



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	928 048 594
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	TRONDHEIM AREAL INVEST AS
Forretningsadresse:	Haakon VII's gate 5 0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2025 - 31.12.2025
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Kristin Indergaard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	17.04.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 13.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	0	0
Annen driftsinntekt		0	0
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Lønnskostnad	2	0	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	0	0
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	0	0
Annen driftskostnad	2	362 479	304 470
Sum kostnader		362 479	304 470
Driftsresultat		-362 479	-304 470
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		1 223 957	20 233 509
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		98 443 139	92 994 721
Annen renteinntekt		169 522	194 931
Annen finansinntekt		0	0
Sum finansinntekter		99 836 618	113 423 161
Nedskrivning av finansielle eiendeler		-28 482 996	-22 405 462
Rentekostnad til foretak i samme konsern		6 711 420	7 025 839
Annen rentekostnad		89 972 906	92 762 647
Annen finanskostnad		1 521 700	2 718 240
Sum finanskostnader		69 723 030	80 101 264
Netto finans		30 113 588	33 321 897
Resultat før skattekostnad		29 751 109	33 017 427
Skattekostnad	4	278 985	1 513 828
Årsresultat		29 472 124	31 503 599
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Overført til annen egenkapital		29 472 124	31 503 599
Sum overføringer og disponeringer	5	29 472 124	31 503 599



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	1 333 983	1 612 968
Sum immaterielle eiendeler		1 333 983	1 612 968
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,10	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	0	0
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6,10	952 069 540	923 586 544
Lån til foretak i samme konsern	7	1 440 576 520	1 464 753 582
Andre fordringer		253 617	1 775 317
Sum finansielle anleggsmidler		2 392 899 677	2 390 115 443
Sum anleggsmidler		2 394 233 660	2 391 728 411
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		1 990 185	4 591 939
Konsernfordringer	7	1 223 957	20 233 509
Sum fordringer		3 214 142	24 825 448
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	1 028 386	1 027 662
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 028 386	1 027 662
Sum omløpsmidler		4 242 528	25 853 110
SUM EIENDELER		2 398 476 188	2 417 581 521



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9	988 937	988 937
Overkurs		749 798 950	749 798 950
Sum innskutt egenkapital		750 787 887	750 787 887
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		60 975 723	31 503 599
Sum opptjent egenkapital		60 975 723	31 503 599
Sum egenkapital	5	811 763 610	782 291 486
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	0	0
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	1 464 591 250	1 498 856 500
Lån fra foretak i samme konsern	7	103 889 607	116 731 897
Sum annen langsiktig gjeld		1 568 480 857	1 615 588 397
Sum langsiktig gjeld		1 568 480 857	1 615 588 397
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	0
Skyldige offentlige avgifter		0	
Annen kortsiktig gjeld		18 231 721	19 701 638
Sum kortsiktig gjeld		18 231 721	19 701 638
Sum gjeld		1 586 712 578	1 635 290 035
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 398 476 188	2 417 581 521



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	139 326 398	151 942 633
Annen driftsinntekt		1 763 989	4 377 986
Sum inntekter		141 090 387	156 320 619
Kostnader			
Lønnskostnad	2	5 112 569	4 395 541
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	37 533 103	-9 620 429
Reversering av tidligere års nedskrivning	3	-28 070 856	-1 100 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	0	46 912 897
Annen driftskostnad	2	27 691 971	15 421 588
Sum kostnader		42 266 787	56 009 597
Driftsresultat		98 823 600	100 311 022
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 511 148	3 195 389
Annen finansinntekt		68	32
Sum finansinntekter		2 511 216	3 195 421
Annen rentekostnad		89 979 456	95 476 890
Annen finanskostnad		1 521 832	2 718 239
Sum finanskostnader		91 501 288	98 195 129
Netto finans		-88 990 072	-94 999 708
Resultat før skattekostnad		9 833 528	5 311 314
Skattekostnad	4	-663 456	10 386 876
Årsresultat		10 496 984	-5 075 562



