

Rapport

2. halvår / 2022



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 og søker å realisere selskapets strategi ved å fortrinnsvis reinvestere fri kontantstrøm i nye prosjekter heller enn å betale utbytte.

Markedet for næringseiendom er sensitivt for bevegelser i realøkonomien og spesielt bevegelser knyttet til inflasjon og renter. Den økte inflasjonen trekker i positiv retning opp leieinntektene, samtidig som det også trekker kapitalkostnadene oppover. Imidlertid veier kapitalkostnadene noe mer enn de økte leieinntektene og resultatet er litt dårligere kontantstrøm enn opprinnelig budsjett.

Det er en bred leietakermiks i Trondheim og offentlig sektor utgjør en stor del av markedet. Markedet står seg således relativt robust mot konjunktursvingninger. I Trondheim har leieprisene (kilde: Arealstatistikk) hatt en positiv utvikling. I 2022 økte de nominelle gjennomsnittlige arealvektede kontor-leieprisene med 8% til 2 080,- m². Areal-ledigheten er i per nå relativt lav i et historisk perspektiv på ca. 6,4% innenfor kontorsegmentet.

Trondheim Areal har fullt fokus på utviklings- og reguleringsprosessene både på Tyholt og Tunga. Det er Per Einar Knudsen i Arcasa arkitekter, som i sin tid tegnet det opprinnelige bygget for Telenor, som tegner nybygget. Intensjonen er å "slutte sirkelen" slik at TIC fremstår som en helhetlig, effektiv og attraktiv organisme. Samtidig skal prosjektet bygge bro mot nærmeste nabo Ocean Space Center. Dette oppnås ved arkitektoniske grep og å etablere potensielle fellesfunksjoner på bakkeplan.

Kundefokus har høy prioritet og selskapet ønsker å strekke seg i det lengste for å legge til rette for at leietakerne trives og kan drive sin virksomhet på en god måte. Det er for øyeblikket så godt som ingen ledighet i porteføljen.

Oslo, 03.03.2023

Harald Mohn
CEO



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	16
Status utvikling	18
Risikovurdering	19
Brannvern, risikoarbeid og avvikshåndtering	19
Periodisk rapportering og måling	20
Levetid, bygningsdokumentasjon (FDV)	20
Bærekraftsrapport Trondheim Areal	21



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
- ▼ Leieinntekter 2022 MNOK 135,5
- ▼ Leieinntekter 2023 MNOK 145,5
- ▼ 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. 2 460 821 294
Beliggenhet: Trondheim	Yield lagt til grunn i VEK-beregning: 5,66 %



Areal
eiet tomt
105 418 m²

Areal
bebygget
80 933 m²

Leie 2023
(MNOK)
145,5

Vektet
gjenværende
leietid
4,6 år

Resultat

NETTO KONTANTSTRØM*		Resultat pr. 31.12.2022
INNTEKTER		
Leieinntekter		135 183 686
Honorar driftsavtaler		1 449 600
Totale inntekter		136 633 286
ANDRE KOSTNADER		
Forvaltningshonorarer		4 710 529
Øvrige honorarer		3 415 429
Forsikring		1 332 876
Eiendomsskatt		1 106 511
Vedlikehold		1 940 658
Lønn		1 618 858
Andre driftskostnader		1 520 970
Totale andre kostnader		15 645 831
DRIFTSRESULTAT		120 987 455
Renteinntekter		14 979 988
Rentekostnader		64 920 043
Annen finanskostnad		8 450 018
RESULTAT FØR SKATT		62 597 382

* Resultatsammenstillingen er en forenklet konsolidering av alle selskapene hvor virkelig verdi på eiendommen pr 31.12.2022 er tatt. Pr. utgivelse er regnskapene pr. 31.12.22 fortsatt under revisjon. Det tas forbehold om mulige endringer etter endelig gjennomgang fra revisor.



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 er i all hovedsak oppgjørsbeløp ved salg av renteswap mellom Trondheim Areal AS og Sparebank 1 SMN våren-22.

Rentekostnader gjelder tidligere lån som Trondheim Areal AS hadde hos Sparebank 1 SMN, dette ble innfridd våren-22 i forbindelse med restrukturering av selskapene. I tillegg er det betalte renter samt avsetning påløpte renter pr. 31.12.22 på nye lån Tunga Invest II AS og Trondheim Areal Invest AS har hos DNB Bank ASA.

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

Balanse

Rentekostnader gjelder rentene på tidligere lån mellom Trondheim Areal AS og Sparebank 1 SMN samt lån mellom Tunga Invest II AS og DNB Bank ASA.

