

Rapport

1. halvår / 2023



Et innovativt eiendomsselskap

Trondheim Areal Invest AS («Trondheim Areal») er et av Trondheims største private eiendomsselskaper med en portefølje på over 80 000 m² og et betydelig utviklingspotensial.

Selskapets forretningsplan er å skape merverdi for aksjonærene gjennom aktiv forvaltning av leietaker-porteføljen, gjennomføre verdiskapende utviklingsgrep og videre vekst gjennom oppkjøp. Trondheim Areal har en industriell tilnærming som søker å realisere selskapets strategi ved å fortrinnsvis reinvestere fri kontantstrøm i nye prosjekter heller enn å betale utbytte.

Rammefaktorene for næringseiendomsmarkedet har forverret seg gjennom 2023. Rentene har tikked videre oppover både i den korte og langen enden av kurven. Videre øker bankene sine marginer samtidig som de blir mer restriktive på låneutmålinger. Disse tre elementene ("kinderegget") øker kapitalkostnaden og påvirker fri kontantstrøm samt verdivurderinger, som i sin natur er sensitive til endringer i prisen og tilgangen på kapital.

Trondheim Areal bruker mye tid på finans. Forståelse av prisen og tilgangen på kapital er viktig for vår verdiskaping. Tett dialog med bankene og kapitalmarkedet er således noe vi prioriterer høyt.

Vi som jobber med Trondheim Areal fokuserer på de variablene vi kan påvirke og gjøre noe med. I praksis betyr dette at vi har fokus på å legge til rette for at våre eksisterende kunder trives og kan drive godt under våre tak. Kundefokus handler også om å stadig forstå flyten av mulige fremtidige samarbeidspartnere.

Samtidig jobber vi knallhardt med å realisere potensialet i selskapets tomtebank. Slike utviklings- og reguleringsprosjekter er langsiktige og krevende, men samtidig svært givende arbeid da det gir oss mulighet til å forme og skape nye gode miljøer og prosjekter i by-bildet. Trondheim Areal jobber meget aktivt med utvikling og det er gledelig å rapportere om at vårt planforslag i Otto Nielsens Veg 12 for oppføring av ca. 26 000 BTA kontorbygg i ble vedtatt i Bygningsrådet 26 september. Ved realisering av dette prosjektet forsterkes Trondheim Innovation Center på Tyholt sin posisjon som et kraftsentrum for teknologi- og kompetansebedrifter i regionen. Forutsetningen for å få gjennomført et slikt prosjekt er tilgang på kapital fra både bank og aksjonærer. Dette kommer selskapet tilbake til i 2024.

Økte renter påvirker ikke bare fri kontantstrøm og verdivurderinger. Dette legger også press på grunnlaget og kalkylene for at man skal klare å føre opp nybygg på de prosjektene man klarer å få utviklet og regulert. I positiv retning ser vi antydninger til at bygge-kostnader er noe på vei ned. Videre er det gode signaler i utleiemarkedet i Trondheim. Det meldes om historisk lav kontorledighet med toppleier rundt 3 500,- BTA. Uansett, alt henger sammen med alt, og til syvende og sist er positiv forrentning en forutsetning for endelig gjennomføring av våre prosjekter

Oslo, 28.09.2023

Harald Mohn
Daglig leder



Innhold

Generell informasjon	4
Hovedpunkter	5
Nøkkeltall	6
Økonomi, finans og budsjett	7
Resultat	7
Balanse	8
Verdijustert egenkapital	10
Likviditet	10
Forvaltning, drift, utvikling og leieforhold	12
Drift og forvaltning	12
Status leieforhold	13
Om eiendommene	15
Status utvikling	17
Trondheim Areal sin strategi oppsummert	18



