



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: May Heltrø Monsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 20.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	258 970	192 206
Annen driftsinntekt	1	39 869 591	37 019 601
Sum inntekter		40 128 561	37 211 807
Kostnader			
Varekostnad			1 840
Lønnskostnad	2	2 599 643	1 137 303
Avskrivning på varige driftsmidler	3	23 083 178	22 918 819
Annen driftskostnad	2	10 806 571	10 884 244
Sum kostnader		36 489 392	34 942 206
Driftsresultat		3 639 169	2 269 601
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		5 000 000	
Annen renteinntekt		27 758	118 927
Sum finansinntekter		5 027 758	118 927
Annen rentekostnad		19 516 232	19 861 617
Sum finanskostnader		19 516 232	19 861 617
Netto finans		-14 488 475	-19 742 690
Ordinært resultat før skattekostnad		-10 849 306	-17 473 089
Skattekostnad på ordinært resultat	4,5	-3 486 847	-3 844 079
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 362 459	-13 629 010
Årsresultat		-7 362 459	-13 629 010
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-7 362 459	-13 629 010
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	-7 362 459	-7 300 184
Overføringer annen egenkapital			-6 328 826



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum overføringer og disponeringer		-7 362 459	-13 629 010



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	18 783 546	15 296 699
Sum immaterielle eiendeler		18 783 546	15 296 699
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,7	529 811 797	557 565 336
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	14 301 995	8 819 551
Sum varige driftsmidler		544 113 792	566 384 887
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	27 700 000	27 700 000
Andre langsiktige fordringer		417 632	417 632
Sum finansielle anleggsmidler		28 117 632	28 117 632
Sum anleggsmidler		591 014 970	609 799 218
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 092 735	1 587 657
Andre kortsiktige fordringer		535 741	394 026
Konsernfordringer		5 000 000	
Sum fordringer		6 628 477	1 981 683
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	13 256 941	14 943 106
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 256 941	14 943 106
Sum omløpsmidler		19 885 418	16 924 789
SUM EIENDELER		610 900 388	626 724 007



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	64 435 500	64 435 500
Sum innskutt egenkapital		64 435 500	64 435 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	14 662 643	7 300 184
Sum opptjent egenkapital		-14 662 643	-7 300 184
Sum egenkapital		49 772 857	57 135 316
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelse		577 488	856 082
Sum avsetninger for forpliktelse		577 488	856 082
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	557 227 780	565 158 810
Sum annen langsiktig gjeld		557 227 780	565 158 810
Sum langsiktig gjeld		557 805 268	566 014 892
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 001 479	2 493 993
Skyldig offentlige avgifter	9	1 392 130	572 375
Annen kortsiktig gjeld		928 653	507 430
Sum kortsiktig gjeld		3 322 263	3 573 799
Sum gjeld		561 127 531	569 588 691
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		610 900 388	626 724 007



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 559816

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: May Heltrø Monsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2022

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 04.07.2022

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



Organisasjonsnr: 814 588 432
TRONDHEIM SPEKTRUM EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	258 970	192 206
Annen driftsinntekt	1	39 869 591	37 019 601
Sum inntekter		40 128 561	37 211 807
Kostnader			
Varekostnad			1 840
Lønnskostnad	2	2 599 643	1 137 303
Avskrivning på varige driftsmidler	3	23 083 178	22 918 819
Annen driftskostnad	2	10 806 571	10 884 244
Sum kostnader		36 489 392	34 942 206
Driftsresultat		3 639 169	2 269 601
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			
		5 000 000	
Annen renteinntekt		27 758	118 927
Sum finansinntekter		5 027 758	118 927
Annen rentekostnad		19 516 232	19 861 617
Sum finanskostnader		19 516 232	19 861 617
Netto finans		-14 488 475	-19 742 690
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4,5	-3 486 847	-3 844 079
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 362 459	-13 629 010
Årsresultat		-7 362 459	-13 629 010
Årsresultat etter minoritetsinteresser			
		-7 362 459	-13 629 010
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	-7 362 459	-7 300 184
Overføringer annen egenkapital			-6 328 826
Sum overføringer og disponeringer		-7 362 459	-13 629 010