EIENDELER, EGENKAPITAL OG GJELD	Balanse pr. 31.12.2022
Aksjer/investeringer i datterselskap	2 251 821 790
Andre langsiktige fordringer	3 721 621
Kundefordringer	3 441 086
Andre kortsiktige fordringer	11 277 776
Bankinnskudd, kontanter og lignende	91 972 726
Sum eiendeler	2 362 234 999
Egenkapital	707 729 465
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 622 700 000
Skyldig merverdiavgift	442 833
Leverandørgjeld	4 299 516
Annen kortsiktig gjeld/periodisering lånekost	26 462 224
Forskuddsbetalt leie	600 962
Sum egenkapital og gjeld	2 362 234 999

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 leietakeren Autosport AS. Se pkt. 2.2 i rapporten for mer utfyllende informasjon.

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 31.12.2022	Nåværende renteper.	Rente p.t.*	Herav margin	Lånet forfaller **
DNB Bank ASA - TAI	1 460 000 000	1 445 400 000	3 mnd Nibor	5,15 %	1,85 %	27.03.2024
DNB Bank ASA - TI II	180 000 000	177 300 000	3 mnd Nibor	5,06 %	1,85 %	16.09.2024
		1 622 700 000				

* TAI - For perioden -31.10.22-30.01.23 // * TI II - For perioden -31.10.22-30.01.23

** Lånene i TAI og TI II har utløp henholdsvis 27.03.24 og 14.09.24. Det har blitt opprettet god dialog med banken vedr fornyelse av lånene. DNB anbefaler å vente med fornyelse til vi er nærmere utløp i håp om å tilby bedre betingelser.

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 31.12.2022	Rente swapet fra	Rente swapet til	Swap- rente	MTM 31.12.2022
DNB Markets lån TAI	250 000 000	248 750 000	29.07.2022	31.07.2023	2,650 %	1 251 438
DNB Markets lån TAI	250 000 000	248 750 000	30.07.2022	29.07.2025	2,907 %	1 993 104
DNB Markets lån TAI	250 000 000	248 750 000	31.07.2022	29.07.2027	2,918 %	1 875 914
Totalt	750 000 000	746 250 000		Snitt swap	2,825 %	5 120 456
Totalt rentesikret		51,63 %				
Markedsverdi SWAP						5 120 456



Verdijustert egenkapital

Det har blitt beregnet et estimat på verdijustert egenkapital (VEK) per 01.01.2023 med grunnlag i estimert brutto eiendomsverdi fratrasket 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	01.01.2023	01.01.2023	01.01.2023
Yield	5,00 %	5,40 %	5,66%*	5,90 %
Eiendomsverdi	2 525 000 000	2 579 305 282	2 460 821 294	2 360 720 089
Verdijustert egenkapital	881 606 534	911 257 992	801 485 894	708 744 931
Tidligere utbetalte utbytter		0	0	0
VEK pr aksje	1 000	1 046	920	813
Totalverdi inkludert utbetalt utbytte	881 606 534	911 257 992	801 485 894	708 744 931
Internrente		7,99 %	-8,93 %	-22,64 %
EK-avkastning		5,96 %	-6,80 %	-17,59 %

* Verdivurdering gjennomført Q4 2022 av Cushman & Wakefield Realkapital.

FORUTSETNINGER

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

Meglerhonorarer og annen bistand knyttet til et 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.