Generell informasjon

Trondheim Areal

Hovedkontor

Trondheim Areal AS
Tungasletta 2
7047 Trondheim

Styret i selskapet

Lars Even Moe
Styreleder
Union Eiendomskapital AS

Finn Erik Røed
Styremedlem
Trollborg Invest AS

Lars Robert Kristiansen
Styremedlem
Lerka Eiendom AS

Tore Thorstensen
Styremedlem
Spleismark AS

Geir Oddvar Løseth
Styremedlem
Stokke Industri AS

Revisor

RSM Norge AS

Administrasjon

Harald Mohn
CEO

Kristian Ruud Nesheim
Eiendomssjef

Økonomi

Kristin Indergaard
Økonomisjef

Kristin Teilgård
Regnskapssjef

Prosjektutvikling

Mari Helen Gulsvik
Utviklingsdirektør

Tom-Egil Roll Olsen
Prosjektsjef

Operativ funksjon

Erik Røbech
COO | Fagsjef risikostyring

Drift og forvaltning

Robert Hansen
Driftssjef

Jørund Mohn
Teknisk sjef | Driftsleder

Kristian Almås
Driftsleder

Bjørn Lian
Driftsleder



Hovedpunkter

AVKASTNING

- ▼ Leien ble KPI regulert med 6,9% 01.01.2023
- ▼ Annualisert leie 1. halvår 2023 MNOK 145,5
- ▼ Annualisert leie 2. halvår 2023 MNOK 146
- ▼ Sist omsatte aksjer 30.06.2022 a kr 1000 pr stk.
- ▼ Pris pr aksje ved etablering kr 1000,- pr stk.

HOVEDPRIORITERINGER

- ▼ Det jobbes kontinuerlig med å ta vare på eksisterende og utvikle nye kunderelasjoner.
- ▼ Arbeide aktivt med å få nye leietakere i bygg som planlegges utviklet.
- ▼ Implementere langsiktige mål i selskapets bærekraftsstrategi.
- ▼ Løpende oppgraderinger at tekniske anlegg.
- ▼ Videreutvikle den operasjonelle driften.
- ▼ Gjennomføre planlagte prosjekter i tråd med budsjettene.



Nøkkeltall

Segment: Kontor/handel/lager	Eiendomsverdi lagt til grunn i VEK-beregning: Kr. 2 268 800 000
Beliggenhet: Trondheim	Yield lagt til grunn i VEK-beregning: ~6,16 %



Areal
eiet tomt
105 418 m²

Areal
bebygget
80 933 m²

Leie 2023
(MNOK)
145,5

Vektet
gjenværende
leietid
3,98 år

Resultat

NETTO KONTANTSTRØM*		Resultat pr. 30.06.2023
INNETEKTER		
Leieinntekter		72 160 767
Honorar driftsavtaler		540 581
Totale inntekter		72 701 347
ANDRE KOSTNADER		
Forvaltningshonorarer		2 579 412
Øvrige honorarer		597 082
Forsikring		189 692
Eiendomsskatt		1 702 542
Vedlikehold		618 412
Andre driftskostnader		247 294
Totale andre kostnader		5 934 434
DRIFTSRESULTAT		66 766 914
Renteinntekter inkl. påløpte		1 512 406
Rentekostnader inkl. påløpte		42 732 537
Annen finanskostnad		2 900 313
RESULTAT FØR SKATT		22 646 470

* Resultatsammenstillingen er en forenklet konsolidering av alle selskapene hvor virkelig verdi på eiendommene pr 30.06.2023 er benyttet. Mellombalansene er ikke revisorbekreftet. Interrimsrevisjon pr. 30.09.23 finner sted i november.



INNETEKTER OG ANDRE KOSTNADER

Inntektene er i tråd med det som har vært estimatene for selskapet. Ved årsskiftet 22/23 ble leien KPI regulert med i snitt 6,9 % hvilket medførte en økning av inntektene med ca. MNOK 10. Det har også blitt gjennomført flere reforhandlinger og ny utleie av eksisterende lokaler til høyere nivåer enn tidligere.

Øvrige honorarer består av honorarer til revisor, konsulentvirksomhet knyttet til reguleringsprosess for nybygg og juridisk bistand knyttet til både leieforhold samt regulering.

Renteinntekter består av innskuddsrente på driftskonto, avsatt for påløpte renteinntekter pr. 30.06.23. Vi er i dialog med DNB for en vurdering på vilkår for innskuddsrente.

Rentekostnader består av betalte renter ved låneforfall samt avsetning påløpte renter pr. 30.06.23 for lån Tunga Invest II AS og Trondheim Areal Invest AS har hos DNB Bank ASA. Påløpt rente utgjør kr. 14 070 000.

Annen finanskostnad er tilretteleggingshonorar tilhørende Trondheim Areal Invest AS der deler er periodisert over låneavtalenes varighet.