Organisasjonsnr: 814 588 432
TRONDHEIM SPEKTRUM EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	18 783 546	15 296 699
Sum immaterielle eiendeler		18 783 546	15 296 699
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,7	529 811 797	557 565 336
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	14 301 995	8 819 551
Sum varige driftsmidler		544 113 792	566 384 887
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	27 700 000	27 700 000
Andre langsiktige fordringer		417 632	417 632
Sum finansielle anleggsmidler		28 117 632	28 117 632
Sum anleggsmidler		591 014 970	609 799 218
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 092 735	1 587 657
Andre kortsiktige fordringer		535 741	394 026
Konsernfordringer		5 000 000	
Sum fordringer		6 628 477	1 981 683
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	9	13 256 941	14 943 106
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 256 941	14 943 106
Sum omløpsmidler		19 885 418	16 924 789
SUM EIENDELER		610 900 388	626 724 007

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Selskapskapital	10	64 435 500	64 435 500
Sum innskutt egenkapital		64 435 500	64 435 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	14 662 643	7 300 184
Sum opptjent egenkapital		-14 662 643	-7 300 184
Sum egenkapital		49 772 857	57 135 316
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser		577 488	856 082
Sum avsetninger for forpliktelser		577 488	856 082
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	557 227 780	565 158 810
Sum annen langsiktig gjeld		557 227 780	565 158 810
Sum langsiktig gjeld		557 805 268	566 014 892
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 001 479	2 493 993
Skyldig offentlige avgifter	9	1 392 130	572 375
Annen kortsiktig gjeld		928 653	507 430
Sum kortsiktig gjeld		3 322 263	3 573 799
Sum gjeld		561 127 531	569 588 691
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		610 900 388	626 724 007



Organisasjonsnr: 814 588 432
TRONDHEIM SPEKTRUM EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
3.00

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 2021
for
Trondheim Spektrum Eiendom AS**

Organisasjonsnr. 814588432

Utarbeidet av:

Regnskapshuset Borg AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Strandveien 43
7067 TRONDHEIM



Organisasjonsnr. 922364184



Trondheim Spektrum Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	1	258 970	192 206
Annen driftsinntekt	1	39 869 591	37 019 601
Sum driftsinntekter		40 128 561	37 211 807
Driftskostnader			
Varekostnad		0	1 840
Lønnskostnad	2	2 599 643	1 137 303
Avskrivning på varige driftsmidler	3	23 083 178	22 918 819
Annen driftskostnad	2	10 806 571	10 884 244
Sum driftskostnader		36 489 392	34 942 206
DRIFTSRESULTAT		3 639 169	2 269 601
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap		5 000 000	0
Annen renteinntekt		27 758	118 927
Sum finansinntekter		5 027 758	118 927
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		19 516 232	19 861 617
Sum finanskostnader		19 516 232	19 861 617
NETTO FINANSPOSTER		(14 488 475)	(19 742 690)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(10 849 306)	(17 473 089)
Skattekostnad på ordinært resultat	4,5	(3 486 847)	(3 844 079)
ORDINÆRT RESULTAT		(7 362 459)	(13 629 010)
ARSRESULTAT		(7 362 459)	(13 629 010)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital		0	(6 328 826)
Fremføring av udekket tap	6	(7 362 459)	(7 300 184)
SUM OVERF. OG DISP.		(7 362 459)	(13 629 010)



