



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 593 331
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TRONDHJEM UTLEIE AS
Forretningsadresse: Øvre alle 10
7030 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Jon Refsnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.07.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 06.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 479 397	1 521 522
Sum inntekter		2 479 397	1 521 522
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		159 371	0
Annen driftskostnad	1, 2	1 143 663	3 037 422
Sum kostnader		1 303 034	3 037 422
Driftsresultat		1 176 363	-1 515 900
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22	0
Sum finansinntekter		22	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		468 806	633 695
Annen rentekostnad		2 184 507	1 162 444
Sum finanskostnader		2 653 313	1 796 139
Netto finans		-2 653 291	-1 796 139
Resultat før skattekostnad		-1 476 927	-3 312 038
Skattekostnad	3, 4	-324 903	-727 903
Årsresultat		-1 152 024	-2 584 135
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 152 024	-2 571 265
Annen egenkapital		0	-12 870
Sum overføringer og disponeringer		-1 152 024	-2 584 135



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3, 4	1 052 806	727 903
Sum immaterielle eiendeler		1 052 806	727 903
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	41 864 832	42 024 203
Sum varige driftsmidler		41 864 832	42 024 203
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		42 917 638	42 752 106
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		45 353	40 681
Sum fordringer		45 353	40 681
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		837 303	1 084 020
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		837 303	1 084 020
Sum omløpsmidler		882 656	1 124 701
SUM EIENDELER		43 800 294	43 876 807

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	6	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		994 430	994 430
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	3 723 289	2 571 265
Sum opptjent egenkapital		-3 723 289	-2 571 265
Sum egenkapital		-2 728 859	-1 576 835
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	34 800 000	36 000 000
Langsiktig konserngjeld	7	11 102 501	8 633 695
Sum annen langsiktig gjeld		45 902 501	44 633 695
Sum langsiktig gjeld		45 902 501	44 633 695
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		27 860	17 125
Annen kortsiktig gjeld		598 792	802 822
Sum kortsiktig gjeld		626 652	819 948
Sum gjeld		46 529 153	45 453 643
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 800 294	43 876 807



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 613961

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 593 331
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TRONDHJEM UTLEIE AS
Forretningsadresse: Øvre alle 10
7030 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Jon Refsnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.07.2024

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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 11.07.2024



Organisasjonsnr: 926 593 331
TRONDHJEM UTLEIE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 479 397	1 521 522
Sum inntekter		2 479 397	1 521 522
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		159 371	0
Annen driftskostnad	1, 2	1 143 663	3 037 422
Sum kostnader		1 303 034	3 037 422
Driftsresultat		1 176 363	-1 515 900
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22	0
Sum finansinntekter		22	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		468 806	633 695
Annen rentekostnad		2 184 507	1 162 444
Sum finanskostnader		2 653 313	1 796 139
Netto finans		-2 653 291	-1 796 139
Resultat før skattekostnad		-1 476 927	-3 312 038
Skattekostnad	3, 4	-324 903	-727 903
Årsresultat		-1 152 024	-2 584 135
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 152 024	-2 571 265
Annen egenkapital		0	-12 870
Sum overføringer og disponeringer		-1 152 024	-2 584 135



Organisasjonsnr: 926 593 331
TRONDHJEM UTLEIE AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3, 4	1 052 806	727 903
Sum immaterielle eiendeler		1 052 806	727 903
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	41 864 832	42 024 203
Sum varige driftsmidler		41 864 832	42 024 203
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		42 917 638	42 752 106
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		45 353	40 681
Sum fordringer		45 353	40 681
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		837 303	1 084 020
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		837 303	1 084 020
Sum omløpsmidler		882 656	1 124 701
SUM EIENDELER		43 800 294	43 876 807
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	6	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		994 430	994 430



Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	3 723 289	2 571 265
Sum opptjent egenkapital		-3 723 289	-2 571 265
Sum egenkapital		-2 728 859	-1 576 835
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelseser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	34 800 000	36 000 000
Langsiktig konserngjeld	7	11 102 501	8 633 695
Sum annen langsiktig gjeld		45 902 501	44 633 695
Sum langsiktig gjeld		45 902 501	44 633 695
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		27 860	17 125
Annen kortsiktig gjeld		598 792	802 822
Sum kortsiktig gjeld		626 652	819 948
Sum gjeld		46 529 153	45 453 643
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 800 294	43 876 807