LIKVIDITETSBUDSJETT ÅRLIG	År 2023	År 2024	År 2025	År 2026
Inngående bankbeholdning	68 856 726	63 959 959	79 902 941	110 287 186
KPI	4,9 %	1,1 %	1,8 %	2,0 %
Tungasletta 2	25 023 789	26 249 955	26 538 704	26 658 128
Tungasletta 8	14 328 171	15 030 251	15 195 584	15 263 964
Tungasletta 10	26 669 630	27 976 442	28 284 183	28 411 462
Tungasletta 12	3 816 833	4 003 858	4 047 900	4 066 116
Bromstadvegen 59	18 693 476	19 609 456	19 825 160	19 914 374
Bromstadvegen 59 (Tomt)	-	-	-	-
Otto Nielsens veg 12	56 940 007	59 730 067	60 387 098	60 658 840
Leieinntekter totalt	145 471 906	152 600 029	154 278 630	154 972 884
Forvaltningshonorarer 3,5%	-5 091 517	-5 341 001	-5 399 752	-5 496 948
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	-772 623	-781 122	-795 182	-811 086
Eiendomsskatt	-1 500 000	-1 500 000	-1 500 000	-
Vedlikehold/drift	-3 636 798	-3 815 001	-3 856 966	-3 856 966
Felleskostnader ledige lokaler	-40 000	-40 000	-1 173 333	-200 000
Eierkostnader tak	-240 000	-251 760	-254 529	-259 111
Andre kostnader	-445 644	-467 481	-472 623	-481 130
Kontantstrøm drift	-13 786 581	-15 352 936	-14 602 385	-20 255 240
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	-250 000	-	-	-
Kjøling Tungasletta 8	-1 750 000	-	-	-
DD-funn Tungasletta 8	-300 000	-287 500	-	-
Ombygging kontor Melhus bil	-60 000	-	-	-
Tekniske anlegg Tungasletta 10	-2 000 000	-	-	-
Vannlekkasje Tungasletta 10	-650 000	-	-	-
DD-Funn Tungasletta 10	-241 000	-100 000	-	-
DD-funn Tungasletta 12	-25 000	-	-	-
DD-funn Bromstadvegen 59	-80 000	-	-	-
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	-2 769 231	-2 769 231	-	-
Kontantstrøm prosjekter/LTP/vedlikehold	-22 059 077	-10 150 577	-6 000 000	-4 000 000
Finansinntekt	-	-	-	-
Netto finanskostnad	-81 000 819	-77 332 976	-72 358 573	-71 554 209
Avdrag	-32 800 000	-32 800 000	-31 900 000	-31 900 000
Kontantstrøm finans	-113 800 819	-110 132 976	-104 258 573	-103 454 209
Betalbar skatt/ forhåndsskatt	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000
Utbytte	0	0	0	0
Kontantstrøm annet	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000
Merverdiavgift	29 633 629	32 461 280	-64 888 988	-65 006 178
Oppgjør Mva	-29 955 824	-33 081 838	66 255 562	66 255 562
Utgående bankbeholdning	63 959 959	79 902 941	110 287 186	138 400 005
Netto kontantstrøm i % av rentebærende gjeld	4,82 %	5,58 %	5,95 %	6,39 %

FORUTSETNINGER

Inntekter og kostnader: Utgående leiekontrakter er forutsatt forlenget til samme/markedsmessige vilkår uten vesentlige perioder med ledighet. Inngående balanse er hensyntatt kortsiktig gjeld og kundefordringer.

Forutsetninger finanskostnad: NIBOR forward curve pr 31.12.2022. Det er lagt til grunn at lånet rulleres over på 3 mnd NIBOR ved utløp av swapavtaler og en bankmargin på 1,85% gjennom hele perioden.

Drift og forvaltning

Neste generasjon Driftsteam er godt i gang på eiendommene. Driftslederne i Trondheim Areal kombinerer de tradisjonelle rollene som vaktmester, driftsteknikker og teknisk forvalter inn i en rolle hvor man har ansvaret for en eller flere eiendommer.

Vi ser på rollen Driftsleder som en teknisk forvalter som også utfører praktiske oppgaver. Dette gir driftsteamet detaljert innsikt på alle nivåer, fra leietakere som blir godt ivarettatt til leverandører som må forholde seg til vårt styringssystem. På denne måten legger vi grunnlaget for å oppfylle våre målsettinger om høy kundetilfredshet fra våre leietakere.

Vi har som grunnleggende tanke at samme Driftsleder som følger opp bygget til daglig, har hele ansvaret for å påvirke våre leverandører med tanke på gjennomføring, kvalitet, pris og dokumentasjon. Vi har også endret praksis og legger nå alle servicegjennomganger til en fast måned hvert år. Dette for å effektivisere og samkjøre gjennomføringen slik at vi oppnår større driftsfordeler med mindre belastning på Driftslederne.

En klar målsetting er at våre serviceleverandører må levere sine tjenester i samspill med øvrige fag. Målet er økt kvalitet hvor eiendommene blir bedre og mer kostnadseffektive etter hver gjennomgang.

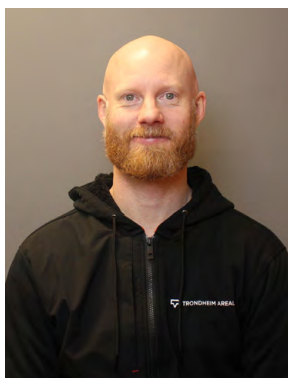
Alle rapporter og avviksmeldinger håndteres av Driftsleder med Driftssjef som support.

