



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 566 597
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TRONDHEIM TORG AS
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C
5058 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lars Kristiansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 18.07.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekt | 2 | 120 526 629 | 122 105 402 |
| Annen driftsinntekt | 2 | 35 274 818 | 35 428 602 |
| Sum inntekter | | 155 801 448 | 157 534 004 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning på varige driftsmidler | 3 | 37 015 449 | 36 611 185 |
| Annen driftskostnad | 5 | 55 990 314 | 64 216 263 |
| Sum kostnader | | 93 005 763 | 100 827 448 |
| Driftsresultat | | 62 795 685 | 56 706 556 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 6 | 125 985 | 833 812 |
| Annen renteinntekt | | 1 035 | |
| Sum finansinntekter | | 127 020 | 833 812 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 6 | 431 343 | 865 206 |
| Annen rentekostnad | | 10 896 | 1 916 |
| Annen finanskostnad | | 8 313 | 19 949 |
| Sum finanskostnader | | 450 553 | 887 071 |
| Netto finans | | -323 533 | -53 260 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 62 472 152 | 56 653 296 |
| Skattekostnad | 4 | 13 883 777 | 12 463 759 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 48 588 375 | 44 189 537 |
| Årsresultat | | 48 588 375 | 44 189 537 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 48 588 375 | 44 189 537 |
| Totalresultat | | 48 588 375 | 44 189 537 |
| Overføringer og disponeringer | | | |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Ordinært utbytte | | 76 851 713 | 74 260 769 |
| Konsernbidrag | | -28 263 338 | -30 071 232 |
| Avsatt til annen egenkapital | | | |
| Sum overføringer og disponeringer | 8 | 48 588 375 | 44 189 537 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|----------------------|----------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | 18 319 422 | 10 527 075 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 18 319 422 | 10 527 075 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 2 149 514 254 | 2 175 625 115 |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | | 727 542 | 921 042 |
| Sum varige driftsmidler | 3 | 2 150 241 796 | 2 176 546 156 |
| Sum anleggsmidler | | 2 168 561 218 | 2 187 073 231 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 501 426 | 7 665 164 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 279 096 | 3 534 995 |
| Krav på innbetaling av selskapskapital | 6 | 169 259 173 | 108 863 682 |
| Sum fordringer | | 170 039 696 | 120 063 841 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 949 720 | 151 845 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 949 720 | 151 845 |
| Sum omløpsmidler | | 170 989 415 | 120 215 686 |
| SUM EIENDELER | | 2 339 550 633 | 2 307 288 917 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 7 | 100 000 | 100 000 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| Overkurs | | 2 215 290 837 | 2 215 290 837 |
| Sum innskutt egenkapital | | 2 215 390 837 | 2 215 390 837 |
| | | | |
| Annen egenkapital | | | |
| Sum egenkapital | 8 | 2 215 390 837 | 2 215 390 837 |
| | | | |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Skyldig offentlige avgifter | | | |
| Gjeld til selskap i samme konsern | 6 | 115 737 639 | 83 589 881 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 8 422 157 | 8 308 199 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 124 159 796 | 91 898 080 |
| | | | |
| Sum gjeld | | 124 159 796 | 91 898 080 |
| | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 339 550 633 | 2 307 288 917 |



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Trondheim Torg AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trondheim Torg AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 12. mai 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Håvardstun
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Trondheim Torg AS 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pennco Dokumentnr: 86203-ZJK4-MJT4V-6HAL-4568K-JBD6E



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."

Kjetil Håvardstun

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1198525

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-05-12 07:32:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 862Q3-ZJXK4-MJT4V-6HALE-4568K-JBD6E

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



ÅRSBERETNING 2021

FOR

TRONDHEIM TORG AS

Virksomhetens art og sted

Virksomhetsområdet til selskapet er knyttet til Trondheim Torg Kjøpesenter og eiendommene Kongensgate 9-15, Prinsensgate 9-27, Erling Skakkes gate 22, Munkegata 22-24, Tinghusplassen 1-3 og Danielsveita 15 som er næringsseidommer i Trondheim. Selskapet har forretningsadresse i Bergen.