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,10	2 168 265 365	2 169 083 377
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	1 894 864	1 163 053
Sum varige driftsmidler		2 170 160 229	2 170 246 430
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6,10	0	0
Lån til foretak i samme konsern	7	0	0
Andre fordringer		296 176	2 651 079
Sum finansielle anleggsmidler		296 176	2 651 079
Sum anleggsmidler		2 170 456 405	2 172 897 509
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		6 647 568	8 206 891
Andre fordringer		6 921 721	8 171 770
Konsernfordringer	7	0	0
Sum fordringer		13 569 289	16 378 661
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	43 701 674	63 283 394
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		43 701 674	63 283 394
Sum omløpsmidler		57 270 963	79 662 055
SUM EIENDELER		2 227 727 368	2 252 559 564



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9	988 937	988 937
Overkurs		749 798 950	749 798 950
Sum innskutt egenkapital		750 787 887	750 787 887
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		27 960 140	38 457 122
Sum opptjent egenkapital		-27 960 140	-38 457 122
Sum egenkapital	5	722 827 747	712 330 765
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	14 118 395	14 781 851
Sum avsetninger for forpliktelser		14 118 395	14 781 851
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	1 464 591 250	1 498 856 500
Investeringsleie		1 250 000	1 375 000
Lån fra foretak i samme konsern	7	0	0
Sum annen langsiktig gjeld		1 465 841 250	1 500 231 500
Sum langsiktig gjeld		1 479 959 645	1 515 013 351
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 934 754	3 449 673
Skyldige offentlige avgifter		893 419	1 241 129
Annen kortsiktig gjeld		20 111 803	20 524 646
Sum kortsiktig gjeld		24 939 976	25 215 448
Sum gjeld		1 504 899 621	1 540 228 799
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 227 727 368	2 252 559 564



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 389689

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 928 048 594
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TRONDHEIM AREAL INVEST AS
Forretningsadresse: Haakon VIIIs gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av
konsernregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Kristin Indergaard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 12.05.2026



Organisasjonsnr: 928 048 594
TRONDHEIM AREAL INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	0	0
Annen driftsinntekt		0	0
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Lønnskostnad	2	0	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	0	0
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	0	0
Annen driftskostnad	2	362 479	304 470
Sum kostnader		362 479	304 470
Driftsresultat		-362 479	-304 470
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		1 223 957	20 233 509
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		98 443 139	92 994 721
Annen renteinntekt		169 522	194 931
Annen finansinntekt		0	0
Sum finansinntekter		99 836 618	113 423 161
Nedskrivning av finansielle eiendeler		-28 482 996	-22 405 462
Rentekostnad til foretak i samme konsern		6 711 420	7 025 839
Annen rentekostnad		89 972 906	92 762 647
Annen finanskostnad		1 521 700	2 718 240
Sum finanskostnader		69 723 030	80 101 264
Netto finans		30 113 588	33 321 897
Resultat før skattekostnad		29 751 109	33 017 427
Skattekostnad	4	278 985	1 513 828
Årsresultat		29 472 124	31 503 599
Overføringer og disponeringer			
Overført til annen egenkapital		29 472 124	31 503 599



Sum overføringer og disponeringer	5	29 472 124	31 503 599
--------------------------------------	---	------------	------------



Organisasjonsnr: 928 048 594
TRONDHEIM AREAL INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	1 333 983	1 612 968
Sum immaterielle eiendeler		1 333 983	1 612 968
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,10	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	0	0
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6,10	952 069 540	923 586 544
Lån til foretak i samme konsern	7	1 440 576 520	1 464 753 582
Andre fordringer		253 617	1 775 317
Sum finansielle anleggsmidler		2 392 899 677	2 390 115 443
Sum anleggsmidler		2 394 233 660	2 391 728 411
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		1 990 185	4 591 939
Konsernfordringer	7	1 223 957	20 233 509
Sum fordringer		3 214 142	24 825 448
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	1 028 386	1 027 662
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 028 386	1 027 662
Sum omløpsmidler		4 242 528	25 853 110
SUM EIENDELER		2 398 476 188	2 417 581 521

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Selskapskapital	9	988 937	988 937
Overkurs		749 798 950	749 798 950
Sum innskutt egenkapital		750 787 887	750 787 887
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		60 975 723	31 503 599
Sum opptjent egenkapital		60 975 723	31 503 599
Sum egenkapital	5	811 763 610	782 291 486
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	0	0
Sum avsetninger for forpliktelseser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	1 464 591 250	1 498 856 500
Lån fra foretak i samme konsern	7	103 889 607	116 731 897
Sum annen langsiktig gjeld		1 568 480 857	1 615 588 397
Sum langsiktig gjeld		1 568 480 857	1 615 588 397
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	0
Skyldige offentlige avgifter		0	
Annen kortsiktig gjeld		18 231 721	19 701 638
Sum kortsiktig gjeld		18 231 721	19 701 638
Sum gjeld		1 586 712 578	1 635 290 035
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 398 476 188	2 417 581 521



