



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 053 690
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TORGALLMENNINGEN 2 AS
Forretningsadresse: Nygårdsgaten 114
5008 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tore Odfjell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 20.06.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 37 373 740 | 23 315 144 |
| Annen driftsinntekt | | | 24 000 |
| Sum inntekter | | 37 373 740 | 23 339 144 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning | 3 | 13 300 266 | 12 865 808 |
| Annen driftskostnad | 2 | 13 034 744 | 4 804 310 |
| Sum kostnader | | 26 335 010 | 17 670 118 |
| Driftsresultat | | 11 038 730 | 5 669 026 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 9 160 | 164 973 |
| Sum finansinntekter | | 9 160 | 164 973 |
| Annen rentekostnad | | 12 429 138 | 9 264 369 |
| Annen finanskostnad | | 6 632 | 1 633 |
| Sum finanskostnader | | 12 435 770 | 9 266 002 |
| Netto finans | | -12 426 610 | -9 101 028 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -1 387 880 | -3 432 003 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -1 387 880 | -3 432 003 |
| Årsresultat | | -1 387 880 | -3 432 003 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer annen egenkapital | 6 | -1 387 880 | -3 432 003 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -1 387 880 | -3 432 003 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 3, 4 | 389 248 223 | 385 648 887 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol | 3, 4 | 10 253 207 | 11 362 289 |
| Sum varige driftsmidler | | 399 501 430 | 397 011 176 |
| Sum anleggsmidler | | 399 501 430 | 397 011 176 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 7 860 602 | 4 477 404 |
| Andre fordringer | | 16 137 442 | 97 643 |
| Sum fordringer | | 23 998 044 | 4 575 048 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 9 323 130 | 11 763 806 |
| Sum omløpsmidler | | 33 321 174 | 16 338 854 |
| SUM EIENDELER | | 432 822 604 | 413 350 030 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6, 7 | 167 887 500 | 167 887 500 |
| Sum innskutt egenkapital | | 167 887 500 | 167 887 500 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 6 | -112 414 728 | -111 026 848 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| Sum opptjent egenkapital | | -112 414 728 | -111 026 848 |
| Sum egenkapital | | 55 472 772 | 56 860 652 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Andre avsetninger for forpliktelser | | 5 739 098 | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 5 739 098 | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 4 | 366 000 000 | 354 000 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 366 000 000 | 354 000 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 371 739 098 | 354 000 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 294 692 | 395 938 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 447 810 | 235 200 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 3 868 231 | 1 858 240 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 5 610 733 | 2 489 378 |
| Sum gjeld | | 377 349 831 | 356 489 378 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 432 822 603 | 413 350 030 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 582648

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 053 690
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TORGALLMENNINGEN 2 AS
Forretningsadresse: Nygårdsgaten 114
5008 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tore Odfjell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 15.07.2023



Organisasjonsnr: 992 053 690
TORGALLMENNINGEN 2 AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 37 373 740 | 23 315 144 |
| Annen driftsinntekt | | | 24 000 |
| Sum inntekter | | 37 373 740 | 23 339 144 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning | 3 | 13 300 266 | 12 865 808 |
| Annen driftskostnad | 2 | 13 034 744 | 4 804 310 |
| Sum kostnader | | 26 335 010 | 17 670 118 |
| Driftsresultat | | 11 038 730 | 5 669 026 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 9 160 | 164 973 |
| Sum finansinntekter | | 9 160 | 164 973 |
| Annen rentekostnad | | 12 429 138 | 9 264 369 |
| Annen finanskostnad | | 6 632 | 1 633 |
| Sum finanskostnader | | 12 435 770 | 9 266 002 |
| Netto finans | | -12 426 610 | -9 101 028 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -1 387 880 | -3 432 003 |
| Årsresultat | | -1 387 880 | -3 432 003 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer annen egenkapital | 6 | -1 387 880 | -3 432 003 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -1 387 880 | -3 432 003 |



Organisasjonsnr: 992 053 690
TORGALLMENNINGEN 2 AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

| | | | |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 3, 4 | 389 248 223 | 385 648 887 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol | 3, 4 | 10 253 207 | 11 362 289 |
| Sum varige driftsmidler | | 399 501 430 | 397 011 176 |

