



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 124 790  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TRONDHEIM AKTIV EIENDOMSMEGLING AS  
Forretningsadresse: Skippergata 14  
7042 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### 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: Martin Sellgren  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

*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, 01.09.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		33 916 346	37 035 575
Annen driftsinntekt		914 323	807 615
<b>Sum inntekter</b>		<b>34 830 668</b>	<b>37 843 190</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		8 693 224	8 515 835
Lønnskostnad	1, 3, 4	18 140 969	20 331 705
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	5, 6	488 334	503 420
Annen driftskostnad	2	8 746 930	10 060 548
<b>Sum kostnader</b>		<b>36 069 457</b>	<b>39 411 508</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 238 789</b>	<b>-1 568 318</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		157 350	11 493
Annen finansinntekt			-2 032
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>157 350</b>	<b>9 461</b>
Annen rentekostnad		876 817	658 315
Annen finanskostnad		221 136	231 527
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 097 953</b>	<b>889 842</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-940 604</b>	<b>-880 382</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 179 393</b>	<b>-2 448 700</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	22 822	28 786
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 202 215</b>	<b>-2 477 486</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 202 215</b>	<b>-2 477 486</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-2 202 215	-2 477 486
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 202 215</b>	<b>-2 477 486</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8	511 038	533 860
Goodwill	6	715 000	1 105 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 226 038</b>	<b>1 638 860</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	5	85 968	154 319
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>85 968</b>	<b>154 319</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 312 007</b>	<b>1 793 179</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	2 288 258	2 362 213
Andre fordringer		17 501 996	12 526 616
<b>Sum fordringer</b>		<b>19 790 254</b>	<b>14 888 829</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	1 250 253	1 482 673
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 250 253</b>	<b>1 482 673</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>21 040 507</b>	<b>16 371 502</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 352 514</b>	<b>18 164 681</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1 270 aksjer à kr 1 000,00)	11, 12, 13	1 270 000	1 000 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Overkurs	13	9 699 326	7 269 326
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 969 326</b>	<b>8 269 326</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	13	9 518 870	7 316 655
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-9 518 870</b>	<b>-7 316 655</b>
<b>Sum egenkapital</b>	13	<b>1 450 455</b>	<b>952 670</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	6 214 599	1 631 875
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 214 599</b>	<b>1 631 875</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 214 599</b>	<b>1 631 875</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	8 640 451	9 980 562
Leverandørgjeld		1 497 835	677 875
Skyldige offentlige avgifter		2 648 588	2 483 125
Annen kortsiktig gjeld		1 900 585	2 438 573
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>14 687 459</b>	<b>15 580 136</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 902 059</b>	<b>17 212 011</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 352 514</b>	<b>18 164 681</b>



## Noter 2018

### TRONDHEIM AKTIV EIENDOMSMEGLING AS

#### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

Inntektsføring av provisjon skjer på aksepttidspunktet for bindende bud. Viderefakturering av utlegg presenteres brutto.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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

#### Note 1 - Ytelse til ledende personer

##### Ytelse til ledende personer

Type ytelse	Daglig leder	Styret
Lønn	1 381 500	60 000
Pensjonsutgifter	29 786	
Annen godtgjørelse	105 106	

#### Note 2 - Revisjonshonorar

##### Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 55 000. Honorar for annen bistand utgjør kr 24 750 .



## Note 3 - Obligatorisk tjenestepensjon

### Obligatorisk tjenestepensjon

Foretaket er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredstiller kravene i loven.

## Note 4 - Lønnskostnader etc

Spesifikasjon av lønnskostnader	2018	2017
Lønn	14 231 847	16 448 657
Arbeidsgiveravgift	2 290 135	2 445 739
Pensjonskostnader	770 113	1 059 513
Andre relaterte ytelser	848 874	377 797
<b>Sum</b>	<b>18 140 969</b>	<b>20 331 705</b>

Foretaket har sysselsatt 19 årsverk i regnskapsåret.