Driften av de siste eiendommene ble overtatt 01.10.22 og driftsteamet har jobbet kontinuerlig siden overtakelse med å få en komplett oversikt over samtlige tekniske anlegg på alle bygg. Kombinasjonen våre driftsledere har når det gjelder høy teknisk kompetanse og teknologisk forståelse gir oss ett stort fortrinn på veien til full integrasjon av samspillet mellom teknologi og mennesker.

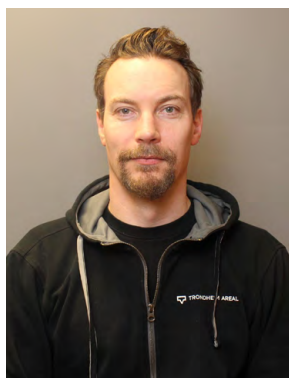
Vi er fire faste medarbeidere. Dette anses å være et riktig nivå med tanke på eiendomsmassen vi har pr. d.d. Vi ser i dag at vi har betydelig bedre kontroll og oversikt enn tidligere da eiendommene ble fulgt opp av eksterne partnere. Tilstedeværelsen ved egne ansatte medfører at vi har mer kontroll, responderer raskere og løser utfordringer mer effektivt. Dette forventer vi vil gi oss betydelig mer fornøyde leietakere.

Styringssystemet er under løpende implementering. Vi forventer at alle rutiner og prosedyrer er på plass i organisasjonen innen sommeren 2023. Årshjulet for faste oppgaver ferdigstilles medio april måned hvor det spesielt arbeides med å effektivisere alle kontroll- og servicegjennomgangene som nevnt over.

DRIFTSTEAMET:



Robert Hansen
Driftsjef



Jørund Mohn
Teknisk sjef
Driftsleder



Kristian Almås
Driftsleder
HMS leder



Bjørn Lian
Driftsleder

Status leieforhold

Generelt

Trondheim Areal har pr 31.12.2022 svært lav ledighet, kun et kontorareal på ca 200 m² i Tungasletta 8 og 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.

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.

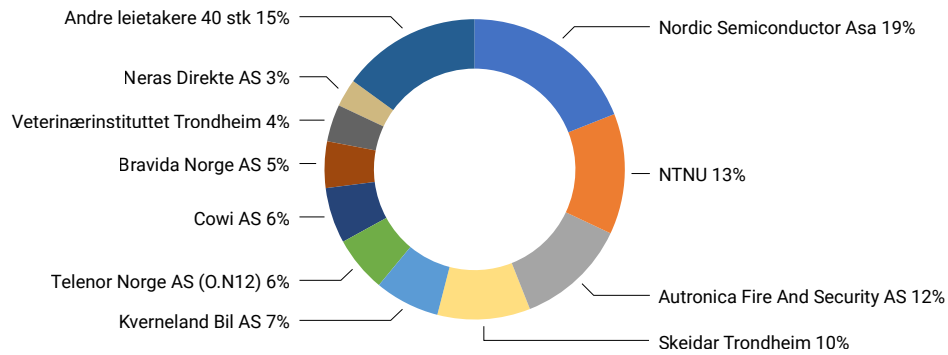
Leienivåene på nytegninger og reforhandlinger anses å være i tråd med statistikk mottatt fra Arealstatistikk AS, se grafer på side 14. Enkelte eksisterende avtaler har noe potensiale og vil derfor forsøkes reforhandlet til nye markedsmessige betingelser ved utløp. Vår vurdering er at vi har lokaler innenfor kategoriene B og C (for å klassifisere lokalene til kategori A mener vi lokalene er nødt til å ligge i sentrum av Trondheim).

Eiendomsoversikt

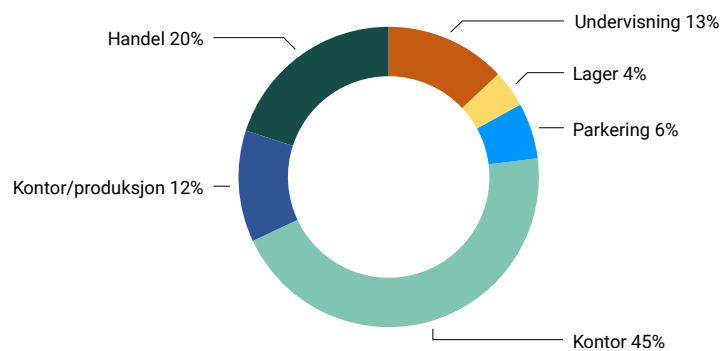
	Eiendom	Leietaker	Årsbeløp	% av årlig leie
1	Otto Nielsens veg 12	Nordic Semiconductor Asa	27 467 559	19 %
2	Tungasletta 2	NTNU	18 952 158	13 %
3	Bromstadvegen 59	Autronica Fire And Security AS	17 657 539	12 %
4	Tungasletta 10	Skeidar Trondheim AS	14 169 261	10 %
5	Tungasletta 8	Kverneland Bil AS	9 845 991	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			122 481 317	84 %
Andre leietakere 40 stk			22 717 847	16 %