Organisasjonsnr: 928 048 594
TRONDHEIM AREAL INVEST AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	139 326 398	151 942 633
Annen driftsinntekt		1 763 989	4 377 986
Sum inntekter		141 090 387	156 320 619
Kostnader			
Lønnskostnad	2	5 112 569	4 395 541
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	37 533 103	-9 620 429
Reversering av tidligere års nedskrivning	3	-28 070 856	-1 100 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	0	46 912 897
Annen driftskostnad	2	27 691 971	15 421 588
Sum kostnader		42 266 787	56 009 597
Driftsresultat		98 823 600	100 311 022
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 511 148	3 195 389
Annen finansinntekt		68	32
Sum finansinntekter		2 511 216	3 195 421
Annen rentekostnad		89 979 456	95 476 890
Annen finanskostnad		1 521 832	2 718 239
Sum finanskostnader		91 501 288	98 195 129
Netto finans		-88 990 072	-94 999 708
Resultat før skattekostnad		9 833 528	5 311 314
Skattekostnad	4	-663 456	10 386 876
Årsresultat		10 496 984	-5 075 562



Organisasjonsnr: 928 048 594
TRONDHEIM AREAL INVEST AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,10	2 168 265 365	2 169 083 377
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	1 894 864	1 163 053
Sum varige driftsmidler		2 170 160 229	2 170 246 430
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6,10	0	0
Lån til foretak i samme konsern	7	0	0
Andre fordringer		296 176	2 651 079
Sum finansielle anleggsmidler		296 176	2 651 079
Sum anleggsmidler		2 170 456 405	2 172 897 509
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		6 647 568	8 206 891
Andre fordringer		6 921 721	8 171 770
Konsernfordringer	7	0	0
Sum fordringer		13 569 289	16 378 661
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	43 701 674	63 283 394
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		43 701 674	63 283 394
Sum omløpsmidler		57 270 963	79 662 055
SUM EIENDELER		2 227 727 368	2 252 559 564

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9	988 937	988 937
Overkurs		749 798 950	749 798 950
Sum innskutt egenkapital		750 787 887	750 787 887
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		27 960 140	38 457 122
Sum opptjent egenkapital		-27 960 140	-38 457 122
Sum egenkapital	5	722 827 747	712 330 765
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	14 118 395	14 781 851
Sum avsetninger for forpliktelseser		14 118 395	14 781 851
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	1 464 591 250	1 498 856 500
Investeringsleie		1 250 000	1 375 000
Lån fra foretak i samme konsern	7	0	0
Sum annen langsiktig gjeld		1 465 841 250	1 500 231 500
Sum langsiktig gjeld		1 479 959 645	1 515 013 351
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 934 754	3 449 673
Skyldige offentlige avgifter		893 419	1 241 129
Annen kortsiktig gjeld		20 111 803	20 524 646
Sum kortsiktig gjeld		24 939 976	25 215 448
Sum gjeld		1 504 899 621	1 540 228 799
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 227 727 368	2 252 559 564



Organisasjonsnr: 928 048 594
TRONDHEIM AREAL INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Organisasjonsnr: 928 048 594
TRONDHEIM AREAL INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