Trondheim Spektrum Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	18 783 546	15 296 699
Sum immaterielle eiendeler		18 783 546	15 296 699
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,7	529 811 797	557 565 336
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	14 301 995	8 819 551
Sum varige driftsmidler		544 113 792	566 384 887
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	8	27 700 000	27 700 000
Andre langsiktige fordringer		417 632	417 632
Sum finansielle anleggsmidler		28 117 632	28 117 632
SUM ANLEGGSMIDLER		591 014 970	609 799 218
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		1 092 735	1 587 657
Fordringer på konsernselskap		5 000 000	0
Andre kortsiktige fordringer		535 741	394 026
Sum fordringer		6 628 477	1 981 683
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	13 256 941	14 943 106
SUM OMLØPSMIDLER		19 885 418	16 924 789
SUM EIENDELER		610 900 388	626 724 007
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	64 435 500	64 435 500
Sum innskutt egenkapital		64 435 500	64 435 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	(14 662 643)	(7 300 184)
Sum opptjent egenkapital		(14 662 643)	(7 300 184)
SUM EGENKAPITAL		49 772 857	57 135 316
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser		577 488	856 082
Sum avsetning for forpliktelser		577 488	856 082
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	557 227 780	565 158 810
Sum annen langsiktig gjeld		557 227 780	565 158 810
SUM LANGSIKTIG GJELD		557 805 268	566 014 892
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 001 479	2 493 993
Skyldig offentlige avgifter	9	1 392 130	572 375
Annen kortsiktig gjeld		928 653	507 431
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 322 263	3 573 799
SUM GJELD		561 127 531	569 588 691

Årsregnskap for Trondheim Spektrum Eiendom AS

Organisasjonsnr. 814588432



Trondheim Spektrum Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		610 900 388	626 724 007

Trondheim 29.04.2022

.....
Bente Haugrønning
Styreleder

.....
Terje Strickert Samdal
Styremedlem

.....
Arvid Eriksen Skjervik
Styremedlem

.....
Terje Stewart Marriott
Daglig leder



Trondheim Spektrum Eiendom AS

Noter 2021

Regnskapsprinsipper:

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

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Anleggsmidler

Lineære avskrivninger over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid er lagt til grunn ved beregning av avskrivningsbeløp. Levetid fremkommer av de avskrivningssatsene som er angitt i noteopplysningene.

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

Fordringer

Kundefordringer 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

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.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har pensjonsavtale gjennom en forsikringsavtale. Pensjonsforpliktelser og pensjonsmidlene er oppført i regnskapet. Årets betalte premie er bokført i resultatregnskapet.

Note 1 - Salgsinntekt

Spesifikasjon av salg fordelt på virksomhetsområder

I år

I fjor

Noter for Trondheim Spektrum Eiendom AS

Organisasjonsnr. 814588432



Trondheim Spektrum Eiendom AS

Noter 2021

Leieinntekt Trondheim Kommune	30 334 848	29 798 472
Leieinntekter Trondheim Spektrum AS	7 150 772	6 150 988
Øvrige inntekter	2 642 941	1 262 347
Totalt	40 128 561	37 211 807

Note 2 - Lønnskostnad

Selskapet hadde 3 ansatte pr 31.12.2021

Spesifikasjon av lønnskostnader	I år	I fjor
Lønn	2 291 960	1 807 417
Arbeidsgiveravgift	354 249	254 569
Pensjonskostnader	170 325	118 729
Andre lønnsrelaterte ytelser	-216 891	-1 043 412
Totalt	2 599 643	1 137 303

Ytelser til ledende personer og revisor

Daglig leder	884 760
Styremedlemmer	185 500
Konsulentonorar styreleder	0
Revisjonshonorar, som består av:	
Revisjon	45 400
Samlet honorar til revisor	45 400

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

Selskaper er tilknyttet AFP- ordningen, og de ansatte kan velge å gå av med AFP fra fylte 62 år. Selskapet er forpliktet til å dekke 100 % av pensjonen frem til fylte 67 år.

Note 3 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	649 128 188	14 497 681	663 625 870
+ Tilgang	493 136	7 715 337	8 208 473
- Avgang	8 341 910	0	8 341 910
Anskaffelseskost pr. 31/12	641 279 415	22 213 018	663 492 433
Akk. av/nedskr. pr 1/1	91 562 852	5 678 129	97 240 982
+ Ordinære avskrivninger	20 850 285	2 232 893	23 083 178
+ Avskr. på oppskrivning	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning	945 520	0	945 520
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0

Noter for Trondheim Spektrum Eiendom AS

Organisasjonsnr. 814588432



Trondheim Spektrum Eiendom AS

Noter 2021

Akk. av/nedskr. pr. 31/12	111 467 618	7 911 022	119 378 640
Balanseført verdi pr 31/12	529 811 797	14 301 996	544 113 793
Prosentstans for ord.avskr	2-10	5-33	

