



# Rapport

2. halvår / 2025

## Et innovativt eiendomsselskap

Trondheim Areal Invest AS («Trondheim Areal») er et av Trondheims største private eiendomsselskaper med en portefølje på over 80 000 m<sup>2</sup> og et betydelig utviklingspotensial.

Markedet for næringseiendom i Norge har i løpet av året vært preget av et fortsatt noe høyt rentenivå og dertil avventende investeringsvilje.

Leiemarkedet påvirkes i stor grad av reforhandlinger av eksisterende leieforhold samt leietakeres økte fokus på effektivisering av arealbruk. Etterspørselen retter seg særlig mot moderne, arealeffektive bygg med gode fellesfasiliteter, som kan bidra til både kostnadsbesparelser og økt attraktivitet for ansatte.

Selskapet har gjennom året hatt høy aktivitet på utleiesiden, med hovedfokus på å fylle Tungasletta 2 etter NTNU. Rehabiliteringen av bygget til et moderne og tidsriktig næringsbygg er godt i gang, med tilrettelegging for kontor og kombinasjonsbruk innen lett produksjon, teknologiutvikling og lager. Det er inngått flere leieavtaler med solide leietakere, og det pågår samtidig forhandlinger med større og spennende aktører.

Den økte utleieaktiviteten har resultert i en vesentlig reduksjon av ledigheten i porteføljen. I kombinasjon med pågående oppgraderinger av Tungasletta 2, bidrar dette til å styrke selskapets finansielle og forretningsmessige posisjon i forkant av forestående reforhandling av selskapets låneforpliktelser i første kvartal 2026.

Det arbeides kontinuerlig med å skape verdier i eiendomsporteføljen, blant annet gjennom utvikling og økt utnyttelse av eksisterende eiendommer og tomtebank. Parallelt rettes det innsats mot å tiltrekke større leietakere for å realisere prosjekterte nybygg med rammetillatelse i Otto Nielsens veg 12.

Selskapet har et tydelig miljøfokus i både rehabilitering og drift av eiendom. Det legges vekt på energieffektive løsninger, bærekraftige materialvalg og tiltak som reduserer klimagassutslipp. I driftsfasen arbeides det aktivt med optimalisering av energibruk, avfallshåndtering og samarbeid med leietakere for å oppnå miljøvennlig drift. Dette bidrar til både redusert miljøavtrykk og økt attraktivitet for fremtidsrettede leietakere.

Med aktiv forvaltning og en tydelig strategi for videre eiendomsutvikling og refinansiering til forbedrede betingelser, vil selskapet gjennom 2026 og de påfølgende årene fokusere på tiltak som styrker den operasjonelle gjennomføringskraften og porteføljens avkastningsgrunnlag med målsetning om å konsolidere selskapets markedsposisjon og sikre langsiktig, bærekraftig verdiskaping.

**Trondheim, 10.04.2026**

**Stine Solberg**  
Daglig leder



# Innhold

Generell informasjon Trondheim Areal.....	4
Nøkkeltall.....	5
<b>Økonomi, finans og budsjett.....</b>	<b>6</b>
Resultatregnskap per 31.12.25.....	6
Balanse per 31.12.25 .....	8
Verdijustert egenkapital .....	11
Likviditet.....	12
<b>Forvaltning, drift, utvikling og leieforhold.....</b>	<b>14</b>
Leieforhold og markedsarbeid.....	14
Drift og forvaltning .....	17
<b>Sammendrag.....</b>	<b>18</b>
Trondheim Areal sin miljøstrategi oppsummert.....	18



# Generell informasjon

## Trondheim Areal

### Hovedkontor

Trondheim Areal AS  
Tungasletta 2  
7047 Trondheim

### Styret i selskapet

Lars Even Moe  
*Styreleder*  
Union Eiendoms kapital 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