## Note 5 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Spesifikasjon varige driftsmidler	Driftsløsøre, inventar o.l
Anskaffelseskost 01.01.2018	476 770
Tilgang i året	29 983
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2018</b>	<b>506 753</b>
Akk. av- og nedskr. 01.01.2018	320 683
Akkumulerte avskr. 31.12.2018	(419 076)
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2018</b>	<b>87 677</b>
Økonomisk levetid	3 - 10 år
<b>Avskrivningsplan</b>	<b>10 - 33,33 %</b>

## Note 6 - Spesifikasjon av immaterielle eiendeler

Spesifikasjon immaterielle eiendeler	Goodwill
Anskaffelseskost 01.01.2018	1 950 000
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2018</b>	<b>1 950 000</b>
Avskr., nedskr. og rev. nedskr 01.01.2018	845 000
Akkumulerte avskr. 31.12.2018	(1 235 000)
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2018</b>	<b>715 000</b>
Økonomisk levetid	5 år
<b>Avskrivningsplan</b>	<b>20 %</b>



## Note 7 - Skatt

<b>Grunnlag for beregning av skatt</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	(2 179 393)	(2 448 700)
+/- Permanente forskjeller	19 399	76 791
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	219 651	198 149
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>(1 940 342)</b>	<b>(2 173 760)</b>
+/- Endring i utsatt skatt	22 822	28 786
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>22 822</b>	<b>28 786</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 8 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

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

<b>Midlertidige forskjeller knyttet til:</b>	<b>01.01.2018</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>Endring</b>
Anleggsmidler	43 410	(186 242)	229 651
Omløpsmidler	(10 000)	0	(10 000)
Skattemessig fremførbart underskudd	(9 501 376)	(11 441 718)	1 940 342
Netto forskjeller	(9 467 966)	(11 627 959)	2 159 993
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	7 146 834	9 305 059	(2 158 225)
Sum midlertidige forskjeller	(2 321 132)	(2 322 900)	1 768
<b>Utsatt skattefordel 31.12.18. basert på 22%</b>	<b>(533 860)</b>	<b>(511 038)</b>	<b>(22 822)</b>

## Note 9 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer.

<b>Spesifikasjon kundefordringer</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Kundefordringer til pålydende	2 288 258	2 372 213
Avsatt til dekning av usikre fordringer		(10 000)
<b>Netto oppførte kundefordringer</b>	<b>2 288 258</b>	<b>2 362 213</b>

## Note 10 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med kr 752 133. Skyldig skattetrekk er kr 752 133.

## Note 11 - Aksjekapital

Foretaket har 1 270 aksjer, pålydende kr 1 000,00, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 1 270 000.

Foretaket har én aksjeklasse. Alle aksjer har lik stemme- og utbytterett.



## Note 12 - Aksjonærer

### Foretakets aksjonærer pr 31.12.2018

Foretaket har 10 aksjonærer.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
HALTDALEN SPAREBANK	130	10,24%
KLÆBU SPAREBANK	130	10,24%
Opdals Sparebank	130	10,24%
Rindal Sparebank	130	10,24%
Selbu Sparebank	130	10,24%
Soknedal Sparebank	130	10,24%
STADSBYGD SPAREBANK	130	10,24%
ØRLAND SPAREBANK	130	10,24%
ÅFJORD SPAREBANK	130	10,24%
ORKLA SPAREBANK	100	7,87%
<b>Sum</b>	<b>1 270</b>	<b>100,00%</b>

## Note 13 - Egenkapital

Spesifikasjon egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2018	1 000 000	7 269 326	(7 316 655)	952 670
Økning AK/overkurs	270 000	2 430 000		2 700 000
Årets resultat			(2 202 215)	(2 202 215)
<b>Egenkapital 31.12.2018</b>	<b>1 270 000</b>	<b>9 699 326</b>	<b>(9 518 870)</b>	<b>1 450 455</b>

## Note 14 - Pantstillelser og garantier

### Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2018	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner	(14 855 050)	(11 612 437)
<b>Sum</b>	<b>(14 855 050)</b>	<b>(11 612 437)</b>
Kundefordringer	1 284 437	2 272 213
<b>Sum</b>	<b>2 272 213</b>	<b>337 664</b>

I tillegg er det stilt kausjon fra eierne.

Av langsiktig gjeld på kr 6 214 599 forfaller kr 3 136 995 om mer enn 5 år.

Det er stilt en garanti på kr 452 400. Garantien gjelder husleie.



Deloitte AS  
Dyre Halses gate 1A  
NO-7042 Trondheim  
Norway

Tel: +47 73 87 69 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Trondheim Aktiv Eiendomsmegling AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Trondheim Aktiv Eiendomsmegling AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 2 202 215. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NWE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.no](http://www.deloitte.no) for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av  
Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

© Deloitte AS



**Deloitte**

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Trondheim Aktiv Eiendomsmegling AS

## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

## **Uttalelse om andre lovmessige krav**

### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Trondheim, 21. mai 2019  
Deloitte AS

**Per Kr. Forseth**  
statsautorisert revisor