5.00



Konsernregnskap Trondheim Areal Invest AS

MORSELSKAP			Resultatregnskap		KONSERN	
2024	2025	Note		2025	2024	
Driftsinntekter og driftskostnader:						
<i>Driftsinntekter:</i>						
0	0	1	Leieinntekter	139 326 398	151 942 633	
0	0		Andre driftsinntekter	1 763 989	4 377 986	
<u>0</u>	<u>0</u>		Sum driftsinntekter	<u>141 090 387</u>	<u>156 320 619</u>	
<i>Driftskostnader:</i>						
0	0	2	Lønnskostnad	5 112 589	4 395 541	
0	0	3	Avskrivninger	37 533 103	-9 620 429	
0	0	3	Nedskrivninger	0	46 912 897	
0	0	3	Reversering av tidligere års nedskrivninger	-28 070 856	-1 100 000	
304 470	362 479		Annen driftskostnad	27 691 971	15 421 588	
<u>304 470</u>	<u>362 479</u>		Sum driftskostnader	<u>42 266 787</u>	<u>56 009 597</u>	
<u>-304 470</u>	<u>-362 479</u>		Driftsresultat	<u>98 823 600</u>	<u>100 311 022</u>	
<i>Finansinntekter og finanskostnader:</i>						
20 233 509	1 223 957		Inntekt på investering i datterselskap	0	-0	
194 931	169 522		Renteinntekt	2 511 148	3 195 389	
92 994 721	98 443 139		Renteinntekter på selskap i samme konsern	0	0	
0	0		Annen finansinntekt	68	32	
22 405 462	28 482 996		Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	0	0	
-92 762 647	-89 972 906		Rentekostnad	-89 979 456	-95 476 890	
-7 025 839	-6 711 420		Rentekostnad fra selskap i samme konsern	0	0	
-2 718 239	-1 521 700		Annen finanskostnad	-1 521 832	-2 718 239	
<u>33 321 897</u>	<u>30 113 588</u>		Netto finansposter	<u>-88 990 072</u>	<u>-94 999 708</u>	
<u>33 017 427</u>	<u>29 751 109</u>		Resultat før skattekostnad	<u>9 833 528</u>	<u>5 311 314</u>	
1 513 828	278 985	4	Skattekostnad	-663 456	10 386 876	
<u>31 503 599</u>	<u>29 472 124</u>		Resultat etter skatt	<u>10 496 984</u>	<u>-5 075 562</u>	
<i>Overføringer</i>						
31 503 599	29 472 124		Overført til annen egenkapital			
<u>31 503 599</u>	<u>29 472 124</u>	5	Sum overføringer			



Konsernregnskap Trondheim Areal Invest AS

Balanse pr 31. desember

2024	2025		Eiendeler	2025	2024
			Anleggsmidler		
			<i>Immaterielle eiendeler</i>		
1 612 968	1 333 983	4	Utsatt skattefordel	0	0
<u>1 612 968</u>	<u>1 333 983</u>		Sum immaterielle eiendeler	<u>0</u>	<u>0</u>
			Anleggsmidler		
			<i>Varige driftsmidler</i>		
0	0	3,10	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2 168 265 365	2 169 083 377
0	0	3	Driftsløsøre m.v.	1 894 864	1 163 053
<u>0</u>	<u>0</u>		Sum varige midler	<u>2 170 160 229</u>	<u>2 170 246 430</u>
			Finansielle anleggsmidler		
923 586 544	952 069 540	6,10	Investeringer i datterselskap	0	0
1 464 753 582	1 440 576 520	7	Lån til foretak i samme konsern	0	0
1 775 317	253 617		Andre langsiktige fordringer	296 176	2 651 079
<u>2 390 115 443</u>	<u>2 392 899 677</u>		Sum finansielle anleggsmidler	<u>296 176</u>	<u>2 651 079</u>
<u>2 391 728 411</u>	<u>2 394 233 660</u>		Sum anleggsmidler	<u>2 170 456 405</u>	<u>2 172 897 509</u>
			Omløpsmidler		
			<i>Fordringer</i>		
0	0		Kundefordringer	6 647 568	8 206 891
20 233 509	1 223 957	7	Konsernfordringer	0	0
4 591 939	1 990 185		Andre fordringer	6 921 721	8 171 770
<u>24 825 448</u>	<u>3 214 142</u>		Sum fordringer	<u>13 569 289</u>	<u>16 378 661</u>
1 027 662	1 028 386	8	Bankinnskudd	43 701 674	63 283 394
<u>25 853 110</u>	<u>4 242 528</u>		Sum omløpsmidler	<u>57 270 963</u>	<u>79 662 055</u>
<u>2 417 581 521</u>	<u>2 398 476 188</u>		Sum eiendeler	<u>2 227 727 368</u>	<u>2 252 559 564</u>



