



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 889 018  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TRONDHEIM KONTOREIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Borg Forvaltning AS  
Strandveien 43  
7067 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Bjørn Erik Johnsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

### 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, 10.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	83 293	83 293
Annen driftskostnad	2	542 622	545 209
Sum kostnader		625 916	628 502
Driftsresultat		-625 916	-628 502
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	8 753 545	5 426 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	616 506	412 888
Sum finansinntekter		9 370 051	5 838 888
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 652 128	861 326
Annen rentekostnad		415 130	719 526
Sum finanskostnader		2 067 258	1 580 852
Netto finans		7 302 793	4 258 036
Ordinært resultat før skattekostnad		6 676 878	3 629 534
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 468 913	-395 222
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 207 964	4 024 756
Årsresultat		5 207 964	4 024 756
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 207 964	4 024 756
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			10 208 000
Overføringer fra overkurs	5		-10 208 000
Overføringer annen egenkapital	5	5 207 964	4 024 756
Sum overføringer og disponeringer		5 207 964	4 024 756



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	1 899 110	3 368 023
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 899 110</b>	<b>3 368 023</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	120 262 016	120 262 016
Lån til foretak i samme konsern	3	15 615 971	9 573 465
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>135 877 987</b>	<b>129 835 481</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>137 777 097</b>	<b>133 203 504</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	3	8 753 545	5 426 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>8 753 545</b>	<b>5 426 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		12 729	9 184
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>12 729</b>	<b>9 184</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 766 274</b>	<b>5 435 184</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>146 543 371</b>	<b>138 638 688</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5,6	1 160 000	1 160 000
Overkurs	5	84 988 300	84 988 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>86 148 300</b>	<b>86 148 300</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	10 620 137	5 412 173
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 620 137</b>	<b>5 412 173</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>96 768 437</b>	<b>91 560 473</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		7 891 020	13 185 622
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 891 020</b>	<b>13 185 622</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 891 020</b>	<b>13 185 622</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		25 869	
Utbytte	5		10 208 000
Kortsiktig konserngjeld	3	41 858 045	23 684 593
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>41 883 914</b>	<b>33 892 593</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>49 774 934</b>	<b>47 078 215</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>146 543 371</b>	<b>138 638 688</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 609636

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 889 018  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TRONDHEIM KONTOREIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Borg Forvaltning AS  
Strandveien 43  
7067 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Mørselskap 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: Bjørn Erik Johnsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

#### Revisjon

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

#### Grunnlag for avgivelse

År 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, 25.07.2023

---

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: 920 889 018  
TRONDHEIM KONTOREIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	83 293	83 293
Annen driftskostnad	2	542 622	545 209
Sum kostnader		625 916	628 502
<b>Driftsresultat</b>		-625 916	-628 502
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	8 753 545	5 426 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	616 506	412 888
Sum finansinntekter		9 370 051	5 838 888
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 652 128	861 326
Annen rentekostnad		415 130	719 526
Sum finanskostnader		2 067 258	1 580 852
<b>Netto finans</b>		7 302 793	4 258 036
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		6 676 878	3 629 534
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 468 913	-395 222
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		5 207 964	4 024 756
<b>Årsresultat</b>		5 207 964	4 024 756
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		5 207 964	4 024 756
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			10 208 000
Overføringer fra overkurs	5		-10 208 000
Overføringer annen egenkapital	5	5 207 964	4 024 756
Sum overføringer og disponeringer		5 207 964	4 024 756



Organisasjonsnr: 920 889 018  
TRONDHEIM KONTOREIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	1 899 110	3 368 023
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 899 110</b>	<b>3 368 023</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	120 262 016	120 262 016
Lån til foretak i samme konsern	3	15 615 971	9 573 465
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>135 877 987</b>	<b>129 835 481</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>137 777 097</b>	<b>133 203 504</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	3	8 753 545	5 426 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>8 753 545</b>	<b>5 426 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		12 729	9 184
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>12 729</b>	<b>9 184</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 766 274</b>	<b>5 435 184</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>146 543 371</b>	<b>138 638 688</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5,6	1 160 000	1 160 000
Overkurs	5	84 988 300	84 988 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>86 148 300</b>	<b>86 148 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	10 620 137	5 412 173
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 620 137</b>	<b>5 412 173</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>96 768 437</b>	<b>91 560 473</b>