Oppstartsåret 2022 medførte en del etableringskostnader for konsernet som ikke vil påløpe fremover.

Balanse

EIENDELER, EGENKAPITAL OG GJELD

Balanse pr. 30.06.2023

Aksjer/investeringer i datterselskap	2 079 361 775
Andre langsiktige fordringer	7 769 005
Kundefordringer	4 003 778
Andre kortsiktige fordringer	8 232 005
Bankinnskudd, kontanter og lignende	75 270 244
Sum eiendeler	2 174 636 808
Egenkapital	538 164 031
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 606 300 000
Skyldig merverdiavgift	312 471
Leverandørgjeld	5 646 396
Annen kortsiktig gjeld/periodisering lånekost	23 163 246
Forskuddsbetalt leie	1 050 664
Sum egenkapital og gjeld	2 174 636 808

AKSJER/INVESTERINGER I DATTERSELSKAPER

Regnskapet er utarbeidet i tråd med forenklet IFRS. Det vil si at aksjene er balanseført til virkelig verdi.

ANDRE LANGSIKTIGE FORDRINGER

Låneavtale mellom Tungasletta 10 AS og leietaker Autosport sommeren-21 med varighet på 5 år.

KUNDEFORDRINGER

Utestående kundefordringer er hovedsakelig knyttet til Tungasletta 10 og Tungasletta 12, fordelt på to leietakere. Vi er i kontinuering dialog med disse.

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Dette gjelder i all hovedsak en periodiseringsposter.

LANGSIKTIG GJELD

Lånevilkårene p.t. er gjengitt i tabellen nedenfor.

FINANSIERING - LÅNEBETINGELSER

Långiver	Lån tatt opp 31.03.2022	Saldo 30.06.2023	Nåværende renteper.	Rente p.t.*	Herav margin	Lånet forfaller **
DNB Bank ASA - TAI	1 460 000 000	1 430 800 000	3 mnd Nibor	5,11 %	1,85 %	27.03.2024
DNB Bank ASA - TI II	180 000 000	175 500 000	3 mnd Nibor	5,22 %	1,85 %	16.09.2024
		1 606 300 000				

* TAI - For perioden -28.04.23-31.07.23 // * TI II - For perioden -15.03.23-15.06.23

** Lånene i TAI og TI II har utløp henholdsvis 27.03.24 og 16.09.24. Det er god dialog med banken vedr. fornyelse av lånene.

FINANSIERING - AVDRAG

Långiver	Avdrag 2022	Avdrag 2023	Avdrag 2024
DNB Bank ASA - TAI	14 600 000	29 200 000	1 416 200 000
DNB Bank ASA - TI II	2 700 000	3 600 000	173 700 000

FINANSIERING - SWAPER

Motpart	Swap opprinnelig	Saldo 30.06.2023	Rente swapet fra	Rente swapet til	Swap- rente	MTM 30.06.2023
DNB Markets lån TAI	250 000 000	246 250 000	29.07.2022	31.07.2023	2,650 %	685 661
DNB Markets lån TAI	250 000 000	246 250 000	30.07.2022	29.07.2025	2,907 %	7 821 898
DNB Markets lån TAI	250 000 000	246 250 000	31.07.2022	29.07.2027	2,918 %	10 851 181
Totalt	750 000 000	738 750 000		Snitt swap	2,825 %	19 358 740
Totalt rentesikret		51,63 %				
Markedsverdi SWAP						19 358 740

Verdijustert egenkapital

Det har blitt beregnet et estimat på verdijustert egenkapital (VEK) per 30.06.2023 med grunnlag i estimert brutto eiendomsverdi fratrukket estimert skatterabatt, langsiktig gjeld og med tillegg for estimert netto kontantbeholdning og markedsverdi av rentesikringsavtaler. Det har ikke blitt omsatt andeler i Trondheim Areal siden juni 2022.

OVERSIKT OVER VEK-VERDIER / AVKASTNING SIDEN OPPSTART AV PROSJEKTET

	Ved kjøp	30.06.2023	30.06.2023	30.06.2023
Yield	5,00 %	5,5%	5,75%	6,16%*
Eiendomsverdi	2 525 000 000	2 541 443 156	2 430 945 627	2 268 800 000
Verdijustert egenkapital	881 606 534	894 084 100	791 711 234	641 747 850
Tidligere utbetalte utbytter		0	0	0
VEK pr aksje	1 000	1 026	908	736
Totalverdi inkludert utbetalt utbytte	881 606 534	894 084 100	791 711 234	641 747 850
Internrente		3,17%	-6,42%	-20,93%
EK-avkastning		3,94%	-7,94%	-25,38%

* Verddivurdering gjennomført Q2 2023 av Cushman & Wakefield Realkapital er lagt til grunn.