Stine Solberg  
*Daglig leder*

Harald Mohn  
*Forretnings- og  
eiendomsutvikler*

Kristian Ruud Nesheim  
*Eiendomssjef*

### Økonomi

Kristin Indergaard  
*Økonomisjef*

Kristin Teilgård  
*Regnskapssjef*

### Prosjektutvikling

Mari Helen Gulsvik  
*Utviklingsdirektør*

Tom-Egil Roll Olsen  
*Prosjektsjef*

### Drift og forvaltning

Kristian Almås  
*Driftssjef*

Jørund Mohn  
*Driftsleder*

Bjørn Lian  
*Driftsleder*

Konrad Østby Ranum  
*Driftsleder (fra 01.01.26)*



@trondheimareal



/trondheim-areal

# Nøkkeltall

Segment: Kontor/handel/lager	Eiendomsverdi lagt til grunn i VEK-beregning: <b>Kr. 2 425 900 000</b>
Beliggenhet: Trondheim	Yield lagt til grunn i VEK-beregning: ~5,55 og ~6,15 %*



Areal  
eiet tomt  
**105 418 m<sup>2</sup>**



Areal  
bebygget  
**82 042 m<sup>2</sup>**



Leie 2025  
(MNOK)  
**141,6**

Vektet  
gjenværende  
leietid  
**6,3 år**

\*Ledighet Tungasletta 2, derfor oppgitt yield på markedsleie.

# Resultatregnskap per 31.12.25

Trondheim Areal Invest AS

	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2024	2025	2025	2024
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>					
Leieinntekter	1	0	0	139 326 398	151 942 633
Andre driftsinntekter		0	0	1 763 989	4 377 986
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>141 090 387</b>	<b>156 320 619</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>					
Lønnskostnad	2	0	0	5 112 569	4 395 541
Avskrivninger	3	0	0	37 533 103	(9 620 429)
Nedskrivninger	3	0	0	0	46 912 897
Reversering av tidligere års nedskrivninger	3	0	0	(28 070 856)	(1 100 000)
Annen driftskostnad		304 470	362 479	27 691 971	15 421 588
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>304 470</b>	<b>362 479</b>	<b>42 266 787</b>	<b>56 009 597</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>				<b>98 823 600</b>	<b>100 311 022</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>					
Inntekt på investering i datterselskap		20 233 509	1 223 957	0	(0)
Renteinntekt		194 931	169 522	2 511 148	3 195 389
Renteinntekter på selskap i samme konsern		92 994 721	98 443 139	0	0
Annen finansinntekt		0	0	68	32
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler		22 405 462	28 482 996	0	0
Rentekostnad		(92 762 647)	(89 972 906)	(89 979 456)	(95 476 890)
Rentekostnad fra selskap i samme konsern		(7 025 839)	(6 711 420)	0	0
Annen finanskostnad		(2 718 239)	(1 521 700)	(1 521 832)	(2 718 239)
<b>Netto finansposter</b>		<b>33 321 897</b>	<b>30 113 588</b>	<b>(88 990 072)</b>	<b>(94 999 708)</b>
<b>RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>33 017 427</b>	<b>29 751 109</b>	<b>9 833 528</b>	<b>5 311 314</b>
Skattekostnad	4	1 513 828	278 985	(663 456)	10 386 876
<b>RESULTAT ETTER SKATT</b>		<b>31 503 599</b>	<b>29 472 124</b>	<b>10 496 984</b>	<b>(5 075 562)</b>
<b>OVERFØRINGER</b>					
Overført til udekket tap		31 503 599	29 472 124		
<b>Sum overføringer</b>	5	<b>31 503 599</b>	<b>29 472 124</b>		

## INNETEKTER OG ANDRE KOSTNADER

Inntektene er i tråd med det som har vært budsjettet. Ved årsskiftet 24/25 ble leien KPI-regulert gjennomsnittlig med 2,4%. Nedgang i leieinntekter sammenlignet med fjoråret skyldes i hovedsak foreløpig ledighet i Tungasletta 2 etter NTNU.

Tungasletta 2 er under renovering og ledige lokaler fylles opp med nye leietakere, hvor den første flyttet inn i oktober 2025.

Differanse på avskrivninger skyldes estimatendringer som ble gjennomført første gang i 2024. Årets avskrivninger er i henhold til ny avskrivningsplan. Nedskrivninger er reversert i sin helhet basert på siste verdivurdering.