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		7 891 020	13 185 622
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 891 020</b>	<b>13 185 622</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 891 020</b>	<b>13 185 622</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		25 869	
Utbytte	5		10 208 000
Kortsiktig konserngjeld	3	41 858 045	23 684 593
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>41 883 914</b>	<b>33 892 593</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>49 774 934</b>	<b>47 078 215</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>146 543 371</b>	<b>138 638 688</b>



Organisasjonsnr: 920 889 018  
TRONDHEIM KONTOREIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

## Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

**Note**

**Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak**

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2022  
for  
Trondheim Kontoreiendom AS**

**Organisasjonsnr. 920889018**

**Utarbeidet av:**

Regnskapshuset Borg AS  
Godkjent regnskapsselskap  
Strandveien 43  
7067 TRONDHEIM  
Organisasjonsnr. 922364184





Trondheim Kontoreiendom AS

## Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	1	83 293	83 293
Annen driftskostnad	2	542 623	545 209
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>625 916</b>	<b>628 502</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(625 916)</b>	<b>(628 502)</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	8 753 545	5 426 000
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	3	616 506	412 888
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 370 051</b>	<b>5 838 888</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	3	1 652 128	861 326
Annen rentekostnad		415 130	719 526
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 067 258</b>	<b>1 580 852</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>7 302 793</b>	<b>4 258 036</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>6 676 878</b>	<b>3 629 534</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 468 913	(395 222)
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>5 207 965</b>	<b>4 024 756</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>5 207 965</b>	<b>4 024 756</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Tilbakebetalt overkurs		0	10 208 000
Overføringer fra overkurs	5	0	(10 208 000)
Overføringer annen egenkapital	5	5 207 965	4 024 756
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>5 207 965</b>	<b>4 024 756</b>

Årsregnskap for Trondheim Kontoreiendom AS



Organisasjonsnr 920889018





Trondheim Kontoreiendom AS

**Balanse pr. 31.12.2022**

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	1 899 110	3 368 023
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 899 110</b>	<b>3 368 023</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	3	120 262 016	120 262 016
Lån til foretak i samme konsern	3	15 615 971	9 573 465
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>135 877 987</b>	<b>129 835 481</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>137 777 097</b>	<b>133 203 504</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på konsernselskap	3	8 753 545	5 426 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>8 753 545</b>	<b>5 426 000</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		12 729	9 184
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>8 766 274</b>	<b>5 435 184</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>146 543 371</b>	<b>138 638 688</b>



Trondheim Kontoreiendom AS

**Balanse pr. 31.12.2022**

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5,6	1 160 000	1 160 000
Overkurs	5	84 988 300	84 988 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>86 148 300</b>	<b>86 148 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	10 620 137	5 412 173
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 620 137</b>	<b>5 412 173</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>96 768 437</b>	<b>91 560 473</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		7 891 020	13 185 622
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 891 020</b>	<b>13 185 622</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 891 020</b>	<b>13 185 622</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		25 869	0
Utbytte/tilbakebetaling av overkurs	5	0	10 208 000
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	3	41 858 045	23 684 593
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>41 883 914</b>	<b>33 892 593</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>49 774 934</b>	<b>47 078 215</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>146 543 371</b>	<b>138 638 688</b>

Oslo, 03.05.2023

Geir Inge Solberg  
Styrets leder

Morten Opøyen  
Styremedlem

Stian Pedersen  
Styremedlem



Trondheim Kontoreiendom AS

## Noter 2022

### Regnskapsprinsipper:

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

#### 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. Aksjer i datterselskap er bokført etter kostmetoden.

Anleggsmidler 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.