Organisasjonsnr: 926 593 331
TRONDHJEM UTLEIE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn i årsregnskapet Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Andelen som knytter seg til fremtidig leie balanseføres som uopptjent inntekt og inntektsføres i korrekt period Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler Varige driftsmidler som er boligeiendom er balanseført og gjenstand for avskrivning. Direkte vedlikehold av eiendommene kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris. Øvrig generelle varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har en antatt levetid på over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000 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 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret



0.00

Sum Beløp

Note

5

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	42024203.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	42024203.00	0.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	159371.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	41864832.00	0.00

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>		<u>Beløp</u>



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

Note

7

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt
11102501.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
34800000.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
42024203.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner er lån på selskapets to eiendommer og utgjør kr 34.800.000, lånet har panterett i eiendommene. Bokført verdi på eiendommene er kr 42.024.203. Langsiktig gjeld til konsernselskap, kr 11.102.501, utgjør i sin helhet lån til Refsnes Holding AS. Lånet renteberegnes med 5 % i 2023. Kr 468.806 av langsiktig gjeld til konsernselskap utgjør rentekostnader.



Årsregnskap for
TRONDHJEM UMLEIE AS
926593331
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



TRONDHJEM UMLEIE AS
926 593 331

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		2 479 397	1 521 522
Sum driftsinntekter		2 479 397	1 521 522
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-159 371	0
Annen driftskostnad	1, 2	-1 143 663	-3 037 422
Sum driftskostnader		-1 303 034	-3 037 422
Driftsresultat		1 176 363	-1 515 900
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		22	0
Sum finansinntekter		22	0
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-468 806	-633 695
Annen rentekostnad		-2 184 507	-1 162 444
Sum finanskostnader		-2 653 313	-1 796 139
Netto finans		-2 653 291	-1 796 139
Resultat før skattekostnad		-1 476 927	-3 312 038
Skattekostnad	3, 4	324 903	727 903
Årsresultat		-1 152 024	-2 584 135
Overføringer			
Annen egenkapital		0	-12 870
Udekket tap		-1 152 024	-2 571 265
Sum overføringer		-1 152 024	-2 584 135



TRONDHJEM UMLEIE AS
926 593 331

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3, 4	1 052 806	727 903
Sum immaterielle eiendeler		1 052 806	727 903
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	41 864 832	42 024 203
Sum varige driftsmidler		41 864 832	42 024 203
Sum anleggsmidler		42 917 638	42 752 106
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		45 353	40 681
Sum fordringer		45 353	40 681
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		837 303	1 084 020
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		837 303	1 084 020
Sum omløpsmidler		882 656	1 124 701
SUM EIENDELER		43 800 294	43 876 807



TRONDHJEM UMLEIE AS
926 593 331

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	6	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		994 430	994 430
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	-3 723 289	-2 571 265
Sum opptjent egenkapital		-3 723 289	-2 571 265
Sum egenkapital		-2 728 859	-1 576 835
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	34 800 000	36 000 000
Langsiktig konserngjeld	7	11 102 501	8 633 695
Sum annen langsiktig gjeld		45 902 501	44 633 695
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		27 860	17 125
Annen kortsiktig gjeld		598 792	802 822
Sum kortsiktig gjeld		626 652	819 948
Sum gjeld		46 529 153	45 453 643
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 800 294	43 876 807

Trondheim, 02.07.2024

Jon Refsnes
styrets leder

Thomas Fredriksen
styremedlem



TRONDHJEM UMLEIE AS
926 593 331

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn i årsregnskapet

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Andelen som knytter seg til fremtidig leie balanseføres som uopptjent inntekt og inntektsføres i korrekt period

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler

Varige driftsmidler som er boligeiendom er balanseført og gjenstand for avskrivning. Direkte vedlikehold av eiendommene kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris. Øvrig generelle varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har en antatt levetid på over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000

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 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.