Konsernregnskap Trondheim Areal Invest AS

Balanse pr 31. desember

2024	2025		2025	2024
		Egenkapital og gjeld		
		<i>Egenkapital</i>		
		<i>Innskutt egenkapital</i>		
988 937	988 937	9 Aksjekapital	988 937	988 937
749 798 950	749 798 950	Overkurs	749 798 950	749 798 950
<u>750 787 887</u>	<u>750 787 887</u>	Sum innskutt egenkapital	<u>750 787 887</u>	<u>750 787 887</u>
		<i>Opptjent egenkapital</i>		
31 503 599	60 975 723	Annen egenkapital	0	0
0	0	Udekket tap	-27 960 140	-38 457 122
<u>31 503 599</u>	<u>60 975 723</u>	Sum opptjent egenkapital	<u>-27 960 140</u>	<u>-38 457 122</u>
<u>782 291 486</u>	<u>811 763 610</u>	5 Sum egenkapital	<u>722 827 747</u>	<u>712 330 765</u>
		<i>Gjeld</i>		
		<i>Avsetning for forpliktelser</i>		
0	0	4 Utsatt skatt	14 118 395	14 781 851
<u>0</u>	<u>0</u>	Sum avsetning for forpliktelser	<u>14 118 395</u>	<u>14 781 851</u>
		<i>Annen langsiktig gjeld</i>		
1 498 856 500	1 464 591 250	10 Gjeld til kredittinstitusjoner	1 464 591 250	1 498 856 500
0	0	Investeringsleie	1 250 000	1 375 000
116 731 897	103 889 607	7 Lån fra foretak i samme konsern	0	0
<u>1 615 588 397</u>	<u>1 568 480 857</u>	Sum langsiktig gjeld	<u>1 465 841 250</u>	<u>1 500 231 500</u>
		<i>Kortsiktig gjeld</i>		
0	0	Leverandørgjeld	3 934 754	3 449 673
0	0	Skyldig offentlige avgifter	893 419	1 241 129
19 701 638	18 231 721	Annen kortsiktig gjeld	20 111 803	20 524 646
<u>19 701 638</u>	<u>18 231 721</u>	Sum kortsiktig gjeld	<u>24 939 976</u>	<u>25 215 448</u>
<u>1 635 290 035</u>	<u>1 586 712 578</u>	Sum gjeld	<u>1 504 899 621</u>	<u>1 540 228 799</u>
<u>2 417 581 521</u>	<u>2 398 476 188</u>	Sum egenkapital og gjeld	<u>2 227 727 368</u>	<u>2 252 559 564</u>

Trondheim, 8 / april - 2026
Styret i Trondheim Areal Invest AS

Finn Erik Rød
Styremedlem

Lars Even Moe
Styreleder

Geir Oddvar Løseth
Styremedlem

Tore Thorstensen
Styremedlem



Trondheim Areal Invest AS

Noter 2025

Regnskapsprinsipper

Selskapets virksomhet er utvikling og forvaltning av fast eiendom, samt investering i selskaper med eiendomsrelatert virksomhet. Virksomheten drives fra Trondheim.

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

Inntekter

Leieinntekter:

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden. Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den perioden det etter avtalen ikke er belastet leie.

Tjenesteinntekter:

Inntekter fra salg av tjenester inntektsføres etterhvert som tjenestene leveres.

Finansinntekter

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Gevinster ved salg av aksjer resultatføres på det tidspunkt risiko og rettigheter knyttet til de solgte aksjene har gått over på kjøper (transaksjonstidspunktet). Dersom det er usikkerhet om det samlede vederlagets endelige størrelse inntektsføres gevinsten med det beløp som anses mest sannsynlig.

Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs.

Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet basert på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet. Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

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.



Trondheim Areal Invest AS

Noter 2025

Regnskapsprinsipper forts.

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med 20-50% eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres som utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i tilknyttede selskaper. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarer andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte interngevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.

Konsolideringsprinsipper

Datterselskapet blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observerert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.



Trondheim Areal Invest AS

Noter 2025

Regnskapsprinsipper forts.

Leieavtaler

Driftsmidler som leies på betingelser som i det vesentlige overfører de økonomiske rettigheter og forpliktelser til selskapet (finansiell leasing), aktiveres under bygninger, maskiner, inventar o.l. og medtas som forpliktelse under langsiktig gjeld til nåverdien av minimumsleien. Driftsmidlet avskrives over antatt økonomisk levetid, og forpliktelsen reduseres med betalt leie etter fradrag for beregnet rentekostnad. Operasjonelle leieavtaler utgiftsføres løpende.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Oversikt over konsernet

Konsernet omfatter morselskapet, Trondheim Areal Invest AS, samt følgende datterselskap:

Selskap	Forretnings- kontor	Eier-/stemme- andel
- Trondheim Areal AS	Trondheim	100 %
- Tungasletta 2 AS (eies 100 % av Trondheim Areal AS)	Trondheim	100 %
- Tungasletta 8 AS (eies 100 % av Trondheim Areal AS)	Trondheim	100 %
- Tungasletta 10 AS (eies 100 % av Trondheim Areal AS)	Trondheim	100 %
- Tungasletta 12 AS (eies 100 % av Trondheim Areal AS)	Trondheim	100 %
- Bromstadvegen 59 AS (eies 100 % av Trondheim Areal AS)	Trondheim	100 %
- Tunga Invest II AS (eies 100 % av Trondheim Areal AS)	Trondheim	100 %
- TIC Eiendomsinvest AS	Trondheim	100 %
- Otto Nielsens Veg 12 AS (eies 100 % av TIC Eiendomsinvest AS)	Trondheim	100 %

Selskap hvor morselskapet har en eierandel på 50% eller mer, er konsolidert ut fra at morselskapet har bestemmende innflytelse i disse selskapene.

Konsernet ble etablert 1. april 2022 ved oppkjøp av 100 % av aksjene i Trondheim Areal AS og TIC Eiendomsinvest AS med datterselskap.

Trondheim Areal AS' datterselskap Tunga Invest II AS ble kjøpt 30.06.2022.



Trondheim Areal Invest AS

Noter 2025

Note 1 Inntekter

Konsernet driver utleie av næringsseiendom i Trondheim.

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

Lønnskostnader	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Lønninger	0	0	4 260 980	3 599 853
Arbeidsgiveravgift	0	0	593 571	548 147
Pensjonskostnader	0	0	238 111	214 144
Andre ytelser	0	0	19 907	33 396
Sum	0	0	5 112 569	4 395 541

Morselskapet har ingen ansatte.

Konsernet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 5 årsverk.

Datterselskap, Trondheim Areal AS, er pliktig til å ha en tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon og selskapets ordning oppfylder kravene etter denne loven.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styreformann eller andre nærstående parter. Det er ingen enkelt lån/sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital.



Trondheim Areal Invest AS

Noter 2025

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomter/ bygn., teknisk inst. og merverdi	Driftsløsøre m.v.	Sum varige driftsmidler
Konsern			
Anskaffelseskost pr. 01.01	2 765 391 779	5 587 242	2 770 979 021
Tilgang kjøpte driftsmidler	21 638 996	1 064 344	22 703 340
Avgang driftsmidler*	-13 227 297	0	-13 227 297
Anskaffelseskost pr. 31.12	2 773 803 478	6 651 586	2 780 455 064
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-520 689 835	-4 847 056	-525 536 891
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	-112 828 800	0	-112 828 800
Reverserte nedskrivninger pr. 31.12	28 070 855	0	28 070 855
Balanseført verdi pr. 31.12	2 168 355 699	1 804 530	2 170 160 229
Årets avskrivninger	37 110 236	422 867	37 533 103
Årets nedskrivninger	0	0	0
Årets reverserte nedskrivninger	-28 070 855	0	-28 070 856
Forventet økonomisk levetid	10 - 80 år	5 - 10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Tomt avskrives ikke.

* Avgang driftsmidler består av allokering av anlegg under utførelse for prosjekter i underliggende eiendommer som er ferdigstilt i 2025. Prosjekter er aktivert på bygg/teknisk og medtatt som tilgang eller kostnadsført dersom det gjelder reparasjon eller vedlikehold.

Merverdi oppstått ved konserndannelse avskrives over gjenværende levetid for de respektive eiendommene.

Årets nedskrivning og reversering av tidligere års nedskrivninger tilsvarer endring i bokført eiendomsverdi til antatt markedsverdi etter skatterebatt.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Betalbar skatt	0	0	0	0
Endring utsatt skatt	278 985	1 513 828	-663 456	10 386 876
Sum skattekostnad	278 985	1 513 828	-663 456	10 386 876
Beregning av årets skattegrunnlag:				
Resultat før skattekostnad	29 751 109	33 017 427	9 833 528	5 311 314
Permanente forskjeller	-28 482 996	-46 369 899	-10 937 347	48 656 315
Endring i midlertidige forskjeller	1 521 700	-325 161	-4 336 040	-46 703 391
Mottatt konsernbidrag	0	20 233 509	0	0
Anvendelse av underskudd til fremføring	-2 789 813	-6 555 876	-2 789 813	-7 264 238
Årets skattegrunnlag	0	0	-8 229 672	0



Trondheim Areal Invest AS

Noter 2025

Note 4 Skatt forts.