Økning i driftskostnader grunnet større andel til eierkost i ledige lokaler i Tungasletta 2. Flere prosjekter er ferdigstilt med noe fordeling til andel eierkost.

Renteinntekt består av påløpt innskuddsrente på driftskonti pr. 31.12.25. Rentekostnad består av betalte renter ved låneforfall samt avsetning for påløpte rentekostnader. Renteinntekt på swapavtaler er motregnet. Annen finanskostnad er tilretteleggingshonorar periodisert over låneavtalens varighet, utløp mars 2026.

Negativ skattekostnad medfører en lavere forpliktelse på utsatt skatt. Ingen betalbar skatt i konsernet.



## Balanse per 31.12.25

Trondheim Areal Invest AS

## Eiendeler

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

## Egenkapital og gjeld

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

**AKSJER/INVESTERINGER I DATTERSELSKAPER**

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

**KUNDEFORDRINGER**

Det er i hovedsak solide leietakere som betaler til forfall.

**ANDRE FORDRINGER**

Består av periodiseringsposter samt ulike prosjekt under arbeid.

**LANGSIKTIG GJELD**

Lånevilkårene p.t. er gjengitt i tabellen nedenfor.

**FINANSIERING - LÅNEBETINGELSER**

Långiver	Lån tatt opp 19.03.2024	Saldo 31.12.2025	Nåværende renteper.	Rente p.t.	Herav margin*	Lånet forfaller
DNB Bank ASA - TAI (ny finansiering)	1 581 700 000	1 464 591 250	3mnd Nibor	6,94 %	2,60 %	31.03.2026

**FINANSIERING - AVDRAG**

Långiver	Avdrag 2024	Avdrag 2025	*Avdrag 2026
DNB Bank ASA - TAI	1 416 200 000		
DNB Bank ASA - TI II	173 700 000		
DNB Bank ASA - TAI (ny finansiering)	82 843 500	34 265 250	

\*Avdragsfrihet på forfall oktober 2025 og januar 2026



## FINANSIERING - SWAPER

Motpart	Swap opprinnelig		Rente swapet fra	Rente swapet til	Vektet gjenværende	Swaprente
DNB Markets lån TAI	233 750 000	24 %	29.07.2022	29.07.2027	0,37	2,918 %
DNB Markets lån TAI	50 000 000	5 %	29.01.2024	29.01.2027	0,05	3,900 %
DNB Markets lån TAI	400 000 000	41 %	02.04.2024	02.04.2027	0,51	3,217 %
DNB Markets lån TAI	300 000 000	30 %	01.10.2024	01.07.2029	1,07	3,498 %
<b>Totalt swap</b>	<b>983 750 000</b>	<b>100 %</b>			<b>2,01</b>	<b>3,317 %</b>
<b>Totalt rentesikret</b>		<b>100 %</b>			<b>Vektet rente</b>	<b>3,241 %</b>

## Verdijustert egenkapital

Det har blitt estimert på verdijustert egenkapital (VEK) per 31.12.25 med grunnlag i estimert brutto eiendomsverdi fratrukket estimert skatterabatt, langsiktig gjeld og med tillegg for estimert netto kontantbeholdning og markedsverdi av rentesikringsavtaler.

## OVERSIKT OVER VEK-VERDIER / AVKASTNING SIDEN OPPSTART AV PROSJEKTET

Verdivurdering per		01/01/2026		
<b>Netto yield</b>		<b>5,30 %</b>	<b>5,55 %</b>	<b>5,80 %</b>
Yield markedsleie		5,89 %	6,15 %	6,41 %
Netto leieinntekter 2026	01/01/2026	134 557 776	134 557 776	134 557 776
Eiendomsverdi	01/01/2026	2 540 400 198	2 425 900 000*	2 321 276 101
Netto gjeld fratrukket renter og bankinnskudd	01/01/2026	-1 400 505 277	-1 400 505 277	-1 400 505 277
Latent skatt	9,1 %	-119 764 819	-111 345 849	-103 653 062
Markedsverdi rentesikring/swap	89,0 %	9 790 000	9 790 000	9 790 000
NAV		1 029 920 102	923 838 874	826 907 761
<b>Verdi per aksje</b>		<b>1 041</b>	<b>934</b>	<b>836</b>
Verdi per aksje u/rentesikring		1 032	924	826