TRONDHJEM UMLEIE AS
926 593 331

Note 1 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2023	2022
Revisjon	34 215	0
Andre tjenester	1 763	102 704
Sum godtgjørelse til revisor	35 978	102 704

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-324 903	-727 903
Skattekostnad	-324 903	-727 903
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-1 476 927	-3 312 038
Permanente forskjeller	98	3 384
+/- Endring i midlertidige forskjeller	159 371	0
Skattepliktig inntekt	-1 317 459	-3 308 654

Note 4 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført. Utsatt skattefordel balanseføres.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	0	-159 371	159 371
Fremførbart underskudd	-3 308 654	-4 626 113	1 317 459
Netto forskjeller	-3 308 654	-4 785 484	1 476 830
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	-3 308 654	-4 785 484	1 476 830
Utsatt skattefordel 31.12.2023 basert på 22 %	-727 903	-1 052 806	324 903

Note 5 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	42 024 203
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	42 024 203
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-159 371
Balanseført verdi per 31.12.	41 864 832



TRONDHJEM UMLEIE AS
926 593 331

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	1 000 000	-5 570	-2 571 265	-1 576 835
Årsresultat	0	0	-1 152 024	-1 152 024
Egenkapital 31.12.2023	1 000 000	-5 570	-3 723 289	-2 728 859

Mer om egenkapital

Selskapets bokførte egenkapital er pr 31.12.2023 i sin helhet tapt. Selskapet eier boliger med sentral beliggenhet i Trondheim og styrets vurdering er at markedsverdien på disse tilsier at reell egenkapital er positiv. Selskapet vil møte sine fremtidige forpliktelser og har solide eiere som vil bidra med egenkapital ved behov.

Note 7 - Gjeld og garantiforpliktelser


	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	11 102 501
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	34 800 000
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	42 024 203
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Mer om gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner er lån på selskapets to eiendommer og utgjør kr 34.800.000, lånet har panterett i eiendommene. Bokført verdi på eiendommene er kr 42.024.203.
Langsiktig gjeld til konsernselskap, kr 11.102.501, utgjør i sin helhet lån til Refsnes Holding AS. Lånet renteberegnes med 5 % i 2023. Kr 468.806 av langsiktig gjeld til konsernselskap utgjør rentekostnader.



 BankID Signing
Jon Røisnes
2024-07-02

 BankID Signing
Thomas Fredriksen
2024-07-02

Årsregnskap for
TRONDHJEM UMLEIE AS


926593331

Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



TRONDHJEM UMLEIE AS
926 593 331

 BankID Signing
Jon Røisnes
2024-07-02

 BankID Signing
Thomas Fredriksen
2024-07-02

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		2 479 397	1 521 522
Sum driftsinntekter		2 479 397	1 521 522
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-159 371	0
Annen driftskostnad	1, 2	-1 143 663	-3 037 422
Sum driftskostnader		-1 303 034	-3 037 422
Driftsresultat		1 176 363	-1 515 900
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		22	0
Sum finansinntekter		22	0
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-468 806	-633 695
Annen rentekostnad		-2 184 507	-1 162 444
Sum finanskostnader		-2 653 313	-1 796 139
Netto finans		-2 653 291	-1 796 139
Resultat før skattekostnad		-1 476 927	-3 312 038
Skattekostnad	3, 4	324 903	727 903
Årsresultat		-1 152 024	-2 584 135
Overføringer			
Annen egenkapital		0	-12 870
Udekket tap		-1 152 024	-2 571 265
Sum overføringer		-1 152 024	-2 584 135



TRONDHJEM UMLEIE AS
926 593 331



Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3, 4	1 052 806	727 903
Sum immaterielle eiendeler		1 052 806	727 903
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	41 864 832	42 024 203
Sum varige driftsmidler		41 864 832	42 024 203
Sum anleggsmidler		42 917 638	42 752 106
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		45 353	40 681
Sum fordringer		45 353	40 681
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		837 303	1 084 020
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		837 303	1 084 020
Sum omløpsmidler		882 656	1 124 701
SUM EIENDELER		43 800 294	43 876 807