Oversikt midlertidige forskjeller:	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Anleggsmidler	0	0	153 391 422	146 384 710
Fordringer	0	0	-1 129 838	0
Gevinst- og tapskonto	0	0	76 542	95 677
Andre forskjeller	253 617	1 775 317	96 398	1 618 098
Underskudd til fremføring	-6 317 176	-9 106 989	-14 546 848	-9 106 989
Forskjeller som ikke inngår	0	0	-73 713 150	-71 801 268
Sum	-6 063 559	-7 331 672	64 174 526	67 190 228
22% utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	-1 333 983	-1 612 968	14 118 395	14 781 851

Note 5 Egenkapital

Morselskap	Aksjekapital		Annen egenkapital		Sum
	Overkurs				
Egenkapital pr. 01.01	988 937	749 798 950	31 503 599		782 291 486
Årets resultat	0	0	29 472 124		29 472 124
Egenkapital pr. 31.12	988 937	749 798 950	60 975 723		811 763 610

Konsern	Aksjekapital		Udekket tap		Sum
	Overkurs				
Egenkapital pr. 01.01	988 937	749 798 950	-38 457 122		712 330 765
Årets resultat	0	0	10 496 984		10 496 984
Egenkapital pr. 31.12	988 937	749 798 950	-27 960 140		722 827 747

Note 6 Datterselskap

	Eier-/stemmeandel		Egenkapital	
		Bokført verdi	31.12.2025	Resultat 2025
Trondheim Areal AS	100 %	454 303 534	64 068 879	-16 506 895
TIC Eiendomsinvest AS	100 %	497 766 006	221 423 956	0
Sum		952 069 540		

I 2025 er tidligere nedskrivning av datterselskapet Trondheim Areal AS reversert med kr 28 482 996.



Trondheim Areal Invest AS

Noter 2025

Note 7 Mellomværende med datterselskap

Morselskap Motpart	Langsiktig fordring		Kortsiktig fordring	
	2025	2024	2025	2024
Trondheim Areal AS	797 474 313	816 857 676	0	0
Tungasletta 10 AS	0	0	0	5 357 818
Tunga Invest II AS	201 403 757	186 534 356	1 223 957	679 799
TIC Eiendomsinvest AS	441 698 450	461 361 550	0	0
Otto Nielsens Veg 12 AS	0	0	0	14 195 892
Sum	1 440 576 520	1 464 753 582	1 223 957	20 233 509

Motpart	Langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2025	2024	2025	2024
Tungasletta 2 AS	35 240 865	32 938 230	0	0
Tungasletta 8 AS	16 733 793	15 680 365	0	0
Tungasletta 10 AS	8 428 420	13 257 273	0	0
Tungasletta 12 AS	4 522 894	4 228 930	0	0
Otto Nielsens Veg 12 AS	38 963 635	50 627 099	0	0
Sum	103 889 607	116 731 897	0	0

Langsiktige fordringer og gjeld forfaller til betaling etter nærmere avtale og blir renteberegnet.

Note 8 Bankinnskudd

Bundne bankinnskudd	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Skattetrekksmidler	0	0	167 905	197 421

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Aksjekapital
A-aksjer	969 158	1,00	969 158
B-aksjer	19 779	1,00	19 779
Sum	988 937		988 937

Trondheim Areal Invest AS har 101 aksjonærer pr 31.12. Selskapets aksjer er inndelt i to aksjeklasser, A- og B-aksjer. Aksjeklassene har like stemmerettigheter.



Trondheim Areal Invest AS

Noter 2025

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon forts.