Sum anleggsmidler 399 501 430 397 011 176

Omløpsmidler Varer

Fordringer

| | | | |
|-----------------------|--|-------------------|------------------|
| Kundefordringer | | 7 860 602 | 4 477 404 |
| Andre fordringer | | 16 137 442 | 97 643 |
| Sum fordringer | | 23 998 044 | 4 575 048 |

Bankinnskudd, kontanter og lignende Sum bankinnskudd, kontanter og lignende

9 323 130 11 763 806

Sum omløpsmidler 33 321 174 16 338 854

SUM EIENDELER 432 822 604 413 350 030

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Aksjekapital | 6, 7 | 167 887 500 | 167 887 500 |
| Sum innskutt egenkapital | | 167 887 500 | 167 887 500 |

Opptjent egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|---|---------------------|---------------------|
| Annen egenkapital | 6 | -112 414 728 | -111 026 848 |
| Sum opptjent egenkapital | | -112 414 728 | -111 026 848 |

Sum egenkapital 55 472 772 56 860 652

Gjeld

Langsiktig gjeld

| | | | |
|-------------------------------------|--|-----------|--|
| Andre avsetninger for forpliktelser | | 5 739 098 | |
|-------------------------------------|--|-----------|--|



| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Sum avsetninger for forpliktelser | 5 739 098 | |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 4 366 000 000 | 354 000 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 366 000 000 | 354 000 000 |
| Sum langsiktig gjeld | 371 739 098 | 354 000 000 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Leverandørgjeld | 1 294 692 | 395 938 |
| Skyldige offentlige avgifter | 447 810 | 235 200 |
| Annen kortsiktig gjeld | 3 868 231 | 1 858 240 |
| Sum kortsiktig gjeld | 5 610 733 | 2 489 378 |
| Sum gjeld | 377 349 831 | 356 489 378 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 432 822 603 | 413 350 030 |



Organisasjonsnr: 992 053 690
TORGALLMENNINGEN 2 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
7

Antall aksjer og aksjeeiere

| <u>Aksjeklasse</u> | <u>Ant. aksjer</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Bokført verdi</u> |
|------------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Ordinære aksjer | 1500.00 | 111925.00 | 167887500.00 |
| <u>Aksjeeiere - fritekst</u> | <u>Antall</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Aksjeklasse</u> |
| Odfjell Eiendom AS | 500.00 | 33.33% | Ordinære aksjer |
| Teigland Eiendom AS | 500.00 | 33.33% | Ordinære aksjer |
| Farvatn Capital AS | 500.00 | 33.33% | Ordinære aksjer |
| <u>Sum</u> | <u>Sum antall</u> | <u>Sum eierandel</u> | |
| | 1500.00 | 100.00% | |

Note
2

Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte og obligatorisk tjenestepensjon er dermed ikke pliktig. Administrasjon forestås av Odfjell Eiendomsforvaltning AS. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret i 2022.

Note

Ytelser til revisjon

| <u>Revisjon</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|-------------------------------------|--------------|------------------|
| | 80191.00 | 42663.00 |
| <u>Andre tjenester</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 2405.00 | 812.00 |
| <u>Sum godtgjørelse til revisor</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 82596.00 | 43475.00 |

Note

Antall årsverk i regnskapsåret



Torgallmenningen 2 AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Selskapets leieinntekter bokføres når de opptjenes.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Finansielle instrumenter

Rentebytteavtaler som anses som sikring, bokføres ikke i balansen til markedsverdi. Inntekter og kostnader ved slike rentebytteavtaler presenteres i regnskapet som rentekostnader og resultatføres når de er opptjent/påløpt.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke iht. god regnskapsskikk for små foretak.