\* Verdivurdering gjennomført Q4-25 av Cushman & Wakefield Realkapital

## 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, samt at covenants overholdes. Det presiseres at en langsiktig vedlikeholdsplan er under utarbeidelse og at det derfor blir justeringer knyttet til fremtidig vedlikehold, men at dette forsøkes løst i kombinasjon med en helhetlig utvikling av eiendommene. Det er lagt til grunn et estimat basert på en overordnet vurdering.

COVENTANTS:		Innrapportert 31.12.25
LTV	Belåningsgraden ikke høyere enn 70% på noe tidspunkt	60,37%
Fri likviditet	30 MNOK til enhver tid	Kr 43.533.769,-
ICR (tom 31.12.24)	Rentedekningsgrad >1,25x	
ICR ( 01.01.25-31.12.25)	Rentedekningsgrad >1,35x	
ICR (01.01.26-)	Rentedekningsgrad >1,45x	1,24
NØKKELTALL:		
KPI prognose *	SSB pr. 31.12.25	
3M NIBOR **	Hentet fra Bloomberg 14.01.26	



LIKVIDITETSBUDSJETT PER ÅR	2025	2026	2027	2028	2029	2030
KPI	2,4%	3,0%	2,5%	2,4%	2,4%	2,4%
<b>Inngående bankbeholdning</b>	<b>64 000 000</b>	<b>32 659 731</b>	<b>13 506 006</b>	<b>47 493 015</b>	<b>80 274 194</b>	<b>116 468 953</b>
Tungasletta 2	11 640 779	16 965 537	32 168 466	35 798 133	36 657 288	37 537 063
Tungasletta 8	15 548 867	15 793 253	16 188 084	16 576 598	16 974 437	17 381 823
Tungasletta 10	25 390 467	26 181 561	26 836 100	27 480 166	28 139 690	28 815 043
Tungasletta 12	4 878 913	5 003 354	5 128 438	5 251 520	5 377 557	5 506 618
Bromstadvegen 59	19 984 976	20 561 082	21 075 109	21 580 912	22 098 854	22 629 226
Bromstadvegen 59 (Tomt)	-	-	-	-	-	-
Otto Nielsens veg 12	60 629 470	57 127 807	65 531 002	67 103 746	68 714 236	70 363 378
<b>Leieinntekter totalt</b>	<b>138 073 472</b>	<b>141 632 594</b>	<b>166 927 199</b>	<b>173 791 076</b>	<b>177 962 062</b>	<b>182 233 152</b>
<b>Kontantstrøm drift</b>	<b>-17 136 473</b>	<b>-16 579 517</b>	<b>-11 734 302</b>	<b>-10 542 454</b>	<b>-10 714 854</b>	<b>-10 864 342</b>
<b>Kontantstrøm prosjekter/LTP/vedlikehold</b>	<b>-20 713 624</b>	<b>-126 693 680</b>	<b>-14 958 308</b>	<b>-6 000 000</b>	<b>-6 000 000</b>	<b>-6 000 000</b>
Finansinntekt	2 214 534	1 996 320	1 487 126	2 781 047	-	-
Finanskost byggelån						
Netto finanskostnad (inkl. swap)	-94 853 690	-83 157 578	-82 028 344	-80 848 678	-78 571 458	-76 465 946
Avdrag	-34 265 250	-	-30 600 000	-45 687 000	-45 687 000	-45 687 000
<b>Kontantstrøm finans</b>	<b>-126 904 406</b>	<b>-81 161 258</b>	<b>-111 141 218</b>	<b>-123 754 630</b>	<b>-124 258 458</b>	<b>-122 152 946</b>
Emisjon	-	-	-	-	-	-
Betalbar skatt/forhåndsskatt	-8 000 000	-	-	-	-	-
Låneopptrekk	-	65 408 750	-	-	-	-
<b>Kontantstrøm annet</b>	<b>-8 000 000</b>	<b>65 408 750</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Merverdiavgift	25 634 375	-201 532	35 272 273	39 530 909	40 535 805	41 566 206
Oppgjør Mva	-28 017 090	-1 559 082	-30 378 635	-40 243 723	-41 329 796	-42 354 158
<b>Utgående bankbeholdning</b>	<b>32 659 731</b>	<b>13 506 006</b>	<b>47 493 015</b>	<b>80 274 194</b>	<b>116 468 953</b>	<b>158 896 863</b>