FORUTSETNINGER

Markedsverdi av tomt 19,2 %, skatteulempe 9,1 %.

Meglerhonorarer og annen bistand knyttet til salg er ikke medtatt i VEK-beregningen.

Likviditet

Likviditetsforutsetningene er gjengitt nedenfor. Likviditetsbudsjettering tar utgangspunkt i og prioriterer gjennomføring/lukking av lovkrav i tillegg til forsvarlig drift og at covenants overholdes. Det presiseres at en langsiktig vedlikeholdsplan er under utarbeidelse og at det derfor blir justeringer knyttet til CAPEX i perioden 2024-2026.

Med de utviklingsprosjektene vi er i ferd med å gjøre vil det være ønskelig å gjennomføre en emisjon, dette kommer vi tilbake til når vi vet eksakt omfang av prosjektene.

COVENTANTS:

Netto Kontantstrøm % > 3% *	(Brutto leieinntekter-kontantstrøm drift-netto finanskostnad-betalbar skatt)/gjeld ved årsslutt
Fri likviditet	30 MNOK fri likviditet

NØKKELTALL:

KPI prognose *	SSB pr 18.09.2023
3M NIBOR **	Hentet fra Bloomberg 21.06.2023

LIKVIDITETSBUDSJETT ÅRLIG	År 2023	År 2024	År 2025	År 2026
Inngående bankbeholdning	68 856 726	49 233 565	39 194 154	51 853 707
KPI anslag SSB pr 27.06.2023*		5,8 %	4,0 %	2,6 %
Tungasletta 2	25 023 789	26 475 169	27 534 176	28 250 064
Tungasletta 8	14 954 098	15 821 436	16 454 293	16 882 105
Tungasletta 10	26 669 630	28 216 469	29 345 127	30 108 101
Tungasletta 12	3 826 614	4 048 558	4 210 500	4 319 973
Bromstadvegen 59	18 621 916	19 701 987	20 490 067	21 022 808
Bromstadvegen 59 (Tomt)	-	-	-	-
Otto Nielsens veg 12	56 890 776	60 190 441	62 598 059	64 225 608
Leieinntekter totalt	145 986 823	154 454 059	160 632 221	164 808 659
Forvaltningshonorarer 3,5%	-5 109 539	-5 405 892	-5 622 128	-5 768 303
Tekniske honorarer	-500 000	-200 000	-400 000	-
Utleiehonorarer pliktige leietakere	-810 000	-2 206 572	-	-
Utleiehonorarer ikke pliktige leietakere	-750 000	-750 000	-750 000	-9 150 000
Øvrige honorarer/revisjon	-	-	-	-
Forsikring	-779 252	-810 422	-831 493	-850 617
Eiendomsskatt	-1 500 000	-1 500 000	-1 500 000	-
Vedlikehold/drift	-3 649 671	-3 861 351	-4 015 806	-4 015 806
Felleskostnader ledige lokaler	-40 000	-40 000	-1 173 333	-200 000
Eierkostnader tak	-240 000	-253 920	-264 077	-270 943
Andre kostnader	-445 644	-471 491	-490 351	-503 100
Kontantstrøm drift	-13 824 105	-15 499 649	-15 047 187	-20 758 769
Avsetning/estimat på kommende prosjekter alle eiendommer	-	-	-4 000 000	-4 000 000
Oppgradering ledig Areal etter NTNU foreløpig ikke avgjort	-	-	-	-
Ventilasjon og kjøling Tungasletta 2	-5 500 000	-	-	-
DD-funn Tungasletta 2	-440 000	-	-	-
Taklekkasje Tungasletta 2	-210 000	-	-	-
Kjøling Tungasletta 8	-1 930 000	-	-	-
DD-funn Tungasletta 8	-300 000	-287 500	-	-
Ombygging kontor Melhus bil	-60 000	-	-	-
Tekniske anlegg Tungasletta 10	-1 650 000	-	-	-
Vannlekkasje Tungasletta 10	-650 000	-	-	-
DD-Funn Tungasletta 10	-241 000	-100 000	-	-
DD-funn Tungasletta 12 inkl Elavvik	-175 000	-	-	-
DD-funn Bromstadvegen 59 og tekniske anlegg	-152 000	-	-	-
Nybygg Bromstadvegen 59 Forprosjekt prosjektering	-1 993 846	-1 993 846	-	-
Oppgradering tekniske anlegg Otto Nielsens veg 12	-5 000 000	-5 000 000	-2 000 000	-
Ombygging Nordic Otto Nielsens veg 12	-	-	-	-
DD-funn Otto Nielsens veg 12	-1 000 000	-	-	-
Nybygg Otto Nielsens veg 12 Forprosjekt prosjektering	-5 538 462	-5 538 462	-	-
Kontantstrøm prosjekter/LTP/vedlikehold	-24 840 308	-12 919 808	-6 000 000	-4 000 000
Finansinntekt	-	-	-	-
3M NIBOR Forward curve**	4,600 %	4,620 %	3,900 %	3,610 %
Netto finanskostnad	-91 804 819	-100 983 950	-94 659 425	-93 542 116
Avdrag	-32 800 000	-32 800 000	-31 900 000	-31 900 000
Kontantstrøm finans	-124 604 819	-133 783 950	-126 559 425	-125 442 116
Netto Kontantstrøm før skatt	-17 282 409	-7 749 348	13 025 609	14 607 774
Betalbar skatt/ forhåndsskatt	-1 843 020	-1 843 020	-1 843 020	-1 843 020
Utbytte	0	0	0	0
Kontantstrøm annet	-1 843 020	-1 843 020	-1 843 020	-1 843 020
Merverdiavgift	29 049 326	32 204 129	35 601 719	35 568 884
Oppgjør Mva	-29 547 059	-32 651 172	-34 124 756	-34 124 756
Utgående bankbeholdning	49 233 565	39 194 154	51 853 707	66 062 589