Torgallmenningen 2 AS

Noter til regnskapet for 2022

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

Selskapet har ingen ansatte og obligatorisk tjenestepensjon er dermed ikke pliktig. Administrasjon forestås av Odfjell Eiendomsforvaltning AS.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret i 2022.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

2022

| | |
|---------------|---------------|
| Revisjon | 80 191 |
| Annen bistand | 2 405 |
| Sum | <u>82 596</u> |

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Varige driftsmidler

| | Bygg | Tomt | Tekniske installasjoner | Frescohallen | Driftsløsøre, inventar, verktøy mm. | Sum |
|------------------------------------|-----------------|------------|-------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------|
| Anskaffelseskost 01.01. | 397 022 365 | 40 294 813 | 73 605 334 | 1 287 690 | 16 477 123 | 528 687 325 |
| Tilgang kjøpte driftsmidler | 0 | 0 | 0 | 9 661 681 | 0 | 9 661 681 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 397 022 365 | 40 294 813 | 73 605 334 | 10 949 371 | 16 477 123 | 538 349 006 |
| Akk.avskrivning 31.12. | -110 913 785 | 0 | -27 406 816 | -431 898 | -6 223 916 | -144 976 415 |
| Balanseført pr. 31.12. | 286 108 580 | 40 294 813 | 46 198 518 | 10 517 473 | 10 253 207 | 393 372 591 |
| Årets avskrivninger | 8 076 262 | 0 | 4 023 338 | 293 491 | 1 109 082 | 13 502 173 |
| Økonomisk levetid Avskrivningsplan | 50 år Lineær | | 20 år Lineær | | 15 år Lineær | |



Torgallmenningen 2 AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 4 - Pant og garantier

| <i>Pantsikret gjeld</i> | 2022 | 2021 |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 366 000 000 | 354 000 000 |

| <i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i> | 2022 | 2021 |
|---|-------------|-------------|
| Bokført verdi av pantsatte eiendeler | 399 501 430 | 397 011 176 |

Renteswap ble avsluttet i løpet av 2022.



Torgallmenningen 2 AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 5 - Skatt

| <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i> | 2022 | 2021 |
|---|---------------------|---------------------|
| Ordinært resultat før skattekostnad | -1 387 879 | -3 432 005 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -81 378 | -3 759 887 |
| Årets skattegrunnlag | <u>-1 469 257</u> | <u>-7 191 892</u> |
| <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i> | 2022 | 2021 |
| Driftsmidler inkl goodwill | <u>78 495 969</u> | <u>78 414 591</u> |
| Sum | <u>78 495 969</u> | <u>78 414 591</u> |
| Akkumulert fremførbart underskudd | <u>-190 880 038</u> | <u>-189 410 781</u> |
| Netto midlertidige forskjeller pr 31.12 | <u>-112 384 069</u> | <u>-110 996 190</u> |
| Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%) | -24 724 495 | -24 419 162 |

Utsatt skattefordel er unnlatt balanseført i samsvar med God regnskapsskikk for små foretak.

Note 6 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Annen egenkapital | Sum |
|------------------------|---------------------|--------------------------|-------------------|
| Egenkapital 01.01.2022 | 167 887 500 | -111 026 848 | 56 860 652 |
| Årsresultat | 0 | -1 387 880 | -1 387 880 |
| Egenkapital 31.12.2022 | <u>167 887 500</u> | <u>-112 414 728</u> | <u>55 472 772</u> |

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

| | Antall | Pålydende | Balanseført |
|-----------------|---------------|------------------|--------------------|
| Ordinære aksjer | 1 500 | 111 925 kr | 167 887 500 |

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

| | Ordinære aksjer | Eierandel | Stemmeandel |
|---------------------|------------------------|------------------|--------------------|
| Odfjell Eiendom AS | 500 | 33,33 % | 33,33 % |
| Teigland Eiendom AS | 500 | 33,33 % | 33,33 % |
| Farvatn Capital AS | 500 | 33,33 % | 33,33 % |
| Sum | <u>1 500</u> | <u>100,00 %</u> | <u>100,00 %</u> |



Torgallmenningen 2 AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 8 - Hendelser etter balansedagen

