig gjeld</i> | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 10 | 669 214 956 | 609 541 666 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | <u>669 214 956</u> | <u>609 541 666</u> |
| <i>Kortsiktig gjeld</i> | | | |
| Leverandørgjeld | | 2 506 287 | 2 275 035 |
| Skyldige offentlige avgifter | 9 | 543 599 | 941 454 |
| Annen kortsiktig gjeld | 8 | 29 628 235 | 8 870 781 |
| Sum kortsiktig gjeld | | <u>32 678 121</u> | <u>12 087 270</u> |
| Sum gjeld | | <u>701 893 077</u> | <u>621 628 936</u> |
| Sum egenkapital og gjeld | | <u>1 473 745 726</u> | <u>1 296 249 787</u> |

Penneo document key: HL707-GNEHN-PYEP3-BV5J2-MUVG3-D7LBK



Trollborg Invest AS Konsern

Kontantstrømoppstilling

| | 2022 | 2021 |
|--|--------------------|--------------------|
| Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | | |
| Resultat før skattekostnad | 136 504 984 | 174 004 177 |
| Ordinære avskrivninger | 4 932 136 | 4 249 094 |
| Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld | -1 697 248 | 197 482 |
| Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter | -107 068 091 | -100 507 347 |
| Endring i andre tidsavgrensingsposter | -2 975 605 | -40 568 086 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | <u>29 298 321</u> | <u>37 375 320</u> |
| Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter | | |
| Utbetaling ved kjøp/tilvirkning av varige driftsmidler | -23 188 529 | -49 557 049 |
| Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak | 358 424 980 | 364 869 604 |
| Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak | -414 915 574 | -414 889 577 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | <u>-79 679 123</u> | <u>-99 577 022</u> |
| Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | | |
| Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld | 59 673 290 | 29 866 666 |
| Utbetalinger av utbytte | -21 500 000 | -18 500 000 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | <u>38 173 290</u> | <u>11 366 666</u> |
| Netto endring i likvider i året | -12 207 512 | -50 835 036 |
| Kontanter og bankinnskudd per 01.01 | <u>127 828 799</u> | <u>178 663 835</u> |
| Kontanter og bankinnskudd per. 31.12 | <u>115 621 287</u> | <u>127 828 799</u> |

Penneo document key: HL707-GNEHN-PYEP3-BV5J2-MUVG3-D7L8K



Trollborg Invest AS Konsern

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Prinsippendring

Konsernet har endret regnskapsprinsipp for regnskapsføring av selskaper med eierandel mellom 20%-50% fra egenkapitalmetoden til anskaffelseskost og laveste verdis prinsipp for selskaper som anses å være i midlertidig eie. Trollborg Invest AS er et investeringsselskap der hovedvirksomheten er å kjøpe andeler i andre selskaper for å realisere gevinster ved salg og prinsippendringen er gjennomført for å vise et mer rettviseende bilde av konsernets investeringsaktiviteter. Virkningen av prinsippendringen er bokført direkte mot egenkapitalen. Viser til note 5 for egenkapitaleffekten av prinsippendringen.

Konsolidering

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Trollborg Invest AS og de selskaper Trollborg Invest AS har bestemmende innflytelse over. I konsernregnskapet inngår Hegdalringen 19-1 AS, Trollborg Eiendom Vestfold AS, Hegdalveien 105 AS, Raveien 70 AS, På Lager AS, Kullerød Eiendomsinvest AS, Sigurdsgate 7 AS, Griffenfeldsgate 11 AS, Mellomhagen 3 AS, Trollborg Eiendom AS, Hegdalringen 11 AS og Hegdalringen 16 AS. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50% av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig (men ikke bestemmende) innflytelse, over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel på mellom 20 % og 50 %). For investeringer for varig eie inkluderes konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører. Selskaper i midlertidig eie regnskapsføres til laveste av virkelig verdi og historisk kostpris og presenteres som omløpsmidler.

Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

Investering i deltakerliknet selskap

Andel av inntekt på investering i deltakerliknet selskap øker investeringens balanseførte verdi og inntektsføres over resultatregnskapet. Utdelinger og tilbakebetaling av tidligere innbetalt kapital reduserer investeringens balanseførte verdi.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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



Trollborg Invest AS Konsern

Noter til regnskapet for 2022

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til virkelig verdi på balansedagen i tråd med regnskapsloven § 5-8. Aksjer som ikke tilfredsstill kriteriene 1-4 i regnskapsloven § 5-8, vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte, gevinst og tap nettoføres som verdiendring finansielle instrumenter under finansposter.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. 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 verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

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 regnskapskikk.