Trondheim Torg AS er 100% eid av DNB Eiendomsholding AS og inngår i DNB Livsforsikring AS konsern.

Selskapets resultat og stilling

Selskapets driftsinntekter var på NOK 155,8 mill. mot NOK 157,5 mill. foregående år. Driftsresultatet viser et overskudd på NOK 62,8 mill. mot NOK 56,7 mill. foregående år.

Eiendommene har en kontantstrøm av høy kvalitet fra utleievirksomheten og leiekontrakter med en gjennomsnittlig gjenværende leietid på 2,6 år. Økonomisk ledighet pr 31.12.2021 var 1%.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i 2021 var på NOK 49,6 mill. og reflekterer netto likviditet fra selskapets underliggende drift. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var på NOK – 10,7 mill. og knytter seg til investeringer i varige driftsmidler. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var på NOK – 38,1 mill., hvorav NOK 27 mill. gjelder opptak av ny kortsiktig gjeld og NOK – 65,1 mill. gjelder utbetalinger av konsernbidrag. Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l. var på NOK 797 875.

Selskapets likviditetsbeholdning beløper seg til NOK 0,9 mill. pr 31.12.2021. Beløpet knytter seg til bankinnskudd som er utenfor konsernkontosystem med DNB Eiendomsholding AS. Selskapets bankkonto som inngår i konsernkontosystem med DNB Eiendomsholding AS fremkommer som fordring på selskap i samme konsern. Selskapets likviditet vurderes på bakgrunn av dette som god.

Selskapets kortsiktige gjeld består av gjeld til selskap i samme konsern og annen kortsiktig gjeld. Til sammen utgjorde disse 100 % av samlet gjeld pr 31.12.2021. Selskapets finansielle stilling er god. Selskapet kan pr. 31.12.2021 nedbetale eksternt kortsiktig gjeld ved hjelp av positiv fordring i konsernkontosystemet.

Selskapets egenkapital pr. 31.12.2021 var NOK 2 215,4 mill. og er uendret fra foregående år. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2021 var 94,7% sammenlignet med 96 % pr. 31.12.2020.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.



Selskapet hadde i 2021 et regnskapsmessig overskudd etter skatt på NOK 48 588 375. Styret foreslår følgende disponering av årets overskudd:

| | |
|---|-------------------------|
| Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt | NOK 76 851 713 |
| <u>Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt</u> | <u>NOK – 28 263 338</u> |
| <u>Sum overføringer</u> | <u>NOK 48 588 375</u> |

Fremtidsutsikter

Selskapets prognoser for 2022 viser en økt nettleie sammenlignet med 2021, og langtidsprognosene for selskapet viser en positiv utvikling. Eiendommen er lokalisert sentralt i et attraktivt handelsområde i Trondheim hvor markedsleiene anses som gode for denne type handel. Høy etterspørsel etter forretningsbygg i attraktivt sentrumsområde, sysselsettingsvekst og sterk BNP forventning fremover gir en forventning om vekst i årene som kommer. Basert på prognoser for fremtidige resultater, vurderer styret fremtidsutsiktene for selskapet som gode. Selskapets prognoser preges imidlertid av den usikkerhet som normalt preger vurderinger av fremtidige forhold.

Finansiell risiko

Markedsrisiko for selskapet er knyttet til generelle parametere som tilbud og etterspørsel i byggets geografiske segment. Selskapet har ingen valutarisiko. Kredittrisiko vurderes som lav. Ved behov finansieres utgifter av morselskapet og foretakets likviditetsrisiko vurderes som lav.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 4-5 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ingen forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet hadde ingen ansatte i 2021, og således ikke noe arbeidsmiljø å ivareta. Styret består av tre medlemmer, hvorav ett kvinnelig medlem.