FORUTSETNINGER

Forutsetninger finanskostnad: NIBOR forward curve pr 21.06.2023. Det er lagt til grunn at lånet refinansieres ved nyttår med en bankmargin på 250 bps og fornyelse av swapavtale 3,19% 2+5 kansellerbar år på mnok 250 fra 1. august er lagt inn.

Drift og forvaltning

Det arbeides godt på eiendommene. I løpet av april var driftsteamet ferdige med samtlige årskontroller hvor service for alle fagområder ble gjennomført.

Vi har forsøkt å omstrukturere våre leverandører på en slik måte at de tilpasser seg selskapets grunnleggende verdier. Dette gjelder også effektiv servicegjennomføring fra A til Å! Det betyr at styringssystemet vårt er lagt til grunn i alt vi foretar oss.

Prosjektene er ikke ferdig før vi har lukket det siste avviket, men vi opplever gode prosesser og er sikker på at vi lykkes i dette arbeidet!

Vår jobb videre rundt servicegjennomganger er å ta eierskap til alle rapporter og planlegge utbedringer av de avvikene som er nødvendige og fornuftige å gjennomføre.

Park & Anleggstjenester AS har fått i oppdrag å følge opp alle våre eiendommer etter å ha bevist at de er den riktige leverandøren på området.

Det betyr at tidligere leverandør er byttet ut da vi opplevde at de ikke fulgte vår kvalitetsnorm.

Vi skal sammen forsøke å fokusere mer på trivsel og derfor vil det bli spesiell oppfølging av grønntanlegg og hovedinnganger fremover.

Sommervedlikeholdet av grønntanlegg er utført med maskiner som er utslippsfrie og uten kjemikalier ved ugressbekjempelse.

Vi jobber mer og mer bærekraftig!

Driftstemaet jobber kontinuerlig med at byggene skal bli bedre for hver dag vi er på jobb!

Oppgraderinger og utbedringer foregår løpende og omhandler alt fra bytte av tak til ulike prosjekter knyttet til automasjon.