Skatter

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 ligningsmessig underskudd til frømføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Kontantstrømpstilling

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



Trollborg Invest AS Konsern

Noter til regnskapet for 2022

Note 2

| Lønnskostnader | 2022 | 2021 |
|--------------------|-----------|-----------|
| Lønninger | 3 314 632 | 5 388 252 |
| Arbeidsgiveravgift | 881 174 | 622 751 |
| Pensjonskostnader | 837 812 | 414 553 |
| Sum | 5 033 618 | 6 425 556 |

Konsernet har 4 ansatte. Gjennomsnittlig antall årsverk er 2.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

| | Lønn | Pensjon | Andre godtgjørelser |
|----------------------------|-----------|---------|---------------------|
| Daglig leder/styrets leder | 4 040 210 | 599 904 | 119 917 |

Daglig har fått utbetalt kr 1 272 593 i bonus i 2022, og det er pr 31.12.22 ikke avsatt bonus til daglig leder.

Ferinvest AS som er eid av daglig leder, har viderefakturert selskapet driftskostnader med totalt kr 718 750.

| Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende: | 2022 |
|--|---------|
| Lovpålagt revisjon | 197 579 |
| Andre | 319 472 |

Merverdiavgift er delvis inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Varige driftsmidler

| | Driftsløsøre | Tomter, Bygninger og annen eiendom | Sum |
|-----------------------------|--------------|------------------------------------|-------------|
| Anskaffelseskost 01.01. | 806 222 | 215 979 767 | 216 785 989 |
| Tilgang kjøpte driftsmidler | 1 970 672 | 21 217 857 | 23 188 529 |
| Avgang solgte driftsmidler | | -638 464 | -638 464 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 2 776 894 | 236 559 160 | 219 027 155 |
| Akk.avskrivning 31.12. | -405 985 | -38 227 279 | -38 633 264 |
| Balanseført pr. 31.12. | 2 370 909 | 198 331 881 | 200 702 790 |
| Årets avskrivninger | 331 129 | 4 601 007 | 4 932 136 |
| Økonomisk levetid | 5-10 år | 5-50 år | |
| Avskrivningsplan | Lineær | Lineær | |

Tomtene avskrives ikke



Trollborg Invest AS Konsern

Noter til regnskapet for 2022

Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:

| | 2022 | 2021 |
|----------------------------|---------|---------|
| Endring utsatt skatt | 533 498 | 502 367 |
| Årets totale skattekostnad | 533 498 | 502 367 |

Beregning av årets skattegrunnlag:

| | 2022 | 2021 |
|---|--------------|--------------|
| Ordinært resultat før skattekostnad | 136 504 944 | 174 004 177 |
| Permanente forskjeller | -64 368 928 | -92 320 035 |
| Verdireduksjon finansielle instr. vurdert til virkelig verdi | 11 035 192 | 1 412 698 |
| Verdiregulering på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året | 34 180 584 | 5 750 372 |
| Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter | 9 000 | 187 371 |
| Skattepliktig gevinst fra RF-1359 | 788 468 | 8 586 |
| Skattepliktig utbytte på aksjer mv. (inkl.sktl. § 16-30. 5.ledd) | 0 | 152 280 |
| 3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden | 1 616 812 | 482 060 |
| Verdiøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi | -3 189 897 | -461 295 |
| Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre fin. Instr. | -134 312 427 | -107 405 255 |
| Fradragsberettiget tap fra RF-1359 | 0 | 0 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -80 788 | 101 885 |
| Alminnelig inntekt | -18 756 443 | -18 087 156 |
| Årets skattegrunnlag | -18 756 443 | -18 087 156 |

Oversikt over midlertidige forskjeller

| | 2022 | 2021 |
|---|-------------|-------------|
| Driftsmidler | 7 494 243 | 7 444 478 |
| Gevinst- og tapskonto | 0 | 0 |
| Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag | -76 150 936 | -57 394 493 |
| Netto midlertidige forskjeller pr 31.12 | -68 656 693 | -49 950 015 |

| | | |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Utsatt skattefordel (22%) | -15 104 473 | -10 989 003 |
|---------------------------|-------------|-------------|

Utsatt skattefordel er ikke balanseført.