## FORUTSETNINGER

Forutsetninger finanskostnad:

Det er lagt inn MNOK 130 knyttet til ombygging av Tungasletta 2 etter utflytning av NTNU. Investering belånes 50%.

# Leieforhold og markedsarbeid

## Generell situasjon

Selskapet arbeider målrettet og strukturert med utleie og markedsarbeid rettet mot potensielle leietakere i relevante segmenter og med riktig størrelse, tilpasset de ledige arealene i eiendomsporteføljen. Utleiestrategien er basert på å tiltrekke leietakere med langsiktige behov og sikre en effektiv utnyttelse av arealene, med løsninger som er tilpasset både eiendommenes kvaliteter og leietakernes virksomhet.

Trondheim Areal deltar aktivt i relevante fora i næringslivet i Trondheim og prioriterer synlighet i markeder hvor beslutningstakere og potensielle leietakere er representert. Formålet er å styrke posisjonen som en tydelig, profesjonell og attraktiv eiendomsaktør med moderne og fleksible arealer, hovedsakelig lokalisert sentralt i Trondheim.

Markedsarbeidet omfatter både direkte dialog med aktuelle leietakere og et bevisst arbeid med merkevarebygging. Det initieres redaksjonell omtale av portefølje og prosjekter for å oppnå positiv synlighet i lokal presse, som et supplement til tradisjonell markedsføring. I tillegg arbeides det aktivt med synlighet og kommunikasjon via sosiale medier, herunder særlig LinkedIn og Instagram.

## Status i porteføljen

I Tungasletta 2 er det inngått flere nye leieavtaler i løpet av året. Samtidig pågår det flere gode og konstruktive forhandlingsprosesser med større leietakere, hvor det forventes avklaringer i løpet av første kvartal 2026. Rehabiliteringsprosjektet i eiendommen er godt i gang og har bidratt til økt interesse i markedet. Oppgraderingene fremstår som en viktig driver for videre utleie og verdiskaping.

I takt med økt utleie i Tungasletta 2, reduseres ledigheten i porteføljen betydelig. Dette styrker selskapets forhandlingsposisjon i forbindelse med forestående refinansiering, som skal gjennomføres innen utløpet av mars 2026.

I Tungasletta 10 er Tunga Bil AS etablert som midlertidig leietaker i arealer som ble ledigstilt etter Autosport, i påvente av en mer permanent løsning.

I Otto Nielsens veg 12 pågår forberedelser knyttet til Telenor sin planlagte fraflytting med virkning fra 1. april 2026. Fraflyttingen gir imidlertid muligheter for strukturelle endringer i eiendommen og for å tilrettelegge arealer for eksisterende leietakere med økt plassbehov. Dersom pågående prosesser resulterer i avtaler, forventes netto ledighet i eiendommen å være på om lag 12 %. Parallelt pågår det aktivt utleiearbeid for øvrige arealer som fristilles, herunder flere tilbudsprosesser.

Øvrige eiendommer i porteføljen er fullt utleid, herunder Tungasletta 8, hvor det ble signert leieavtaler med Prima Assistanse AS og Hæhre Entreprenør AS høsten 2025.



## Kort oppsummering

Porteføljen utvikler seg positivt med redusert samlet ledighet og økt finansiell styrke. Økt utleieaktivitet bidrar til mer stabile og forutsigbare leieinntekter, samtidig som gjennomførte og pågående tiltak styrker porteføljens kvalitet og verdi.