10 største leietakerene Trondheim Areal

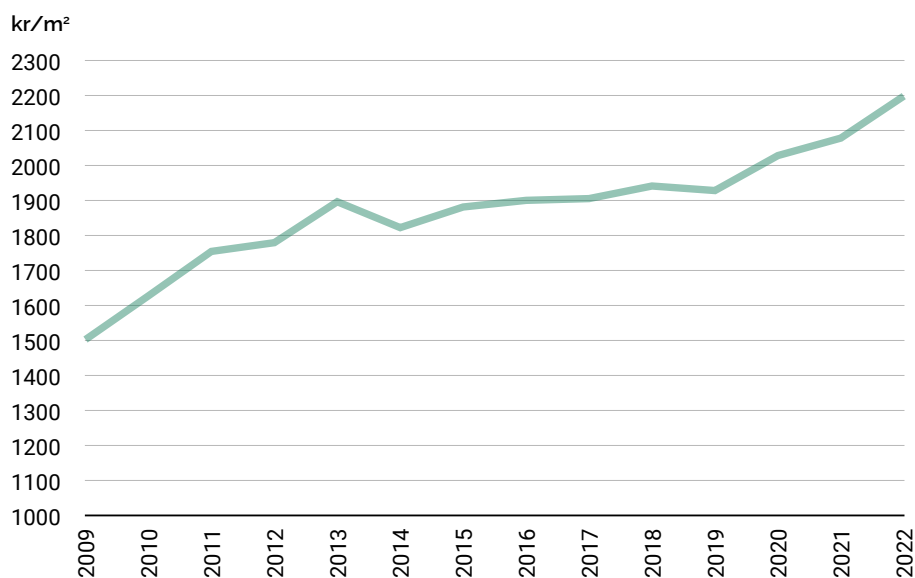


Fordeling av eiendomstype

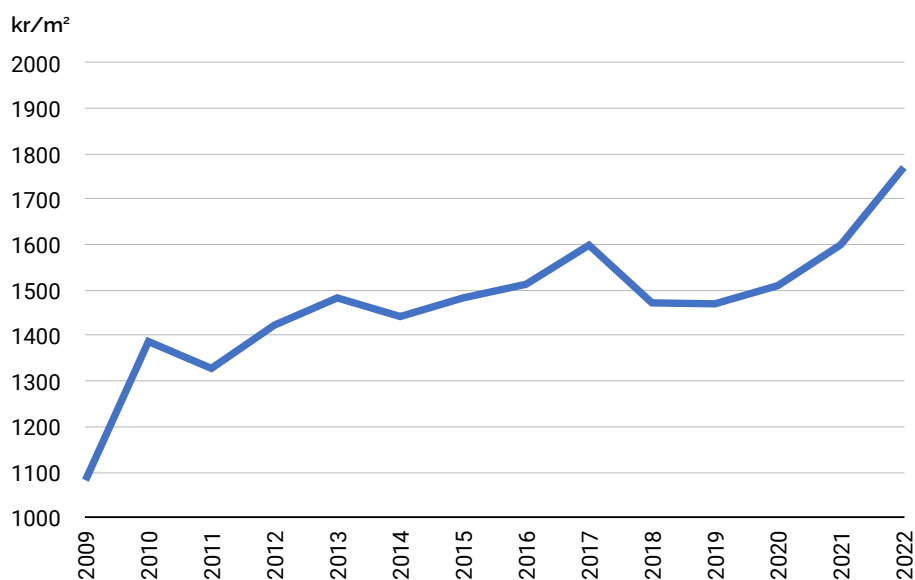


Grafer Arealstatistikk AS pr Q4 2022:

Gjennomsnitt nominell leiepris Kategori B - Trondheim



Gjennomsnitt nominell leiepris Kategori C - Trondheim



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 renoveret. 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 hvor de har ca. 90% av 1. etasje 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 fryseler 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)



Byggeklar tomt bestående av grunnmur, denne grunnmuren ble bygget pga. Autronica sin sensitivitet for rystelser.

Det jobbes med utvikling og pr nå har det kun blitt laget noen skisser av muligheter.

Otto Nielsens veg 12



Eiendommen er et av Trondheims største kontorbygg bestående av 5 bygg som er bygget sammen hvor første byggetrinn var 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».