Trollborg Invest AS Konsern

Noter til regnskapet for 2022

Note 5 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen egenkapital | Sum |
|---------------------------------|----------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital 01.01. | 121 000 | 41 979 000 | 632 520 853 | 674 620 853 |
| Prinsippendring* | 0 | 0 | 2 760 310 | 2 760 310 |
| Årsresultat | 0 | 0 | 135 971 486 | 135 971 486 |
| Tilleggsutbytte i løpet av året | 0 | 0 | -41 500 000 | -41 500 000 |
| Egenkapital 31.12. | 121 000 | 41 979 000 | 729 752 649 | 771 852 649 |

* Konsernet har i 2022 endret regnskapsprinsipp for selskaper med eierandel 20%-50% i midlertidig eie fra egenkapitalmetoden til anskaffelseskost og laveste verdis prinsipp. Virkningen av prinsippendringer er bokført direkte mot egenkapital og utgjør kr 2 760 310.

Note 6 - Tilknyttet selskap

| Selskap | Ansk. år | Kontor | Eierandel/ stemmeandel | Inngående balanse | Andel resultat | Utbytte | Bokført verdi pr. 31.12 |
|---------------------|----------|--------|------------------------|-------------------|----------------|-------------|-------------------------|
| Sorencio AS konsern | 2004 | Larvik | 50 % | 120 899 892 | 53 216 868 | -34 000 000 | 136 616 760 |
| Sum | | | | 120 899 892 | 53 216 868 | -34 000 000 | 136 616 760 |

Note 7 – Investeringer i aksjer og andeler

Investeringer i aksjer: eierandel 20%-50%

| Selskap | Eierandel | Bokført verdi |
|-------------------------------------|-----------|---------------|
| LHS Invest AS | 49 % | 56 547 |
| Lilleby Eiendom AS | 20 % | 49 060 765 |
| Hellerud Eiendom Invest AS | 50 % | 15 066 676 |
| Grand Holding AS | 28 % | 35 106 037 |
| Kanalarven 12 Forus AS | 20 % | 8 300 000 |
| Haugartunet AS | 50 % | 8 800 000 |
| Varro Vekstpartner AS | 21 % | 585 601 |
| Borgeskogen Eiendom AS | 50 % | 16 323 943 |
| Realkapital Rådhusgata 9 AS | 24 % | 27 745 750 |
| Varro Kapitalpartner AS | 21 % | 347 222 |
| Nanset Standard AS | 50 % | 56 000 |
| Bedriftsvegen Invest AS | 25 % | 16 250 000 |
| PP7 Invest AS | 20 % | 44 260 000 |
| Oslo Lager Invest AS | 20 % | 50 800 000 |
| Hegdehaugsveien Eiendomsinvest AS | 25 % | 34 250 000 |
| Willog Holding AS | 25% | 136 750 000 |
| Nybyen Dronningsgate 17-25 AS | 35% | 806 667 |
| Nybyen Langesgate 10 AS | 35% | 14 750 981 |
| Nybyen Langesgate 12 AS | 35% | 6 852 354 |
| Gjerdsumsvei 19 Eiendomsinvest AS | 20% | 22 600 000 |
| Mesna Hotell Lillehammer Holding AS | 45% | 14 602 684 |
| Menstad Eiendomsinvest AS | 25% | 8 155 350 |
| Median Office Holding AS | 20% | 94 302 000 |
| Sum | | 605 828 577 |

Penneo document key: HL707-GNEHN-PYEP3-BV5J2-MUVG3-D7L8K



Trollborg Invest AS Konsern

Noter til regnskapet for 2022

Note 7 forts.

Investeringer i aksjer: eierandel <10%

| Selskap | Eierandel | Bokført verdi |
|---------------------------------------|-----------|---------------|
| NRP Eiendom 2012 AS | 4,13% | 1 |
| Hjertnes Eiendom AS | 12,30% | 71 069 172 |
| Hellerud Eiendom og Utvikling AS | 15% | 40 650 000 |
| Spinnaker Property AS | 4% | 1 |
| Oslo Airport City AS | 4,30% | 49 192 502 |
| Trondheim Areal Invest AS | 4,44% | 35 585 172 |
| Varro Invest 1 IT-Drift AS | 10,62% | 6 100 000 |
| Oslo Opportunity AS | 10,66% | 17 802 200 |
| NRP Anaxo Nordic m2 | | 8 505 000 |
| Vestby Logistikk AS | 5% | 1 |
| Spice Log AS | 4,5% | 1 |
| PlantA GmbH | 1,46% | 1 579 511 |
| Sagene Vognhaller Invest AS | 14,2% | 16 827 000 |
| Padel Larvik AS | 8% | 42 400 |
| Atlantica Provider AS | 1,55% | 1 657 527 |
| Varro Invest 2 AS | 5,9% | 2 000 000 |
| Oslo Oppurtunity II AS | 3,73% | 13 620 000 |
| Oslo Sentrum Holding AS | 10% | 400 000 |
| Sum | | 265 030 488 |
| Sum investeringer i aksjer og andeler | | 870 859 164 |