Langsiktig gjeld er gjeld som ikke faller inn under definisjonen av kortsiktig gjeld.

#### Fordringer

Andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### 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. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Eventuell utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

#### Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet har ingen ansatte og er med dette ikke pliktig til å etablere noen ordning for obligatorisk tjenstepensjon. Noen pensjonsordning er følgelig ikke etablert.

Noter for Trondheim Kontoreiendom AS



Organisasjonsnr. 920889018





Trondheim Kontoreiendom AS

## Noter 2022

### Note 1 - Lønnskostnad

	I år	I fjor
Lønn (honorar til styret)	73 000	73 000
Arbeidsgiveravgift	10 293	10 293
<b>Totalt</b>	<b>83 293</b>	<b>83 293</b>

Antall årsverk er 0 da selskapet ikke har ansatte.

### Note 2 - Annen driftskostnad

Selskapet har yttet godtgjørelse til revisor med følgende beløp (inkl. MVA):

	I år	I fjor
Revisjon	18 450	13 500
<b>Totalt</b>	<b>18 450</b>	<b>13 500</b>

### Note 3 - Investeringer i datterselskap, mellomværende mv.

Selskapet kommer inn under reglene om små foretak i regnskapslovens §1-6 og har ikke utarbeidet konsernregnskap iht. regnskapslovens §3-2, 3. ledd.

Aksjer i datterselskaper er balanseført iht. kostmetoden.

Selskapet har følgende datterselskaper (tall i 1.000 kr):

Datterselskap	Eierandel %	Stemmerett %	Forretningskontor	Resultat	Egenkapital
Vestre Rosten 69 AS	100%	100%	Trondheim	6 996	114 175

Følgende mellomværende med konsernselskap er tilstede (tall i kr):

Gruppe i balansen:	Pr 31.12.	Pr 01.01.
Langsiktige fordringer	15 615 971	9 573 465
Kortsiktige fordringer	8 753 545	5 426 000
Kortsiktig gjeld	41 858 045	23 684 593

Renter på mellomværender med konsernselskap:

Renteinntekt	-616 506	-412 888
Rentekostnad	1 652 128	861 326

Noter for Trondheim Kontoreiendom AS



Organisasjonsnr. 920889018





## Trondheim Kontoreiendom AS

### Noter 2022

#### Note 4 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	<b>2022</b>	
Resultat før skattekostnader	6 676 878	
Permanente og andre forskjeller	-8 753 545	
Mottatt konsernbidrag	8 753 545	
Anvendt skattemessig fråmførbart underskudd	6 676 878	
<b>Inntekt</b>	<b>0</b>	
Spesifikasjon av årets skattekostnad:	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	1 468 913	-395 222
<b>Samlede ordinære skattekostnader</b>	<b>1 468 913</b>	<b>-395 222</b>
Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt:		
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
- Fremførbart skattemessig underskudd	8 632 321	15 309 198
<b>Sum negative skatteøkende forskjeller</b>	<b>8 632 321</b>	<b>15 309 198</b>
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-8 632 321	-15 309 198
<b>Balanseført utsatt skattefordel</b>	<b>1 899 110</b>	<b>3 368 023</b>

#### Note 5 - Selskapskapital

Aksjekapital /	Overkurs	Annen EK/	Sum	
selskapskapital	selskapskapital		Udekket tap	egenkapital
Pr 1.1.	1 160 000	84 988 300	5 412 173	91 560 473
+Fra årets resultat	0	0	4 024 756	4 024 756
-Utbytte/Tilbakebet overkurs	0	-10 208 000	0	0
<b>Pr 31.12.</b>	<b>1 160 000</b>	<b>84 988 300</b>	<b>10 620 137</b>	<b>96 768 437</b>

#### Fortsatt Drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.



Trondheim Kontoreiendom AS

## Noter 2022

### Note 6 - Selskapskapital

Selskapet har 116 000 aksjer hver pålydende kr 10, samlet aksjekapital utgjør kr 1 160 000. Selskapet har kun en aksjeklasse.