Ytre miljø

Virksomheten forurenses ikke det ytre miljø ut over det som er normalt for eiendomsvirksomhet. Forvalter DNB Næringseiendom AS er sertifisert i henhold til ISO 14001, som er et miljøstyringssystem. Selskapets virksomhet inngår i forvalters miljøpolitikk og miljøplan. Dette innebærer blant annet systematisk arbeid for å redusere energiforbruk, øke avfallssortering og unngå bruk av miljøfarlige materialer.


Styret og daglig leders personlige ansvar

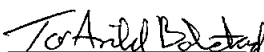
Det er tegnet styreansvarsforsikring som dekker det rettslige erstatningsansvaret som styremedlemmer og ledende ansatte kan komme i. Forsikringen omfatter personlig ansvar som styremedlemmer, varamedlemmer og ansatte i DNB Næringseiendom AS kan komme i. Forsikringen dekker i tillegg kostnader knyttet til å håndtere skadekravet/dokumentere fakta knyttet til krav som gjøres gjeldende.

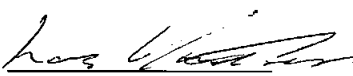


Bergen, 12.05.2022


Gro Kristin Boge
Styreleder


Anders Tom Aagenæs
Styremedlem


Tor Arild Bolstad
Styremedlem


Lars Kristiansen
Daglig leder

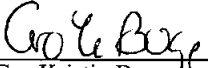
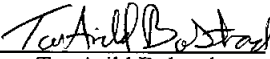

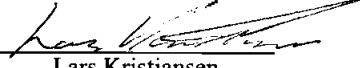


| Resultatregnskap | | | |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Trondheim Torg AS | | | |
| | Note | 2021 | 2020 |
| Driftsinntekter | | | |
| Leieinntekt | 2 | 120 526 629 | 122 105 402 |
| Annen driftsinntekt | 2 | 35 274 818 | 35 428 602 |
| Sum driftsinntekter | | <u>155 801 448</u> | <u>157 534 004</u> |
| Driftskostnader | | | |
| Avskrivning på varige driftsmidler | 3 | 37 015 449 | 36 611 185 |
| Annen driftskostnad | 5 | 55 990 314 | 64 216 263 |
| Sum driftskostnader | | <u>93 005 763</u> | <u>100 827 448</u> |
| Driftsresultat | | <u>62 795 685</u> | <u>56 706 556</u> |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 6 | 125 985 | 833 812 |
| Annen renteinntekt | | 1 035 | 0 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 6 | 431 343 | 865 206 |
| Annen rentekostnad | | 10 896 | 1 916 |
| Annen finanskostnad | | 8 313 | 19 949 |
| Resultat av finansposter | | <u>-323 533</u> | <u>-53 260</u> |
| Resultat før skattekostnad | | <u>62 472 152</u> | <u>56 653 296</u> |
| Skattekostnad | 4 | 13 883 777 | 12 463 759 |
| Årsresultat | | <u>48 588 375</u> | <u>44 189 537</u> |
| Overføringer | | | |
| Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt | | 76 851 713 | 74 260 769 |
| Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt | | -28 263 338 | -30 071 232 |
| Sum overføringer | 8 | <u>48 588 375</u> | <u>44 189 537</u> |



| Balanse | | | |
|---|------|----------------------|----------------------|
| Trondheim Torg AS | | | |
| | Note | 2021 | 2020 |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | 18 319 422 | 10 527 075 |
| Sum immaterielle eiendeler | | <u>18 319 422</u> | <u>10 527 075</u> |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 2 149 514 254 | 2 175 625 115 |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | | 727 542 | 921 042 |
| Sum varige driftsmidler | 3 | <u>2 150 241 796</u> | <u>2 176 546 156</u> |
| Sum anleggsmidler | | <u>2 168 561 218</u> | <u>2 187 073 231</u> |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 501 426 | 7 665 164 |
| Fordringer på selskap i samme konsern | 6 | 169 259 173 | 108 863 682 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 279 096 | 3 534 995 |
| Sum fordringer | | <u>170 039 696</u> | <u>120 063 841</u> |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 949 720 | 151 845 |
| Sum omløpsmidler | | <u>170 989 415</u> | <u>120 215 686</u> |
| Sum eiendeler | | <u>2 339 550 633</u> | <u>2 307 288 917</u> |