Det foreligger på tidspunktet for regnskapsavleggelse fortsatt usikkerhet knyttet til utviklingen rundt COVID-19 og de langvarige konsekvensene for den norske og internasjonale økonomien. Selskapet overvåker utviklingen i markedet nøye og vil fortsatt ha en løpende dialog med kundene om drifts og økonomiske forhold knyttet til Covid-19. Selskapet har til dels leietagere som driver i bransjer som har opplevd en vesentlig reduksjon i inntekter som følge av Covid-19. Samlet effekt på selskapets virksomhet i form av inntektsreduksjoner, fordringstap, forskyvning av kontantstrømmer og verdiendringer av selskapets eiendom er vanskelig å kvantifisere og er derfor usikker. Selskapet har en løpende dialog med leietakere i utsatte bransjer for best mulig å forstå deres situasjon og eventuelt tilpasse leiebetalingene. Selskapet har en relativt lav gjeldsgrad i forhold til forventet markedsverdi så vi forventer at selskapet vil være godt rustet for å stå gjennom krisen.



Torgallmenningen 2 AS

Årsrapport for 2022

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Pemso Dokumentnøkkel: PTB10-EZTOQ-QYV42-DBI2J-DMG38-EQVUA



Torgallmenningen 2 AS

Resultatregnskap

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|--------------------|-------------------|
| Driftsinntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 37 373 740 | 23 315 144 |
| Annen driftsinntekt | | 0 | 24 000 |
| Sum driftsinntekter | | <u>37 373 740</u> | <u>23 339 144</u> |
| Driftskostnader | | | |
| Avskrivning | 3 | 13 300 266 | 12 865 808 |
| Annen driftskostnad | 2 | 13 034 744 | 4 804 310 |
| Sum driftskostnader | | <u>26 335 010</u> | <u>17 670 118</u> |
| Driftsresultat | | <u>11 038 730</u> | <u>5 669 026</u> |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 9 160 | 164 973 |
| Annen rentekostnad | | 12 429 138 | 9 264 369 |
| Annen finanskostnad | | 6 632 | 1 633 |
| Netto finansposter | | <u>-12 426 610</u> | <u>-9 101 028</u> |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | <u>-1 387 880</u> | <u>-3 432 003</u> |
| Årsresultat | | <u>-1 387 880</u> | <u>-3 432 003</u> |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer annen egenkapital | 6 | <u>-1 387 880</u> | <u>-3 432 003</u> |

Penneo Dokumentnøkkel: PTB10-EZT0Q-QYV42-DB12J-DMG38-EQVUA



Torgallmenningen 2 AS

Balanse pr. 31. desember

| | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| <i>Varige driftsmidler</i> | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 3, 4 | 389 248 223 | 385 648 887 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol | 3, 4 | 10 253 207 | 11 362 289 |
| Sum varige driftsmidler | | <u>399 501 430</u> | <u>397 011 176</u> |
| Sum anleggsmidler | | <u>399 501 430</u> | <u>397 011 176</u> |
| Omløpsmidler | | | |
| <i>Fordringer</i> | | | |
| Kundefordringer | | 7 860 602 | 4 477 404 |
| Andre fordringer | | 16 137 442 | 97 643 |
| Sum fordringer | | <u>23 998 044</u> | <u>4 575 048</u> |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | <u>9 323 130</u> | <u>11 763 806</u> |
| Sum omløpsmidler | | <u>33 321 174</u> | <u>16 338 854</u> |
| Sum eiendeler | | <u>432 822 604</u> | <u>413 350 030</u> |