Den samlede effekten er forbedret inntjeningssevne og redusert risikoprofil, som gir et solid finansielt fundament og styrker selskapets posisjon inn mot planlagt refinansiering.

## Strategiske satsninger og utviklingspotensial

### Restrukturering av Tungasletta 2 – fra enbruger til flerbrugerbygg

Etter at NTNU fraflyttet Tungasletta 2, ble det igangsatt en helhetlig restruktureringsprosess, med formål å reposisjonere eiendommen fra et tilnærmet enbrugerbygg til et moderne, fleksibelt og konkurransedyktig flerbrugerbygg.

Prosjektet omfatter etablering av tidsriktige og attraktive fellesfasiliteter, herunder kantine, møteromshub, garderober med dusjfasiliteter, treningsrom og sosiale soner. Tiltakene er rettet mot å øke byggets attraktivitet og funksjonalitet, samt legge til rette for flere leietakere med varierende behov. Ambisjonen er å utvikle en fleksibel og bærekraftig eiendom som dekker kravene i et konkurranseutsatt kontormarked.

Det legges stor vekt på miljøhensyn og gjenbruk i rehabiliteringsprosjektet, hvor bl.a. byggets energikarakter skal forbedres fra klasse D til klasse B. Dette inkluderer blant annet utskiftning av eldre vinduer som stammer fra opprinnelig byggeperiode på midten av 1980-tallet. Nye vindusløsninger med større glassflater vil gi bedre dagslysforhold og bidra til økt trivsel og kvalitet i kontorarealene.

### Nybygg og videre utvikling av porteføljen

Eiendomsporteføljen i Trondheim Areal besitter et betydelig utviklingspotensial. Selskapets strategi baserer seg på en kombinasjon av effektiv utnyttelse av eksisterende bygningsmasse og målrettet utvikling av nybygg på byggeklare tomter.

Det vurderes løpende nybygg på eiendommer med utviklingspotensial, både gjennom fortetting og utvikling av ubebygde tomter. For Otto Nielsens veg 12 foreligger det rammetillatelse for tilførsel av inntil 26 000 m<sup>2</sup> næringsarealer, med hovedvekt på kontorformål.

I umiddelbar nærhet til eiendommen oppføres Norsk havteknologisenter. I denne sammenheng utredes mulighetene for å tiltrekke virksomheter som kan dra nytte av nærheten til forsknings- og innovasjonsmiljøet, kombinert med et fortsatt sterkt fokus på aktører innen teknologi, forskning, utvikling og kompetanse i tillegg til andre aktuelle kontorleietakere. Med et nytt bygg vil Trondheim Innovation Center (TIC) kunne utvikles til et av Trondheims største kontorbygg og danne et attraktivt og fremtidsrettet kontorkluster i området.

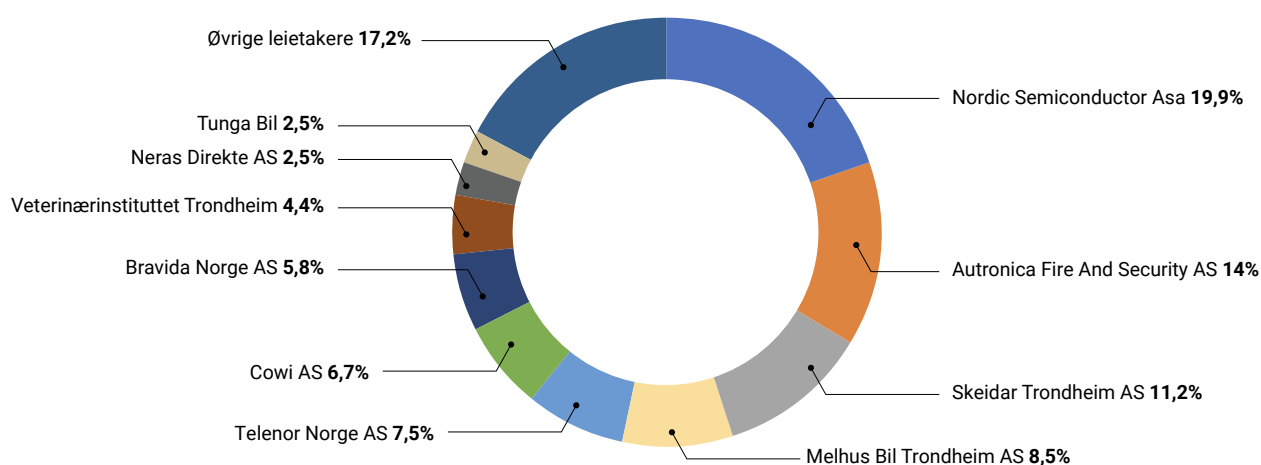
Videre eier selskapet en ubebyggt tomt i Bromstadvegen 59 på Tunga, som forventes å bli det neste større utviklingsprosjektet i porteføljen. Tomten har allerede støpt grunnmur, som følge av tilrettelegging for naboeiendommen hvor Autronica driver vibrasjonsfølsom virksomhet.