Note 4 - Skattekostnad på ordinært resultat

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2021	2020
+ Driftsmidler inkl. goodwill	8 500 428	5 871 016
+ Pensjonspremie/- forpliktelse	-577 488	-856 082
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	93 302 699	74 545 387
= Grunnlag utsatt skatt	-85 379 759	-69 530 453
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	85 379 759	69 530 453
= Grunnlag utsatt skattefordel	85 379 759	69 530 453
Utsatt skattefordel	18 783 546	15 296 700
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	0	5
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	1
Bokført utsatt skattefordel	18 783 546	15 296 699

Note 5 - Skattekostnad på ordinært resultat

	2021	2020
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-3 486 847	-3 844 079
Samlede ordinære skattekostnader	-3 486 847	-3 844 079

Note 6 - Annen egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	64 435 500	0	-7 300 184	57 135 316
-Til årets resultat			-7 362 459	-7 362 459
Pr 31.12.	64 435 500	0	-14 662 643	49 772 857



Trondheim Spektrum Eiendom AS

Noter 2021

Note 7 - Øvrig langsiktig gjeld

Pantsettelse	I år	I fjor
Gjeld sikret med pant	557 227 780	565 158 810
Pantsatte eiendeler:		
Bygg, Trondheim Spektrum	529 811 797	557 565 336

Trondheim Spektrum Eiendom AS har følgende lån:

Hovedlån, kr 510 millioner.

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

Mellomfinansiering byggeprosjektet, kr 21,6 millioner. Løpende avdragsfrihet.

Nedbetaling via tippemidler innvilget for byggeprosjektet.

Lånet antas nedbetalt innen 5 år.

2 Eldre lån med samlet saldo ca 25 millioner og nedbetalingsplan til 2031.

Avdragsfrihet innvilget ut 2021. Ca 13 millioner antas å ha forfall senere enn 5 år.

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

Note 8 - Investeringer i foretak i samme konsern

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

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

Selskapet har følgende datterselskaper (tall i 1.000 kr):

Datterselskap:	Eierandel %	Stemmerett %	Årsresultat	Balanseført EK 31.12.
Trondheim Spektrum AS	100%	100%	5 314 532	23 930 126

Konsernfordringer og -gjeld:

Gruppe i balansen:	Pr 31.12.	Pr 01.01.
Kortsiktige fordringer	5 000 000	0

Note 9 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Skattetrekkinnnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 68 543 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 74 914.



Trondheim Spektrum Eiendom AS

Noter 2021

Note 10 - Selskapskapital

Selskapet har 128 871 aksjer pålydende kr 500 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 64 435 500.

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Trondheim Kommune	942 110 464	128 852	100 %



Styrets årsberetning 2021 Trondheim Spektrum Eiendom AS

Virksomhetens art og tilholdssted

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

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

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

Driftsorganisasjonen for kultur-, messe og idrettsarrangement ligger i datterselskapet TS, samt at servering under de ulike arrangementene leveres fra TC.

Pr i dag er Trondheim kommune største leietaker gjennom en direkte leieavtale med TSE. Denne avtalen utgjør pr 2021 ca 50 % av budsjettert omsetning.

Redegjørelse for årsregnskapet

På grunn av splitten i to selskap pr 01.12.19, og omfattende nybyggings- og ombyggingsaktiviteter de siste årene er det vanskelig å sammenligne 2021 med historiske tall. Denne situasjonen ble ytterligere forlenget med delvis nedstengning av anlegget på grunn av Covid-19 gjennom 2020 og 2021. Årsregnskapet for 2021 bærer preg av at anlegget ikke har hatt full ordinær drift siden medio mars 2020. Denne situasjonen ser vesentlig bedre ut fra og med 2022.

Fremtidig utvikling

Bakgrunnen for nybygget er i tillegg til det daglige behovet for et modernisert idrettsanlegg for Trondheims befolkning, også å dekke Trondheim sitt behov for et stort og moderne anlegg for ulike kultur-, messe og idrettsarrangement.