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 regulering og søknad om rammetillatelse.

Se punkt om utvikling.

Status utvikling

Oppføring av kontorbygg Otto Nielsens veg 12

Den 1. juli innleverte vi planinitiativ for oppføring av nytt kontorbygg i Otto Nielsens veg 12. Vi ønsker å oppføre et bygg på inntil 23 000 m² BRA på den delen av eiendommen der det i dag står et parkeringshus.

Første prosessavklarende møte («Oppstartsmøte») med kommunens administrasjon ble avholdt 13. oktober.

I perioden 13. oktober frem til dags dato har vi avholdt uformelle møter med kommunen i den hensikt å få forankret våre ønsker for eiendommen. Vi har til hensikt å innlevere komplett planforslag til kommunen ila Q1.

Illustrasjoner av prosjektet:



Tunga – rullering av kommuneplan

Gjeldende kommuneplan på Tunga åpner for 100 % utnyttelse til lager, logistikk og industri. Kontor faller utenfor dette formålet. En endring av formål til kontor vil gi høyere leieinntekter, og dermed større muligheter for utvidelse av eksisterende bygningsmasse/oppføring av ny bygningsmasse, og vi jobber derfor systematisk for å få til en slik endring.

Kommuneplanens Arealdel er under rullering. Forslaget som politikerne la frem i høst åpner ikke for kontor på Tunga, utover kontor i sammenheng med industri. Dette forslaget har nå vært ute på høring, og med frist til 7. januar 2023 for å komme med merknader.

Vi har innlevert merknad, der vi har argumentert for at det på Tunga må åpnes for at det kan etableres kontor uavhengig av eksisterende industribedrifter.

Kommunens tilbakemelding på våre merknader er ventet å komme i løpet av mars. Deretter vil et samlet planforslag behandles av et samlet kommunestyre, trolig før høstens valg.

Risikovurdering

Trondheim Areal AS er forpliktet til å gjennomføre systematisk internkontroll jfr. "Forskrift om systematisk helse miljø og sikkerhet". (Internkontrollforskriften).

Selskapet skal gjennomføre årlige risikovurderinger etter tilpasset modell for hendelsesbasert risiko- og sårbarhetsanalyse. Risikovurderingene suppleres med sikkerhetsgjennomganger ved den enkelte eiendom der det ikke er dokumentert risikovurderinger fra tidligere gjennom leietakers systematiske internkontroll.

Styret er ansvarlig for at det gjennomføres og dokumenteres risikovurdering som del av den systematiske internkontrollen for helse, miljø og sikkerhet. Det operasjonelle håndteres av ledelse og ansatte Driftsledere i den daglige driften.

Daglig leder hos samtlige leietakere er etter samme forskrift ansvarlig for at det gjennomføres og dokumenteres risikovurdering for den enkelte eiendom eller virksomhet. Dette følges opp av Driftslederne.

Ved gjennomføring av risikovurderinger skal risiko vurderes opp mot blant annet følgende:

- ▼ tap/skader på liv og helse
- ▼ økonomiske verdier
- ▼ påvirkning på ytre miljø.

Felles kriterier for akseptabel risiko skal gjelde for hele selskapet og for leietakers virksomhet.

Risikovurderingene skal dokumenteres med felles risikobilde for de vurderte hendelser. Risikovurderingene skal følges opp med forebyggende tiltaks-/handlingsplaner og beredskapsplaner for forhold som ikke kan forebygges.

Risikovurderingen skal være kjent for alle ansatte i Trondheim Areal, innleide med faste organisatoriske oppgaver for selskapet og for alle leietakere.

Gjennomførte risikovurderinger og/eller revisjon av slike skal rapporteres til Eiendomssjef i selskapet som tar dette videre med daglig leder. Risikovurderingen med handlingsplan skal dokumenteres og følges opp i selskapets internkontrollsystem. Rapporteringsrutiner er definert i selskapets styringssystem.

Risikovurderingen skal revideres med samme frekvens som den systematiske internkontrollen.

Brannvern, risikoarbeid og avvikshåndtering

Vårt arbeid i forbindelse med Internkontroll HMS har høyeste prioritet. Gjennom vårt styringssystem er det knyttet konkrete målsettinger til hva vi skal oppnå.

Det er derfor besluttet at det skal gjennomføres en brannvernuke i mars måned hvert år. Denne uken har vi som målsetting å involvere leietakerne slik at bevisstheten rundt brannvern får en høyere prioritet enn tidligere. Arbeidet er omfattende og vi gjennomfører dette sammen med en av våre eksterne samarbeidspartnere for å få best mulig kvalitet på gjennomføringen. Målet er kompetanseheving både for vår egen del og for våre leietakere.