Selskapet har over 150 aksjonærer og det er ingen aksjonær som eier mer enn 5% av aksjene.

Selskapets tillitsmenn eier ingen aksjer eller rettigheter til eierandeler.

Noter for Trondheim Kontoreiendom AS



BankID Signing  
Morten Opøyen  
2023-05-08



BankID Signing  
Geir Inge Solberg  
2023-05-08



BankID Signing  
Stian Pedersen  
2023-05-08

Organisasjonsnr. 920889018



Til generalforsamlingen i Trondheim Kontoreiendom AS

RSM Norge AS

Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 72 59 75 00  
www.rsmnorge.no

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trondheim Kontoreiendom AS som viser et overskudd på NOK 5 207 965. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endringer i egenkapital for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 interkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Trondheim, 3. mai 2023  
RSM Norge AS

  
Ralph Henriksen  
Statsautorisert revisor

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

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

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



Trondheim Kontoreiendom AS

## Noter 2022

### Regnskapsprinsipper:

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

#### 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. Aksjer i datterselskap er bokført etter kostmetoden.

Anleggsmidler 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.

Langsiktig gjeld er gjeld som ikke faller inn under definisjonen av kortsiktig gjeld.

#### Fordringer

Andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### 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. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Eventuell utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

#### Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet har ingen ansatte og er med dette ikke pliktig til å etablere noen ordning for obligatorisk tjenstepensjon. Noen pensjonsordning er følgelig ikke etablert.



Trondheim Kontoreiendom AS

## Noter 2022

### Note 1 - Lønnskostnad

	I år	I fjor
Lønn (honorar til styret)	73 000	73 000
Arbeidsgiveravgift	10 293	10 293
<b>Totalt</b>	<b>83 293</b>	<b>83 293</b>

Antall årsverk er 0 da selskapet ikke har ansatte.

### Note 2 - Annen driftskostnad

Selskapet har ytet godtgjørelse til revisor med følgende beløp (inkl. MVA):

	I år	I fjor
Revisjon	18 450	13 500
<b>Totalt</b>	<b>18 450</b>	<b>13 500</b>

### Note 3 - Investeringer i datterselskap, mellomværende mv.

Selskapet kommer inn under reglene om små foretak i regnskapslovens §1-6 og har ikke utarbeidet konsernregnskap iht. regnskapslovens §3-2, 3. ledd.

Aksjer i datterselskaper er balanseført iht. kostmetoden.

Selskapet har følgende datterselskaper (tall i 1.000 kr):

Datterselskap	Eierandel %	Stemmerett %	Forretningskontor	Resultat	Egenkapital
Vestre Rosten 69 AS	100%	100%	Trondheim	6 996	114 175

Følgende mellomværende med konsernselskap er tilstede (tall i kr):

Gruppe i balansen:	Pr 31.12.	Pr 01.01.
Langsiktige fordringer	15 615 971	9 573 465
Kortsiktige fordringer	8 753 545	5 426 000
Kortsiktig gjeld	41 858 045	23 684 593

Renter på mellomværender med konsernselskap:

Renteinntekt	-616 506	-412 888
Rentekostnad	1 652 128	861 326

Noter for Trondheim Kontoreiendom AS

Organisasjonsnr. 920889018



Trondheim Kontoreiendom AS

## Noter 2022

### Note 4 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	<b>2022</b>
Resultat før skattekostnader	6 676 878
Permanente og andre forskjeller	-8 753 545
Mottatt konsernbidrag	8 753 545
Anvendt skattemessig framførbart underskudd	6 676 878
<b>Inntekt</b>	<b>0</b>

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	1 468 913	-395 222
<b>Samlede ordinære skattekostnader</b>	<b>1 468 913</b>	<b>-395 222</b>

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
- Fremførbart skattemessig underskudd	8 632 321	15 309 198
<b>Sum negative skatteøkende forskjeller</b>	<b>8 632 321</b>	<b>15 309 198</b>
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-8 632 321	-15 309 198
<b>Balanseført utsatt skattefordel</b>	<b>1 899 110</b>	<b>3 368 023</b>