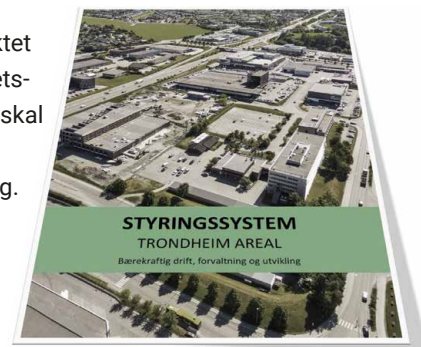
Vi er i gang med utskiftning av varmpumper til framtidsrettet og mindre forurensende kjølemedium.

Vi fikk bedre score på energimerker som nylig er oppdatert av den grunn!

Vi har oppgradert byggene med OXI tec anlegg som skal eliminere risikoen for legionellaforekomster. Dette anlegget har flere fordeler:

- ▼ Vi skal kunne være sikre på at våre leietakere ikke blir syke i våre bygg.
- ▼ Vi frigjør kapasitet i forbindelse med legionellaforebyggende tiltak.
- ▼ Vi skal kunne senke temperaturen på tappevann med 10 grader som utgjør en betydelig årlig sum på energibesparelse.

Vi har også igangsatt prosjektet for å få implementert åpenhetsloven i vår virksomhet. Dette skal integreres i styringssystemet vårt og deretter revideres årlig.



DRIFTSTEAMET:



Robert Hansen
Driftsjef



Jørund Mohn
Teknisk sjef
Driftsleder



Kristian Almås
Driftsleder
HMS leder



Bjørn Lian
Driftsleder

Status leieforhold

Generelt

Trondheim Areal har pr 30.06.2023 svært lav ledighet, kun et lite lagerlokale på ca 200 m² samt noen parkeringsplasser på Tungasletta 12. Det oppleves i tillegg stor etterspørsel fra eksisterende leietakere etter økt areal samt nye leietakere som ønsker å leie av Trondheim Areal. Vi har startet arbeidet knyttet til videre utvikling av eiendommene/tomtene og i den forbindelse sjekket interessen blant eksisterende leietakere samt utvalgte eksterne med positiv mottagelse, dette er et arbeid som intensiveres i stor grad fra Q3 innværende år.

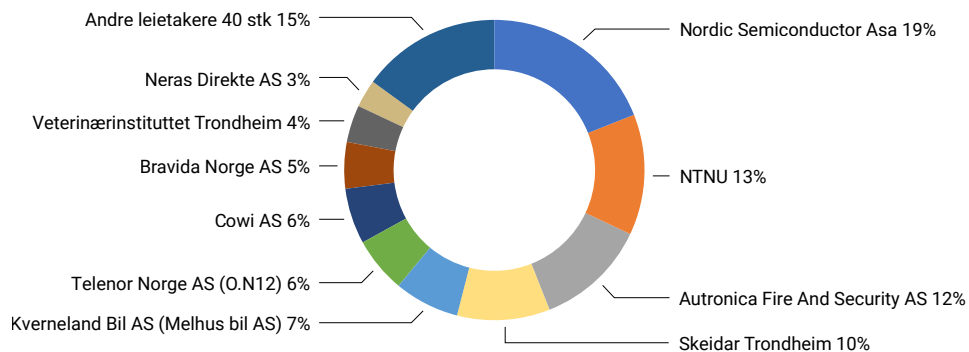
Kontrakter har blitt fornyet og reforhandlet etter løpende overtakelse. Tilbakemelding fra leietakerne er at de ønsker å bli værende på eksisterende lokasjoner grunnet god beliggenhet, kvalitetsmessige gode bygg og passende leietakersammensetning.