TRONDHJEM UMLEIE AS
926 593 331



Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	6	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		994 430	994 430
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	-3 723 289	-2 571 265
Sum opptjent egenkapital		-3 723 289	-2 571 265
Sum egenkapital		-2 728 859	-1 576 835
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	34 800 000	36 000 000
Langsiktig konserngjeld	7	11 102 501	8 633 695
Sum annen langsiktig gjeld		45 902 501	44 633 695
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		27 860	17 125
Annen kortsiktig gjeld		598 792	802 822
Sum kortsiktig gjeld		626 652	819 948
Sum gjeld		46 529 153	45 453 643
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 800 294	43 876 807

Jon Refsnes
styrets leder

Thomas Fredriksen
styremedlem



TRONDHJEM UMLEIE AS
926 593 331



Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn i årsregnskapet

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Andelen som knytter seg til fremtidig leie balanseføres som uopptjent inntekt og inntektsføres i korrekt period

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler

Varige driftsmidler som er boligeiendom er balanseført og gjenstand for avskrivning. Direkte vedlikehold av eiendommene kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris. Øvrig generelle varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har en antatt levetid på over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000

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 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.



TRONDHJEM UMLEIE AS
926 593 331



Note 1 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2023	2022
Revisjon	34 215	0
Andre tjenester	1 763	102 704
Sum godtgjørelse til revisor	35 978	102 704

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-324 903	-727 903
Skattekostnad	-324 903	-727 903
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-1 476 927	-3 312 038
Permanente forskjeller	98	3 384
+/- Endring i midlertidige forskjeller	159 371	0
Skattepliktig inntekt	-1 317 459	-3 308 654

Note 4 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført. Utsatt skattefordel balanseføres.


Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	0	-159 371	159 371
Fremførbart underskudd	-3 308 654	-4 626 113	1 317 459
Netto forskjeller	-3 308 654	-4 785 484	1 476 830
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	-3 308 654	-4 785 484	1 476 830
Utsatt skattefordel 31.12.2023 basert på 22 %	-727 903	-1 052 806	324 903


Note 5 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	42 024 203
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	42 024 203
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-159 371
Balanseført verdi per 31.12.	41 864 832



TRONDHJEM UMLEIE AS
926 593 331

 BankID Signing
Jon Refsnes
2024-07-02

 BankID Signing
Thomas Fredriksen
2024-07-02

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	1 000 000	-5 570	-2 571 265	-1 576 835
Årsresultat	0	0	-1 152 024	-1 152 024
Egenkapital 31.12.2023	1 000 000	-5 570	-3 723 289	-2 728 859

Mer om egenkapital

Selskapets bokførte egenkapital er pr 31.12.2023 i sin helhet tapt. Selskapet eier boliger med sentral beliggenhet i Trondhiem og styrets vurdering er at markedsverdien på disse tilsier at reell egenkapital er positiv. Selskapet vil møte sine fremtidige forpliktelser og har solide eiere som vil bidra med egenkapital ved behov.

Note 7 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	11 102 501
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	34 800 000
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	42 024 203
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Mer om gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner er lån på selskapets to eiendommer og utgjør kr 34.800.000, lånet har panterett i eiendommene. Bokført verdi på eiendommene er kr 42.024.203.
Langsiktig gjeld til konsernselskap, kr 11.102.501, utgjør i sin helhet lån til Refsnes Holding AS. Lånet renteberegnes med 5 % i 2023. Kr 468.806 av langsiktig gjeld til konsernselskap utgjør rentekostnader.



BDO AS
Kobbegate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Trondhjem Utleie AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Trondhjem Utleie AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023 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 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 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>

BDO AS

Stein Erik Sæther
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AQLJM-6M0LS-A73PX-DA8OG-FDKAM-8NNS1



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."

Sæther, Stein Erik

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-19662

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-07-04 11:43:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AQLJM-6M0LS-A73PX-DA8OG-FDKAM-8NNS1

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>