Vedtak av ny kommuneplanens arealdel (KPA) for Trondheim åpner nå for etablering av kontorarealer fra 2. etasje og oppover på tomten. Dette gir grunnlag for et robust og attraktivt utviklingsprosjekt, som selskapet har som mål å realisere i løpet av de kommende årene. Det er god interesse fra såkalte kombinasjonsbrukere i kategorien arealkrevende virksomheter med høy arbeidsplassintensitet.

## Topp 10 leietakere – andel av total årsleie

	Leietaker	% av årlig leie
1	Nordic Semiconductor Asa	19,9%
2	Autronica Fire And Security AS	14,0%
3	Skeidar Trondheim AS	11,2%
4	Melhus Bil Trondheim AS	8,5%
5	Telenor Norge AS (O.N12)	7,5%
6	Cowi AS	6,7%
7	Bravida Norge AS	5,8%
8	Veterinærinstituttet Trondheim	4,4%
9	Tunga Bil AS	2,5%
10	Neras Direkte AS	2,5%
	Øvrige	17,2%
	<b>Total</b>	<b>100,0%</b>

## Topp 10 leietakere (% av total årsleie)



## Drift og forvaltning

Driftsteamet har gjennomført 2025 med solide og tilfredsstillende resultater, og opprettholder høy gjennomføringsevne i den daglige forvaltningen av eiendomsmassen. Arbeidet er preget av høy faglig kvalitet, god struktur og tydelig eierskap til oppgavene. Det arbeides systematisk og planmessig for å sikre at byggene til enhver tid holder god teknisk stand, noe som bidrar til stabile driftsforhold, forutsigbarhet for leietakerne og effektiv ressursbruk.

Alle årlige lovpålagte service- og vedlikeholdsoppgaver er gjennomført i henhold til årshjulet. Det er ikke avdekket vesentlige avvik, noe som bekrefter god internkontroll, en velfungerende vedlikeholdsstrategi og god oversikt over byggenes tekniske tilstand. Det forebyggende vedlikeholdsarbeidet gir et solid grunnlag for langsiktig verdibevaring og redusert teknisk risiko i bygningsmassen.

I løpet av året er det gjennomført planlagte oppgraderinger og nødvendige justeringer i flere bygg, herunder tiltak knyttet til tekniske installasjoner og automasjon. Det arbeides kontinuerlig med energioptimalisering, hvor vi benytter eksterne samarbeidspartnere for å kartlegge tiltak og finne de beste løsningene tilpasset det enkelte bygg. I forbindelse med rehabilitering av Tungasletta 2, som per i dag har energimerke D, er det satt et tydelig mål om å oppnå energimerke B.

### Prosjekter og leietakertilpasninger

Andre halvdel av 2025 har vært preget av høy aktivitet innen rehabilitering, leietakertilpasninger og innflytting av

nye leietakere. Rehabilitering fase 1 av Tungasletta 2 har vært et sentralt tiltak gjennom året. Mindre tilpasninger håndteres av driftsteamet i egen regi, mens større tiltak organiseres som egne prosjekter. Driftsteamets involvering i planlegging og gjennomføring bidrar til god samhandling mellom prosjekt og daglig drift, og sikrer smidig overgang ved innflytting.