| Balanse | | | |
|--|------|--|----------------------|
| Trondheim Torg AS | | | |
| | Note | 2021 | 2020 |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 7 | 100 000 | 100 000 |
| Overkurs | | <u>2 215 290 837</u> | <u>2 215 290 837</u> |
| Sum innskutt egenkapital | | <u>2 215 390 837</u> | <u>2 215 390 837</u> |
| Sum egenkapital | 8 | <u>2 215 390 837</u> | <u>2 215 390 837</u> |
| Gjeld | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til selskap i samme konsern | 6 | 115 737 639 | 83 589 881 |
| Annen kortsiktig gjeld | | <u>8 422 157</u> | <u>8 308 199</u> |
| Sum kortsiktig gjeld | | <u>124 159 796</u> | <u>91 898 080</u> |
| Sum gjeld | | <u>124 159 796</u> | <u>91 898 080</u> |
| Sum egenkapital og gjeld | | <u>2 339 550 633</u> | <u>2 307 288 917</u> |
| Bergen, 12.05.2022 | | | |
|  Gro Kristin Boge Styreleder | |  Tor Arild Bolstad Styremedlem | |
|  Anders Tom Aagenæs Styremedlem | |  Lars Kristiansen Daglig leder | |
| 923 566 597 | | Side 7 | |



| Kontantstrømoppstilling | | |
|--|--------------------|---------------------|
| Trondheim Torg AS | | |
| | 2021 | 2020 |
| Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | | |
| Resultat før skattekostnad | 62 472 152 | 56 653 296 |
| Periodens betalte skatt | 0 | 21 309 |
| Ordinære avskrivninger | 37 015 449 | 36 611 185 |
| Endring i kundefordringer | 7 163 738 | -6 406 880 |
| Endring i konsernmellomværender | -60 395 491 | 56 504 697 |
| Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter | 3 369 856 | 3 065 543 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | <u>49 625 704</u> | <u>146 406 533</u> |
| Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter | | |
| Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler | -10 711 088 | -17 677 204 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | <u>-10 711 088</u> | <u>-17 677 204</u> |
| Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | | |
| Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld | 27 018 141 | 0 |
| Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld | 0 | -109 524 905 |
| Innbetalinger av egenkapital | 0 | 6 819 |
| Utbetalinger av konsernbidrag | -65 134 882 | -19 216 057 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | <u>-38 116 741</u> | <u>-128 734 143</u> |
| Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende | <u>797 875</u> | <u>-4 814</u> |
| Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l pr 01.01 | 151 845 | 156 659 |
| Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr 31.12 | <u>949 720</u> | <u>151 845</u> |



Trondheim Torg AS

Noter til regnskapet 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over kontraktens leieperiode. Dette er leieinntekter fra leieavtaler hvor leieinntekten er avtalt som et fast beløp eller som en minimumsleie, og leieinntekter hvor leieinntekten er basert på leietakers omsetning (variabelt beløp). Opptjent, ikke fakturert omsetningsleie som avregnes etterfølgende år avsettes pr 31.12. Vesentlig leiefritak (leierabatt) som er avtalt for en periode inntektsføres som en inntektsreduksjon over hele kontraktens leieperiode. Leierabatter som gis som et Covid-19 tiltak føres som en inntektsreduksjon i den perioden leien faktisk reduseres.

Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av tjenesteelementer i leieavtalene som viderefakturerte felleskostnader og markedsføringstiltak i tillegg til andre eiendomsrelaterte inntekter som er vurdert enkeltvis. Andre driftsinntekter inntektsføres etterhvert som de er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når selskapet har overført kontroll til kunden som normalt er når tjenesten ytes eller når varen er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Det foretas regnskapsmessige avskrivninger av anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

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.

Side 9



Trondheim Torg AS

Noter til regnskapet 2021

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

Konsernkonto

Selskapet er deltaker i konsernets konsernkontosystem med banken. Selskapets kontoer som inngår i konsernkontosystemet og saldo på disse kontoene representerer et internt mellomværende mellom konsernkonto innehaver (DNB Eiendomsholding AS) og den enkelte deltaker.

Konsernkontosystemet vil derved automatisk etablere låneforhold mellom deltakerne og konsernkonto innehaver. I regnskapet er dermed alle transaksjoner mellom konsernkonto innehaver og deltaker klassifisert som mellomværende.

Note 2 Inntekter

Selskapet driver med utleie av kontor- og forretningslokaler på Trondheim Torg. All virksomhet foregår i Trondheim kommune.

Note 3 Varige driftsmidler

| | Inventar/ Innredning/ Biler | Tomt | Teknisk installasjon | Bygninger | Totalt |
|---|-----------------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| Anskaffelseskost 01.01. | 967 500 | 803 345 199 | 566 274 030 | 851 673 642 | 2 222 260 371 |
| Tilgang i året/ | 0 | 0 | 290 656 | 279 838 | 570 494 |
| Mva justering | 0 | 0 | 0 | -16 013 | -16 013 |
| Anlegg under utførelse | 0 | 0 | 0 | 10 156 607 | 10 156 607 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 967 500 | 803 345 199 | 566 564 686 | 862 094 074 | 2 232 971 459 |
| Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01. | -46 458 | 0 | -35 131 932 | -10 535 826 | -45 714 215 |
| Årets avskrivninger | -193 500 | 0 | -28 319 861 | -8 502 087 | -37 015 449 |
| Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12. | -239 958 | 0 | -63 451 793 | -19 037 913 | -82 729 664 |
| Bokført verdi 31.12 | 727 542 | 803 345 199 | 503 112 893 | 843 056 161 | 2 150 241 796 |

Bygninger behandles i samsvar med øvrig eiendomsportefølje i DNB Livsforsikring AS og avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 100 år. Tekniske installasjoner avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 20 år. Inventar avskrives lineært over en forventet levetid på 5 år. Tomter avskrives ikke.

Side 10



Trondheim Torg AS

Noter til regnskapet 2021

Note 4 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

| Midlertidige forskjeller | 2021 | |
|--|--------------------|--------------------|
| | 2020 | |
| Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler | -82 729 666 | -45 714 215 |
| Netto midlertidige forskjeller knyttet til utestående fordringer | -443 577 | -2 039 268 |
| Avskåret rentefradrag til fremføring | -96 857 | -96 857 |
| Grunnlag for utsatt skatt | -83 270 100 | -47 850 339 |
| Utsatt skatt (22%) | -18 319 422 | -10 527 075 |
| Utsatt skatt i balansen | -18 319 422 | -10 527 075 |

| Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt | 2021 | 2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Resultat før skattekostnad | 62 472 152 | 56 653 296 |
| Permanente forskjeller | 635 924 | 155 |
| Endring i midlertidige resultatforskjeller | 35 419 761 | 38 552 662 |
| Avskåret rentefradrag | 0 | 96 857 |
| Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet | 98 527 837 | 95 302 971 |
| +/- Mottatt/avgitt konsernbidrag | -98 527 837 | -95 206 114 |
| Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt) | 0 | 96 857 |

| Fordeling av skattekostnaden | 2021 | 2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet) | 21 676 124 | 20 966 654 |
| Endring i utsatt skatt (22%) | -7 792 347 | -8 502 895 |
| Skattekostnad | 13 883 777 | 12 463 759 |

| Betalbar skatt i balansen | 2021 | 2020 |
|---|-------------|-------------|
| Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt) | 21 676 124 | 20 966 654 |
| Skattevirkning av konsernbidrag | -21 676 124 | -20 945 345 |
| Forhåndsbetalt skatt | 0 | -21 309 |
| Betalbar skatt i balansen | 0 | 0 |