### Note 5 - Selskapskapital

Aksjekapital /	Overkurs	Annen EK/	Sum	
selskapskapital	selskapskapital		Udekket tap	egenkapital
Pr 1.1.	1 160 000	84 988 300	5 412 173	91 560 473
+Fra årets resultat	0	0	4 024 756	4 024 756
-Utbytte/Tilbakebet overkurs	0	-10 208 000	0	0
<b>Pr 31.12.</b>	<b>1 160 000</b>	<b>84 988 300</b>	<b>10 620 137</b>	<b>96 768 437</b>

### Fortsatt Drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.



Trondheim Kontoreiendom AS

## Noter 2022

### Note 6 - Selskapskapital

Selskapet har 116 000 aksjer hver pålydende kr 10, samlet aksjekapital utgjør kr 1 160 000.

Selskapet har kun en aksjeklasse.

Selskapet har over 150 aksjonærer og det er ingen aksjonær som eier mer enn 5% av aksjene.

Selskapets tillitsmenn eier ingen aksjer eller rettigheter til eierandeler.



Trondheim Kontoreiendom AS

## Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	1	83 293	83 293
Annen driftskostnad	2	542 623	545 209
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>625 916</b>	<b>628 502</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(625 916)</b>	<b>(628 502)</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	8 753 545	5 426 000
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	3	616 506	412 888
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 370 051</b>	<b>5 838 888</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	3	1 652 128	861 326
Annen rentekostnad		415 130	719 526
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 067 258</b>	<b>1 580 852</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>7 302 793</b>	<b>4 258 036</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>6 676 878</b>	<b>3 629 534</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 468 913	(395 222)
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>5 207 965</b>	<b>4 024 756</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>5 207 965</b>	<b>4 024 756</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Tilbakebetalt overkurs		0	10 208 000
Overføringer fra overkurs	5	0	(10 208 000)
Overføringer annen egenkapital	5	5 207 965	4 024 756
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>5 207 965</b>	<b>4 024 756</b>



Trondheim Kontoreiendom AS

**Balanse pr. 31.12.2022**

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	1 899 110	3 368 023
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 899 110</b>	<b>3 368 023</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	3	120 262 016	120 262 016
Lån til foretak i samme konsern	3	15 615 971	9 573 465
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>135 877 987</b>	<b>129 835 481</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>137 777 097</b>	<b>133 203 504</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på konsernselskap	3	8 753 545	5 426 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>8 753 545</b>	<b>5 426 000</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		12 729	9 184
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>8 766 274</b>	<b>5 435 184</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>146 543 371</b>	<b>138 638 688</b>



Trondheim Kontoreiendom AS

**Balanse pr. 31.12.2022**

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5,6	1 160 000	1 160 000
Overkurs	5	84 988 300	84 988 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>86 148 300</b>	<b>86 148 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	10 620 137	5 412 173
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 620 137</b>	<b>5 412 173</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>96 768 437</b>	<b>91 560 473</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		7 891 020	13 185 622
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 891 020</b>	<b>13 185 622</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 891 020</b>	<b>13 185 622</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		25 869	0
Utbytte/tilbakebetaling av overkurs	5	0	10 208 000
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	3	41 858 045	23 684 593
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>41 883 914</b>	<b>33 892 593</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>49 774 934</b>	<b>47 078 215</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>146 543 371</b>	<b>138 638 688</b>

Oslo, 03.05.2023

Geir Inge Solberg  
Styrets leder

Morten Opøyen  
Styremedlem

Stian Pedersen  
Styremedlem



**Årsregnskap 2022  
for  
Trondheim Kontoreiendom AS**

**Organisasjonsnr. 920889018**

**Utarbeidet av:**

Regnskapshuset Borg AS  
Godkjent regnskapsselskap  
Strandveien 43  
7067 TRONDHEIM



Organisasjonsnr. 922364184