Ulike analyser viser at regionen vil tiltrekke seg store arrangement med et slikt anlegg. Fram til begrensningene på grunn av Covid-19 slo inn, lå konsernet foran 10-årsplanen som lå til grunn for beslutningen om nybygging. Styret er derfor positiv til den langsiktige utviklingen basert på etterspørselen i markedet etter arrangement ut over breddeidretten. Husleieandelen av omsetningen i datterselskapene vil være en vesentlig inntektskilde for TSE AS.

Selskapets risikoprofil

Finansiell risiko

Selskapet har gjennom en rentesikringsavtale/ renteswap sikret fast rente på store deler av låneporteføljen i 17 år fra 2020. Avtalen er inngått med bankforbindelsen Nordea. Det er innvilget 5 års avdragsfrihet på låneopptaket i forbindelse med byggeprosjektet.

Markedsrisiko

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



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

Kredittrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav da ca 50 % av omsetningen kommer fra avtale med eier Trondheim kommune. Øvrig 50 % kommer i all hovedsak fra heleid datterselskap.

Likviditetsrisiko

Selskapet har gjennom perioden med Covid-19 hatt vesentlige tap på omsetningsbasert husleie fra datterselskapene. TSE gjennomførte i 1. tertial 2021 et kjøp av driftsmidler fra datterselskapet TS for NOK 7 millioner. Dette for å sikre datterselskapet tilstrekkelig likviditet for sine betalingsforpliktelser. Avtalen med Trondheim kommune vedrørende breddeidretten er gjennomført som opprinnelig avtalt. Totalt sett har derfor TSE på kort og mellomlang sikt har en tilfredsstillende likviditetssituasjon. Avdragsfrihet på eldre lån i TSE bidro til styrking av likviditeten i forbindelse med denne transaksjonen.

Selskapet vil være avhengig av vekst i leieinntekter fra datterselskapene for å kunne betjene framtidige avdrag på låneporteføljen. Utsiktene framover fra og med 2022 indikerer at målene i finansieringsplanen vil nås.

Fortsatt drift

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

På grunn av Covid-19 og tiltak som ble iverksatt i den forbindelse, så er målsettingene gjennom finansieringsplanen noe forskjøvet, men målsettingene vil nås med den utviklingen vi ser i etterspørsel etter lokaler for ulike arrangement ut over breddeidretten. Ledelsen i selskapet ble styrket fra 1. april 2022 ved ansettelse av driftssjef. Dette for å sikre at eiendommen blir faglig godt ivaretatt.

Selskapet overtar fra 1. juli 2022 vertskapsfunksjonen for breddeidretten. Denne funksjonen har fram til nå inngått i en tjenestekonsesjonsavtale med datterselskapet Trondheim Spektrum AS.

Arbeidsmiljø

Fra 2022 er det 2 ansatte vaktmestere i selskapet i tillegg til daglig leder og driftssjef. Arbeidsmiljøet anses som godt.

Likestilling og diskriminering

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

Ytre miljø

Selskapet har gjennom nybyggingsprosjektet hatt fokus på energieffektive løsninger for framtidig drift. Blant annet kommer oppvarmingen i all hovedsak fra tilknytning til byens fjernvarmeanlegg. Bygget framstår i dag som moderne ut fra tilgjengelig teknologi innenfor eksisterende økonomiske rammer. Selskapet forurensar ikke det ytre miljø med sin aktivitet.

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



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

Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet på minus kr 7.362.459 i Trondheim Spektrum Eiendom AS:

Annen egenkapital	-
Framføring udekket tap	- 7.362.459
Totalt disponert	- 7.362.459

Trondheim, 29. april 2022

Bente Haugrønning
Styreleder

Arvid Eriksen Skjervik
Styremedlem

Terje Strickert Samdal
Styremedlem

Terje Marriott
Daglig leder



Til generalforsamlingen i Trondheim Spektrum Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Trondheim Spektrum Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 7 362 459. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 2021 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet 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 avvirket.

Sluppenveien 2
7037 Trondheim

Telefon: 73 84 45 00

Epost: post@revkomp.no
web: www.revkomp.no

Foretaksregisteret:
NO 984 845 499 MVA



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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Trondheim, 01. juni 2022
Revisjonskompaniet Midt-Norge AS

Ove Fjørtoft
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)