Trondheim Torg AS

Noter til regnskapet 2021

Note 5 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Det er ingen ansatte i selskapet. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning iht lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styret. Det er videre ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

Revisor

| Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva fordeler seg slik : | 2021 | 2020 |
|--|---------------|---------------|
| - revisjon | 32 923 | 32 152 |
| - andre tjenester | 65 366 | 16 400 |
| Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap | 98 289 | 48 552 |

Avtalt revisjon inkluderer honorar for revisjon av søsterselskapet Trondheim Torg Hjemmel AS etter avtale mellom partene. Avtalen er en konsekvens av at selskapet kjøpte eiendommen uten hjemmel fra Trondheim Torg Hjemmel AS i 2019.

Note 6 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter

Beskrivelse av vesentlige transaksjoner og mellomværende med selskaper i samme konsern:

Leieinntekter:

Det foreligger avtale om utleie av lokaler til selskaper i samme konsern. Leiebetingelser er fastsatt på grunnlag av markedsmessig vilkår på avtaletidspunktet. Leieinntekter fra selskaper i samme konsern utgjør totalt kr 4.742.521 for 2021 (for 2020 kr 4.892.460).

Forvaltningshonorar:

Selskapet har en forvaltningsavtale med DNB Næringseiendom AS som inngår i samme konsern. Forvaltningsavtalen sikrer selskapet tilgang til DNB Næringseiendom AS' ressurser innenfor eiendomsforvaltning og forretningsdrift, herunder daglig ledelse, økonomi- og regnskapsrapportering, kontraktsforvaltning og vedlikehold og drift av selskapets eiendomsportefølje. Avtalen er basert på markedsmessige vilkår på avtaletidspunktet. Forvaltningshonorar til DNB Næringseiendom AS utgjør kr 6.979.971 for 2021 (for 2020 kr 6.199.647).

Mellomværende med selskaper i samme konsern:

Mellomværende med selskaper i samme konsern renteberegnes i henhold til en referanserate som reflekterer gjennomsnittlig markedsrente for den aktuelle perioden.

Pantstillelse, annen sikkerhetsstillelse og garantier til fordel for selskap i samme konsern:

Selskapet er deltaker i konsernets konsernkontosystem med banken hvor morselskapet DNB Eiendomsholding AS er hovedkontoinnehaver. Alle deltakerne er solidarisk ansvarlig overfor det til en hver tid utestående på konsernkontoen.



Trondheim Torg AS

Noter til regnskapet 2021

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 100 000 består av 100 aksjer a kr 1 000. Alle aksjene har like rettigheter.

Selskapet eies av DNB Eiendomsholding AS.

Morselskapet DNB Eiendomsholding AS har forretningskontor i Bergen og inngår i konsernet til DNB Livsforsikring AS. DNB Livsforsikring AS har forretningskontor i Bergen hvor en kan få utlevert konsernregnskap.

Note 8 Egenkapital

| | Aksje- kapital | Overkurs | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|---|-------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Egenkapital 01.01 | 100 000 | 2 215 290 837 | 0 | 2 215 390 837 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 48 588 375 | 48 588 375 |
| Avgitt konsernbidrag uten skattemessig effekt | 0 | 0 | -76 851 713 | -76 851 713 |
| Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt | 0 | 0 | 28 263 338 | 28 263 338 |
| Egenkapital 31.12 | 100 000 | 2 215 290 837 | 0 | 2 215 390 837 |