Pemso Dokumentnøkkel: PTB10-EZT0Q-QYV42-DB2J-DMG38-EQVUA



Torgallmenningen 2 AS

Balanse pr. 31. desember

| | Note | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------|------|--------------|--------------|
| Egenkapital | | | |
| <i>Innskutt egenkapital</i> | | | |
| Aksjekapital | 6, 7 | 167 887 500 | 167 887 500 |
| Sum innskutt egenkapital | | 167 887 500 | 167 887 500 |
| <i>Opptjent egenkapital</i> | | | |
| Annen egenkapital | 6 | -112 414 728 | -111 026 848 |
| Sum opptjent egenkapital | | -112 414 728 | -111 026 848 |
| Sum egenkapital | | 55 472 772 | 56 860 652 |
| Gjeld | | | |
| <i>Avsetninger for forpliktelser</i> | | | |
| Andre avsetninger for forpliktelser | | 5 739 098 | 0 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 5 739 098 | 0 |
| <i>Annen langsiktig gjeld</i> | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 4 | 366 000 000 | 354 000 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 366 000 000 | 354 000 000 |
| <i>Kortsiktig gjeld</i> | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 294 692 | 395 938 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 447 810 | 235 200 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 3 868 231 | 1 858 240 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 5 610 733 | 2 489 378 |
| Sum gjeld | | 377 349 831 | 356 489 378 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 432 822 603 | 413 350 030 |

31. desember 2022

Bergen, .

Tore Odfjell
Styremedlem/daglig leder

Fredrik Odfjell
Styrets leder

Penneo Dokumentnøkkel: PTB10-EZT0Q-QYV42-DB1ZJ-DMG38-EQVUA



Torgallmenningen 2 AS

Balanse pr. 31. desember

| | Note | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|------|-------------------------------------|------|
| <hr/> | | <hr/> | |
| Bjørn Kristian Eide Styremedlem | | Jens Petter Teigland Styremedlem | |



Torgallmenningen 2 AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Selskapets leieinntekter bokføres når de opptjenes.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Finansielle instrumenter

Rentebytteavtaler som anses som sikring, bokføres ikke i balansen til markedsverdi. Inntekter og kostnader ved slike rentebytteavtaler presenteres i regnskapet som rentekostnader og resultatføres når de er opptjent/påløpt.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke iht. god regnskapsskikk for små foretak.



Torgallmenningen 2 AS

Noter til regnskapet for 2022

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

Selskapet har ingen ansatte og obligatorisk tjenestepensjon er dermed ikke pliktig. Administrasjon forestås av Odfjell Eiendomsforvaltning AS.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret i 2022.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende: 2022

| | |
|---------------|---------------|
| Revisjon | 80 191 |
| Annen bistand | 2 405 |
| Sum | <u>82 596</u> |

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Varige driftsmidler

| | Bygg | Tomt | Tekniske installasjoner | Frescohallen | Driftsløsøre, inventar, verktøy mm. | Sum |
|---------------------------------------|-----------------|------------|----------------------------|--------------|---|--------------|
| Anskaffelseskost 01.01. | 397 022 365 | 40 294 813 | 73 605 334 | 1 287 690 | 16 477 123 | 528 687 325 |
| Tilgang kjøpte driftsmidler | 0 | 0 | 0 | 9 661 681 | 0 | 9 661 681 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 397 022 365 | 40 294 813 | 73 605 334 | 10 949 371 | 16 477 123 | 538 349 006 |
| Akk.avskrivning 31.12. | -110 913 785 | 0 | -27 406 816 | -431 898 | -6 223 916 | -144 976 415 |
| Balanseført pr. 31.12. | 286 108 580 | 40 294 813 | 46 198 518 | 10 517 473 | 10 253 207 | 393 372 591 |
| Årets avskrivninger | 8 076 262 | 0 | 4 023 338 | 293 491 | 1 109 082 | 13 502 173 |
| Økonomisk levetid Avskrivningsplan | 50 år Lineær | | 20 år Lineær | | 15 år Lineær | |

Pernico Dokumentnøkkel: PTB10-EZT0Q-QYV42-DB2J-DMG38-EQVUA



Torgallmenningen 2 AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 4 - Pant og garantier

| <i>Pantsikret gjeld</i> | 2022 | 2021 |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 366 000 000 | 354 000 000 |

| <i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i> | 2022 | 2021 |
|---|-------------|-------------|
| Bokført verdi av pantsatte eiendeler | 399 501 430 | 397 011 176 |

Renteswap ble avsluttet i løpet av 2022.