Eiendomsoversikt

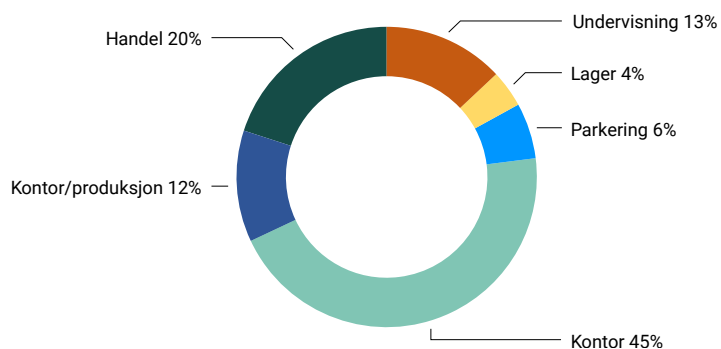
	Eiendom	Leietaker	Årsbeløp	% av årlig leie
1	Otto Nielsens veg 12	Nordic Semiconductor Asa	27 467 559	19 %
2	Tungasletta 2	NTNU	18 952 158	13 %
3	Bromstadvegen 59	Autronica Fire And Security AS	17 657 539	12 %
4	Tungasletta 10	Skeidar Trondheim AS	14 169 261	10 %
5	Tungasletta 8	Kverneland Bil AS (Melhus bil AS)	10 455 936	7 %
6	Otto Nielsens veg 12	Telenor Norge AS (O.N12)	9 115 690	6 %
7	Otto Nielsens veg 12	Cowi AS	8 478 563	6 %
8	Tungasletta 10	Bravida Norge AS	7 313 844	5 %
9	Tungasletta 2	Veterinærinstituttet Trondheim	5 483 858	4 %
10	Otto Nielsens veg 12	Neras Direkte AS	3 996 854	3 %
10 Største leietakere			123 091 262	85 %
Andre leietakere 40 stk			22 895 561	15 %



10 største leietakerene Trondheim Areal



Fordeling av eiendomstype



Om eiendommene

Tungasletta 2



Eiendommen består av to bygg og er et kontor- og undervisningsbygg oppført i hhv. 1984 og 1997.

Inngangspartiet, kantine, bibliotek og toppetasjen er nylig renovert. NTNU har sine studier knyttet til helse- og sosialfag her (848 studieplasser) sammen med Veterinærinstituttet sin avdeling i Trondheim. Det er egen holdeplass for buss på eiendommen hvor linje 10 går hvert 20 min.

Romslig tomt gir meget god parkeringsdekning for både sykkel og bil. I tillegg har det blitt etablert et kontorfellesskap i den gamle vaktmesterboligen hvor driftsteamet til Trondheim Areal og eiendomsteknologiselskapet Autility AS holder til.

Tungasletta 8



Eiendommen er en kombinasjonseiendom med energiklasse A oppført i 2010. Virksomhetene her er knyttet til bilsalg, engrossalg, bilutleie og kontorer. Eiendommen har til dels meget god takhøyde og er fleksibel. Kontorene har flott utsikt utover byen og fjorden.

Meget god parkeringsdekning. Eiendommen har flott eksponering mot omkjøringsveien/E6. Kvernland bil/ Melhus bil leier i dag største delen av eiendommen og samtidig står for ca 70% av leieinntektene i bygget.

Tungasletta 10



Eiendommen er en moderne kombinasjonseiendom med energiklasse B. Eiendommen er oppført i 2012 og inneholder virksomheter knyttet til plasskrevende handel innen møbel og interiør, bil og MC, samt kontorer og verksted knyttet til elektro, rør og ventilasjon.

Eiendommen er meget fleksibel, har god takhøyde og innkjøring med bil i fire plan. Super eksponering mot omkjøringsveien/E6.

Eiendommen har kjente aktører som Skeidar og Bravida som leietakere samt to lokale bilforretninger, Tunga bil og Autosport.

Tungasletta 12



Eiendommen er en lager- og Industrieiendom oppført i flere byggetrinn. Eiendommen er fleksibel med mange kjøreporter og gode takhøyder hvor det i dag er etablert, lager, bilvask, liftutleie og distribusjon.

Deler av eiendommen har tidligere vært et kjøle- og fryselager som en periode ble benyttet som lager, men er nå tilbake til sin opprinnelige bruk hvor Spesialgrossisten driver med distribusjon av lokale matvarer.

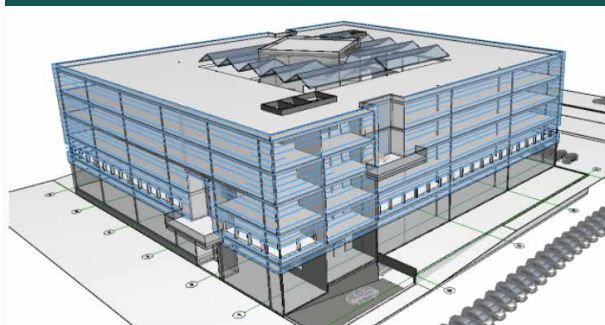
Bromstadvegen 59



Eiendommen ble bygget i 2016 for å tilrettelegge for Autronica sin virksomhet, Autronica var sterkt involvert i oppføringen av bygget som nå har blitt deres hovedkontor med både produksjon og kontor.