Note 8 - Mellomværende med selskap eierandel >20%

| Fordringer | 2022 | 2021 |
|------------------------|------------|-------------|
| Andre fordringer | 93 051 469 | 146 513 279 |
| Gjeld | 2022 | 2021 |
| Annen kortsiktig gjeld | 1 638 226 | 8 870 780 |

Note 9 - Bankinnskudd

| | 2022 |
|---------------------------|---------|
| Bundne skattetrekksmidler | 291 853 |



Trollborg Invest AS Konsern

Noter til regnskapet for 2022

Note 10 - Pant og garantier

| <i>Opplysninger om gjeld</i> | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------|
| Gjeld til kredittinstitusjon, langsiktig | 669 214 956 | 609 541 666 |

Morselskapets langsiktige lån på 500 000 000 forfaller i sin helhet innen fem år etter balansedato. Selskapet har som sikkerhet for sin gjeld stillet hele sin investeringsportefølje som pant. Morselskapet har avgitt en negativ pantsettelseserklæring til fordel for Sparebank 1. Øvrig gjeld til kredittinstitusjoner er sikret i deler av konsernets eiendomsportefølje og investeringer i aksjer i datterselskap.

| <i>Skret i panteobjekt med bokførte verdier:</i> | 2022 | 2021 |
|--|--------------------|--------------------|
| Tomter og bygninger | 114 796 498 | 105 279 817 |
| Aksjer i datterselskap | 37 826 791 | 37 826 791 |
| Sum | <u>152 623 289</u> | <u>143 106 608</u> |

Note 11 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

| | Antall | Pålydende | Balanseført |
|-----------------|--------|-----------|-------------|
| Ordinære aksjer | 121 | 1 000 | 121 000 |

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

| | Ordinære aksjer | Eierandel | Stemmeandel |
|--------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Fikan AS | 16 | 13,22 % | 13,22 % |
| Ferinvest AS | 35 | 28,93 % | 28,93 % |
| Røkan AS | 35 | 28,93 % | 28,93 % |
| Kerla AS | 35 | 28,93 % | 28,93 % |
| Sum | <u>121</u> | <u>100,00 %</u> | <u>100,00 %</u> |

Ferinvest AS kontrolleres av styreleder og daglig leder Finn Erik Røed.

Fikan AS kontrolleres av styremedlem Finn Røed.

31. desember 2022

Larvik, 13. juli 2023

Finn Erik Røed
styreleder/daglig leder

Finn Røed
styremedlem

Penneo document key: HL707-GNEHN-PYEP3-BV5J2-MUVG3-D7L8K



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."

Finn Erik Røed

Styreleder

Serienummer: 9578-5998-4-1017937

IP: 95.34.xxx.xxx

2023-07-13 09:14:07 UTC



Finn Erik Røed

Daglig leder

Serienummer: 9578-5998-4-1017937

IP: 95.34.xxx.xxx

2023-07-13 09:14:07 UTC



Finn Røed

Styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1163683

IP: 83.108.xxx.xxx

2023-07-15 09:49:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HL707-GNEHN-PYEP3-BV5J2-MUVG3-D7LBK

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/validator>



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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 Trollborg Invest AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trollborg Invest AS som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

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 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



Building a better
working world

legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet, konsernet eller 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 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater 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 og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer 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 rettvise bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

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

Porsgrunn, 17. juli 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Anders Roll-Matthiesen
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Trollborg Invest AS 2022

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo document key: GPDTC-THCHO-ZV5EJ-STEHU-DKT38-14ZIT



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."

Anders Roll-Matthiesen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5994-4-452536

IP: 82.122.xxx.xxx

2023-07-17 08:55:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GPDTC-THCHO-ZV5EJ-5TEHU-DKT38-14ZIT

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/validator>