Torgallmenningen 2 AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 5 - Skatt

| <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i> | 2022 | 2021 |
|---|---------------------|---------------------|
| Ordinært resultat før skattekostnad | -1 387 879 | -3 432 005 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -81 378 | -3 759 887 |
| Årets skattegrunnlag | <u>-1 469 257</u> | <u>-7 191 892</u> |
| | | |
| <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i> | 2022 | 2021 |
| Driftsmidler inkl goodwill | <u>78 495 969</u> | <u>78 414 591</u> |
| Sum | <u>78 495 969</u> | <u>78 414 591</u> |
| Akkumulert fremførbart underskudd | <u>-190 880 038</u> | <u>-189 410 781</u> |
| Netto midlertidige forskjeller pr 31.12 | <u>-112 384 069</u> | <u>-110 996 190</u> |
| | | |
| Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%) | -24 724 495 | -24 419 162 |

Utsatt skattefordel er unnlatt balanseført i samsvar med God regnskapsskikk for små foretak.

Note 6 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Annen egenkapital | Sum |
|------------------------|--------------------|---------------------|-------------------|
| Egenkapital 01.01.2022 | 167 887 500 | -111 026 848 | 56 860 652 |
| Årsresultat | 0 | -1 387 880 | -1 387 880 |
| Egenkapital 31.12.2022 | <u>167 887 500</u> | <u>-112 414 728</u> | <u>55 472 772</u> |

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

| | Antall | Pålydende | Balanseført |
|-----------------|--------|------------|-------------|
| Ordinære aksjer | 1 500 | 111 925 kr | 167 887 500 |

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

| | Ordinære aksjer | Eierandel | Stemmeandel |
|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Odfjell Eiendom AS | 500 | 33,33 % | 33,33 % |
| Teigland Eiendom AS | 500 | 33,33 % | 33,33 % |
| Farvatn Capital AS | 500 | 33,33 % | 33,33 % |
| Sum | <u>1 500</u> | <u>100,00 %</u> | <u>100,00 %</u> |



Torgallmenningen 2 AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 8 - Hendelser etter balansedagen

Det foreligger på tidspunktet for regnskapsavleggelse fortsatt usikkerhet knyttet til utviklingen rundt COVID-19 og de langvarige konsekvensene for den norske og internasjonale økonomien. Selskapet overvåker utviklingen i markedet nøye og vil fortsatt ha en løpende dialog med kundene om drifts og økonomiske forhold knyttet til Covid-19. Selskapet har til dels leietagere som driver i bransjer som har opplevd en vesentlig reduksjon i inntekter som følge av Covid-19. Samlet effekt på selskapets virksomhet i form av inntektsreduksjoner, fordringstap, forskyvning av kontantstrømmer og verdiendringer av selskapets eiendom er vanskelig å kvantifisere og er derfor usikker. Selskapet har en løpende dialog med leietakere i utsatte bransjer for best mulig å forstå deres situasjon og eventuelt tilpasse leiebetalingsene. Selskapet har en relativt lav gjeldsgrad i forhold til forventet markedsverdi så vi forventer at selskapet vil være godt rustet for å stå gjennom krisen.



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."

Tore Odffjell

Underskriver

Serienummer: 9578-5994-4-1429213

IP: 82.134.xxx.xxx

2023-06-29 09:13:43 UTC



Jens Petter Teigland

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-2406558

IP: 185.176.xxx.xxx

2023-06-29 10:23:30 UTC



Bjørn Kristian Eide

Underskriver

Serienummer: 9578-5994-4-546873

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-06-29 12:17:08 UTC



Fredrik Odffjell

Underskriver

Serienummer: 9578-5993-4-4585988

IP: 88.89.xxx.xxx

2023-06-29 19:06:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PTB1O-EZTCQ-QYV42-DBI2J-DMG38-EQVUA

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/validator>



Building a better
working world

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 Torgallmenningen 2 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torgallmenningen 2 AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 2022 og av dets resultater 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 revisjons handlinger 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



Building a better
working world

- 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 modifierer vår konklusjon. 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, 30. juni 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Jørn Knutsen
statsautorisert revisor

Penneo document key: CVAXE-CZK75-31VE8-53KV7-UW6A4-7A80M



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."

Jørn Knutsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5992-4-3012515

IP: 83.241.xxx.xxx

2023-06-30 13:04:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CVAXE-CZK75-31VE8-S3KV7-UW6A4-7A80M

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/validator>