Bygget holder en svært god teknisk standard og er bygget for videre ekspansjon dersom det skulle bli aktuelt for Autronica i fremtiden.

Bromstadvegen 59 (tomt)



Tomt bestående av grunnmur, denne grunnmuren ble bygget pga. Autronica sin sensitivitet for rystelser. Det jobbes med utvikling av tomten, og vi har forsøkt å få til endret bruk til kontor, jf pkt om regulering nedenfor.

Otto Nielsens veg 12



Eiendommen er et av Trondheims største kontorbygg bestående av 5 sammenhengende bygg. Første byggetrinn ble oppført i 1990 og siste byggetrinn i 2017. Telenor bygget dette som sitt kontor i Trondheim og det er derfor lagt stor vekt på at dette skal være et kvalitetsbygg og blant befolkningen går det fremdeles under navnet som «Telenorbygget». Gjennom arbeidene knyttet til nybygg på eiendommen jobbes det med å skape Trondheim Innovation center.

Bygget har i dag flere store børsnoterte selskaper som Nordic Semiconductor og Telenor som leietakere.

Otto Nielsens veg 12 (mulig nybygg)



Det er i tillegg et stort utviklingspotensial over dagens parkeringsanlegg hvor det jobbes med omregulering og søknad om rammetillatelse.

Se nedenfor under punkt om utvikling.

Status utvikling

Oppføring av kontorbygg Otto Nielsens veg 12

Vi har til hensikt å oppføre et bygg på ca 23 000 m² BRA på den delen av eiendommen der det i dag står et parkeringshus. Vi har derfor tatt initiativ til en ny reguleringsplan som åpner for slik utnyttelse. Reguleringsplanen var oppe til 1. gangs behandling hos kommunestyret den 16. mai. Den klare majoriteten av politikerne var positive til planene våre. Planforslaget ble vedtatt lagt ut på offentlig høring og ble vedtatt i bygningsrådet 26. september. Rammetillatelse utarbeides parallelt med reguleringsplanen for å spare tid, og vi har derfor allerede startet prosjektering av bygget.

Illustrasjoner av prosjektet:



Tunga – rullering av kommuneplan

Gjeldende kommuneplan på Tunga åpner for 100 % utnyttelse til lager, logistikk og industri.

Kommuneplanens Arealdel er under rullering. Vi har forsøkt, gjennom gjentatt - skriftlig og muntlig - formell og uformell - dialog med kommunens administrasjon og politikere (AP, SP, Høyre og Frp) å endre planens bestemmelser slik at disse åpner for at bebyggelsen på Tunga kan benyttes til kontor. Politikerne er imidlertid ikke modne for en slik generell endring på Tunga, og har derfor besluttet å avvente å ta stilling til hvilken utvikling de ønsker for dette området inntil de har bedre oversikt over hvilke konsekvenser øvrige endringer i kommuneplanen får for arealbehovet for næring i tiden fremover.

Trondheim Areal sin strategi oppsummert

Trondheim Areal tufter sin miljøstrategi på FNs bærekrafts mål som bidrag til å bekjempe klimaendringene innen 2030. Konkret har vi identifisert at følgende mål er spesielt relevante for vår virksomhet.



- I. Trondheim Areal har en strategisk ambisjon om å være ledende innenfor teknologi og miljø i eiendomsbransjen. Trondheim Areal har derfor involvert seg og stilt bygg til disposisjon for selskaper som blant annet Autility, SIEMENS, Agora inAttika og Probase.
- II. Sørge for at eiendommene forvaltes og utvikles på en bærekraftig måte. Denne strategien avhenger av at det er et godt samarbeid mellom alle roller og fagfelt knyttet til eiendommene. Vår miljøpolicy innebærer derfor at også leietakere blir med i dette arbeidet, har et bevist forhold til hvordan de bruker bygget og gjennomfører egne miljøtiltak.
- III. Selskapet skal til enhver tid ha oversikt eiendommenes miljøpåvirkning, forbruk av energi og kommende miljørettede tiltak for kontinuerlig forbedring





TRONDHEIM AREAL

Trondheim Areal AS

Tungasletta 2

7047 Trondheim

trondheimareal.no