### Bærekraft og ansvarlig eiendomsforvaltning

Bærekraft er en integrert del av driftsarbeidet og vektlegges både i løpende drift og ved utvikling av eiendommene. Fokus ligger på energieffektive løsninger, bevisste materialvalg og langsiktige tiltak som bidrar til redusert miljøpåvirkning og lavere driftskostnader over tid. Leverandørporteføljen følges opp i tråd med kravene i Åpenhetsloven, og det stilles tydelige forventninger til kvalitet, bærekraft og etisk forretningspraksis hos samarbeidspartnere.

### Organisasjon

Mot slutten av året ble det ansatt en ny driftstekniker, med planlagt oppstart i januar 2026. Ansettelsen er et ledd i å styrke driftsteamets kapasitet og sikre god oppfølging av eiendomsmassen i takt med økt aktivitetsnivå.

Samlet sett viser 2025 at driftsteamet har god kontroll på den tekniske bygningsmassen og arbeider målrettet og systematisk for kontinuerlig forbedring. Med høyt aktivitetsnivå, god prosjektgjennomføring og tydelig fokus på kvalitet, bærekraft og energieffektivisering, står selskapet godt rustet for videre utvikling.

### VÅRT DRIFTSTEAM:



**Kristian Almås**  
Driftssjef



**Jørund Mohn**  
Driftsleder



**Bjørn Lian**  
Driftsleder



**Konrad Østby Ranum**  
Driftsleder

## NYHET



## Rehabiliteringen av Tungasletta 2 vil løfte byggets energikarakter fra dagens E og D til en B

## Trondheim Areal sin miljøstrategi oppsummert

Trondheim Areal sitt miljøledelsessystem for 2025–2030 bygger på prinsipper fra ISO 14001 og retter innsatsen mot de bærekraftsmålene som er mest relevante for virksomheten. Strategien samler mål, operative tiltak og tydelig ansvar for å redusere miljøpåvirkning, styrke bærekraftig forvaltning og sikre kontinuerlig forbedring i eiendomsporteføljen.



### ▼ Ledende og fremtidsrettet eiendomsaktør

Trondheim Areal skal være en offensiv aktør innen teknologi, miljø og bærekraftig eiendomsutvikling. Selskapet skal samarbeide med relevante fagmiljøer og bruke digitale verktøy, data og systemstøtte for å prioritere tiltak som gir dokumenterbar miljøeffekt.

### ▼ Systematikk, krav og bransjestandarder

Miljøarbeidet forankres i eiendomssektorens veikart mot 2050, Grønnvaskingsplakaten, prinsipper for grønne innkjøp og et mer sirkulært næringsliv. Miljøkrav skal inngå i forvaltning, rehabilitering og nye prosjekter.

### ▼ Bærekraftig drift og utvikling av eiendommene

Eiendommene skal forvaltes og utvikles med vekt på energieffektiv drift, ombruk, avfallssortering, grønne mobilitetsløsninger og lang levetid for bygg og tekniske installasjoner. Dette forutsetter godt samspill mellom ledelse, drift, prosjekt, leietakere og leverandører.

### ▼ Måling, oppfølging og kontinuerlig forbedring

Trondheim Areal skal til enhver tid ha oversikt over miljøpåvirkning, energibruk, avfall, materialbruk og prioriterte tiltak. Nøkkeltall følges opp kvartalsvis og årlig, og forbedringstiltak dokumenteres og videreutvikles gjennom selskapets styringssystemer og ved bruk av programmer som Autility.

### ▼ Prioriterte innsatsområder frem mot 2030

Energi, sirkulær materialbruk, avfallssortering, mobilitet og datadrevet oppfølging.





**TRONDHEIM AREAL**

**Trondheim Areal AS**  
Tungasletta 2  
7047 Trondheim  
**[trondheimareal.no](http://trondheimareal.no)**