Oversikt over de største aksjonærene pr 31.12:

	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel
UNION Real Estate Fund III Holding AS	219 801	0	219 801	22,23 %
Lerka Eiendom AS	119 158	14 834	133 992	13,55 %
Stokke Industri Eiendom AS	108 721	0	108 721	10,99 %
Spleismark Næring AS	64 092	0	64 092	6,48 %
Trollborg Invest AS	44 758	0	44 758	4,53 %
Brus AS	28 700	0	28 700	2,90 %
Auticon Holding AS	22 693	0	22 693	2,29 %
Aakvik Holding AS	19 779	0	19 779	2,00 %
Møller Eiendom Norge AS	19 779	0	19 779	2,00 %
LJM AS	17 500	0	17 500	1,77 %
Løren Holding AS	17 275	0	17 275	1,75 %
Redback AS	16 144	0	16 144	1,63 %
Auctus Holding AS	10 637	0	10 637	1,08 %
AS Anderssen Bygg Invest	10 000	0	10 000	1,01 %
Annelene Invest AS	9 947	0	9 947	1,01 %
Wenaas EFTF AS	9 889	0	9 889	1,00 %
Solgløtt Holding AS	9 372	0	9 372	0,95 %
Provins Eiendom AS	8 716	0	8 716	0,88 %
Thrane-Steen Næringsbygg AS	8 521	0	8 521	0,86 %
Modima Holding AS	7 942	0	7 942	0,80 %
Sum	773 424	14 834	788 258	79,71 %
Øvrige (eierandel < 1%)	195 734	4 945	200 679	20,29 %
Totalt antall aksjer	969 158	19 779	988 937	100,00 %

Note 10 Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	0
Sum	0	0	0	0

Pantstillelser	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Gjeld sikret ved pant	1 464 591 250	1 498 856 500	1 464 591 250	1 498 856 500

Sikkerhet;

Som sikkerhet for gjelden er det stillet første prioritets pant pålydende NOK 2 000 000 000 i aksjene i alle datterselskap, interne fordringer samt underliggende eiendommer.

Per 31.12.2025 var selskapet i brudd med et av lånebetingelsene (covenants) knyttet til eksisterende låneavtale. I mars 2026 har selskapet refinansiert lånet, hvor eksisterende lån er innfridd og erstattet med et nytt lån med ordinær forfallsdato 30.03.2029. Refinansieringen var gjennomført og endelige vilkår avtalt før avleggelsen av årsregnskapet.

På bakgrunn av refinansieringen og de nye avtalte lånebetingelser, vurderer styret at det ikke foreligger usikkerhet knyttet til fortsatt drift som følge av det tidligere covenantbruddet per 31.12.2025. Lånet er derfor klassifisert som langsiktig i balansen per 31.12.2025, i samsvar med gjeldende regnskapsregler.

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 11 pages before this page
Dokumentet inneholder 11 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 11 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 11 sider før denne side

Detta dokument innehåller 11 sidor före denna sida

Geir Oddvar Løseth

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: **Stokke Industri Eiendom AS**

98d11cba-b224-4de1-a394-8ed5cb8acaf4 - 2026-04-08 12:13:18 UTC +03:00

BankID - d3084397-841f-459c-bab2-f995ccfb6b6a - NO

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Tore Thorstensen

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: **Tore**

82314aaf-5e59-4a25-9042-5fb15cb753bf - 2026-04-08 13:36:29 UTC +03:00

BankID - e4756b6f-5937-4d85-893d-6eafb68e6c0f - NO

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Lars Even Moe

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: **UNION**

d7b06fdb-632a-4bae-a9e6-c31a8bb966b0 - 2026-04-08 13:47:12 UTC +03:00

BankID - d88cb983-e9e8-467d-8f85-3632ecda437a - NO

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Finn Erik Røed

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: **finn erik røed**

fa1ae8a1-8379-4728-b07b-2370eb38a8c4 - 2026-04-08 14:39:58 UTC +03:00

BankID - 4a982b60-11b9-4f2a-a468-97a19999a52f - NO

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende



RSM Norge AS
Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Trondheim Areal Invest AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trondheim Areal Invest AS som viser et overskudd i selskapsregnskapet på NOK 29 472 124 og et overskudd i konsernregnskapet på NOK 10 496 984. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2025 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 og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnr. 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnr. 914095573) og RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnr. 925107492) er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er foretreatningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Permeo Dokumentnøkkel: TVHNN-8OFTT-E74KS-OBIGJ-SFMZE-WUH7N



Revisors beretning 2025 for Trondheim Areal Invest AS



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>

Oslo, 8. april 2026
RSM Norge AS

Jannike Reinkind
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: TVHNN-8OFTT-E74KS-OBIGJ-SFMZE-WUHTN





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."

Jannike Reinkind

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1140138

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-04-08 13:40:54 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: TVHNN-8OFTT-E74KS-OBIGJ-5FMZE-WUHTN

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forsegleet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.