Våre Driftsledere har i forkant av brannvernukene også gjennomført oppfriskningskurs knyttet til rollen som brannvernleder. Dette setter Driftslederne i bedre stand til å håndtere de ulike oppgavene som er en del av internkontroll HMS med direkte fokus på brannvern. I tillegg er det gjennomført kurs for instruert personell som er ett årlig krav for elektriske installasjoner, eksempelvis sikringsskap.

Det er gjennomført branntilsyn den siste tiden både på Tungasletta 2, 8 og 10. Gjennomgående har vi fått svært gode tilbakemeldinger på brannvernarbeidet som er lagt ned så langt. Oppsummert viser dette av vi er på god vei med å nå våre målsettinger innen brannvern.

Risikoprofilen for hver eiendom ligger til grunn for det løpende arbeidet som gjennomføres på eiendommene, herunder legger det føringer for vår prioritering av alle lovpålagte oppgaver. Det er igangsatt en rekke tiltak på eiendommene hvor de fleste av disse lukkes innen utgangen av første halvår 2023.

Alle ansatte og innleide med faste organisatoriske funksjoner i Trondheim Areal har ansvar for å rapportere avvik. Leietakere som registrer avvik skal rapportere disse i samsvar med retningslinjer i leiekontrakten. Våre leverandører med faste kontrakter skal rapportere avvik i tråd med Trondheim Areal sin internkontroll HMS i samsvar med inngåtte avtaler.



Periodisk rapportering og måling

Rapportering av alle HMS-forhold skal gi styrings- og beslutningsgrunnlag for selskapet, og er en viktig del av selskapets eiendomsforvaltning og utvikling. Rapporteringen er fastsatt i medhold av «Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhet i virksomheter» (internkontrollforskriften).

Rapportering er å anse som en del av selskapets HMS årshjul og skal rapporteres årlig!

Levetid, bygningsdokumentasjon (FDV)

Arbeidet med å systematisere den løpende bygningsdokumentasjonen pågår løpende på alle eiendommene. Det arbeides strukturert og metodisk, noe som tar tid. Vi forventer at arbeidet som legges ned vil gi oss en god effektiviseringsgevinst på sikt. Som tidligere nevnt legger vi om måten vi gjennomfører servicebesøk på, noe vi vil se effekten av kommende år.

Arbeidet med tilstandsgrader igangsettes i løpet av våren. Vi vil se dette i sammenheng med energimerkingen som ferdigstilles for alle eiendommene i løpet av kort tid. Energimerkingen vil gi oss en oversikt over hvilke tiltak som anbefales gjennomført for blant annet å oppnå bedre energieffektivisering.

Når tiltakene er identifisert vil disse prioriteres og legges inn i våre løpende 5 års planer. Som tidligere nevnt vil tilstandsgradene også ses i direkte sammenheng med bærekrafts ambisjonene for selskapet.

Vårt ufravikelige mål er hele tiden å forlenge levetiden på de tekniske anleggene der dette er mulig.



Utvikling energiforbruk

-1,67%

Sykkelparkering

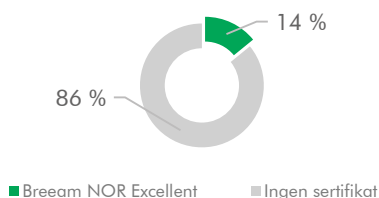
**3 av 6
eiendommer**

EL-bil ladere

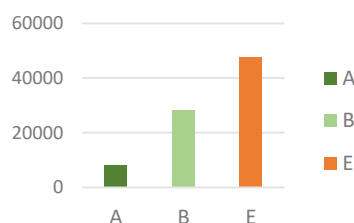
**6 av 6
eiendommer**

Måleparametre

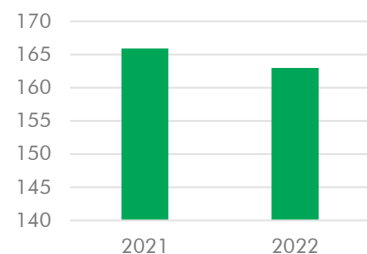
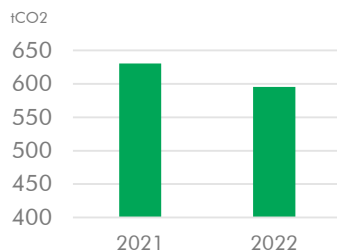
Miljøsertifiseringer i porteføljen i % areal



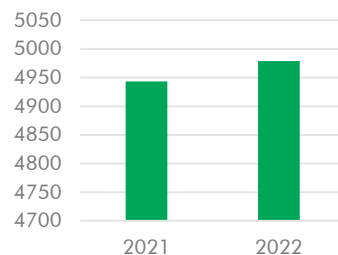
Energimerker i porteføljen pr. areal



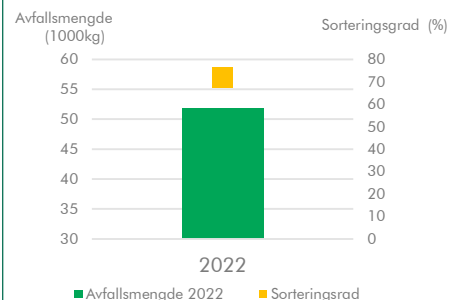
Energiforbruk (kWh/m²)

Utslipp Scope 2 (tCO2)
(Lokasjonsbasert metode)

Vannforbruk totalt (liter)



Avfallsproduksjon



OPPSUMMERING

- Denne rapporten synliggjør ESG-data akkumulert pr. Q4 2022 sammenlignet med tilsvarende periode i referanseår. Energi, utslipp og vann er sammenlignet med året før. For avfall eksisterer ikke referanseår og utviklingen i forbruk vil dermed ikke synes før 2024.
- Energiforbruket er redusert med 1,67%. Reduksjonen skyldes hovedsakelig en reduksjon i energiforbruk ved Autronica-bygget.
- Totale utslipp i Scope 2 er rapportert etter lokasjonsbasert metode og har en reduksjon grunnet nedgang i energiforbruk.
- Data rapportert for årene 2021 og 2022 har mangler for avfall, energi, vann og CO2. I 2023 vil hovedjobben bestå av å innhente manglende data for å sikre fullstendig datagrunnlag for neste års rapportering.

NØKKELPRIORITERINGER
FREM MOT 2030

- Effektiv transport til og fra området, fortrinnsvis kollektivt, men samtidig utvide antall EL-bilplasser.
- Sykkelvennlige bygg, det vil legges opp til sykkelparkering i byggene slik at minimum 50 personer har mulighet til å parkere sykkel på jobb.
- Gjenbruk og eller levere materialer til gjenbruk gjennom plattformer som feks Rehub.no.
- Minimum 30 % energiforbedring ved rehabilitering.
- 70 % av alt bygningsavfall skal gjenvinnes innen 2030, dette er i tråd med EU sine krav til gjenvinning.

NYHET



Positiv utvikling i Autronica-bygget

-6,14 % energiforbruk

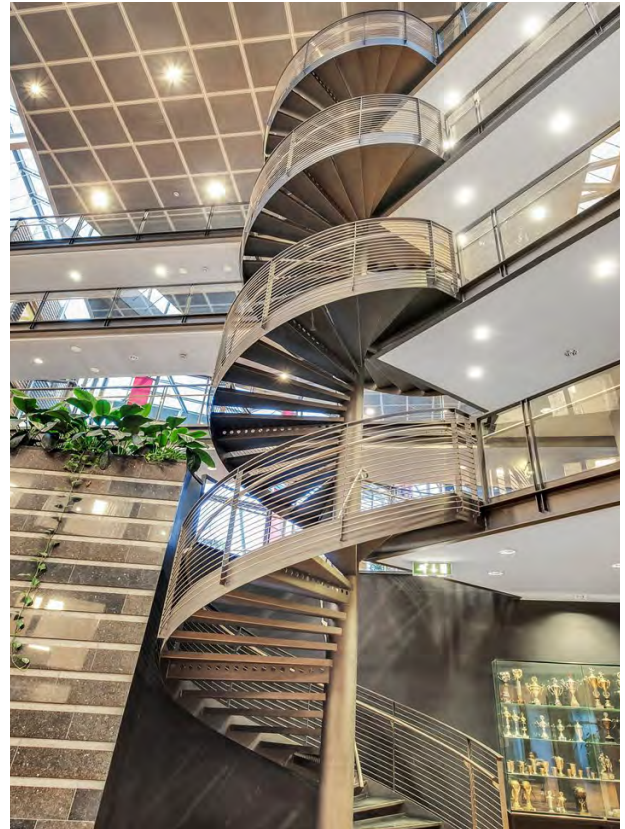
Bygget har fjernvarme og varmepumpe. Optimalisering av daglig drift og energieffektivisering har bidratt til nedgang i energibruken.

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 en hver 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