



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 566 031
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TRONDHEIM HOTELL AS
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C
5058 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: Lars Kristiansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

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, 05.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	8 489 232	8 323 592
Annen driftsinntekt	2	873 521	922 922
Sum inntekter		9 362 752	9 246 514
Kostnader			
Avskrivninger på varige driftsmidler	3	2 729 909	2 729 910
Annen driftskostnad	4	2 366 082	6 331 604
Sum kostnader		5 095 991	9 061 514
Driftsresultat		4 266 761	185 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	208 256	10 526
Sum finansinntekter		208 256	10 526
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	80 455	40 306
Annen rentekostnad		2 248	2 646
Sum finanskostnader		82 703	42 952
Netto finans		125 553	-32 426
Ordinært resultat før skattekostnad		4 392 314	152 574
Skattekostnad	6	966 309	33 566
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 426 005	119 008
Årsresultat		3 426 005	119 008
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 426 005	119 008
Totalresultat		3 426 005	119 008
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	7	5 555 334	2 248 338
Konsernbidrag	7	-2 129 329	-2 129 330



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer		3 426 005	119 008



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	1 951 885	1 351 305
Sum immaterielle eiendeler		1 951 885	1 351 305
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	122 837 899	125 567 808
Sum varige driftsmidler		122 837 899	125 567 808
Sum anleggsmidler		124 789 784	126 919 113
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			6 864
Andre kortsiktige fordringer			340 007
Krav på innbetaling av selskapskapital	5	18 408 261	14 820 278
Sum fordringer		18 408 261	15 167 149
Sum omløpsmidler		18 408 261	15 167 149
SUM EIENDELER		143 198 045	142 086 261
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Overkurs	7	134 224 333	134 224 333
Sum innskutt egenkapital		134 324 333	134 324 333
Annen egenkapital			
Sum egenkapital		134 324 333	134 324 333



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		5 948	
Gjeld til selskap i samme konsern	5	8 566 437	7 761 928
Annen kortsiktig gjeld		301 327	
Sum kortsiktig gjeld		8 873 712	7 761 928
Sum gjeld		8 873 712	7 761 928
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		143 198 045	142 086 261



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 521449

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 566 031
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TRONDHEIM HOTELL AS
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C
5058 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: Lars Kristiansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

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, 29.06.2023



Organisasjonsnr: 923 566 031
TRONDHEIM HOTELL AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	8 489 232	8 323 592
Annen driftsinntekt	2	873 521	922 922
Sum inntekter		9 362 752	9 246 514
Kostnader			
Avskrivninger på varige driftsmidler	3	2 729 909	2 729 910
Annen driftskostnad	4	2 366 082	6 331 604
Sum kostnader		5 095 991	9 061 514
Driftsresultat		4 266 761	185 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	208 256	10 526
Sum finansinntekter		208 256	10 526
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	80 455	40 306
Annen rentekostnad		2 248	2 646
Sum finanskostnader		82 703	42 952
Netto finans		125 553	-32 426
Ordinært resultat før skattekostnad		4 392 314	152 574
Skattekostnad	6	966 309	33 566
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 426 005	119 008
Årsresultat		3 426 005	119 008
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 426 005	119 008
Totalresultat		3 426 005	119 008
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	7	5 555 334	2 248 338
Konsernbidrag	7	-2 129 329	-2 129 330
Sum overføringer og disponeringer		3 426 005	119 008



Organisasjonsnr: 923 566 031
TRONDHEIM HOTELL AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 6 1 951 885 1 351 305
Sum immaterielle eiendeler 1 951 885 1 351 305

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 3 122 837 899 125 567 808
Sum varige driftsmidler 122 837 899 125 567 808

Sum anleggsmidler 124 789 784 126 919 113

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 6 864
Andre kortsiktige fordringer 340 007
Krav på innbetaling av selskapskapital 5 18 408 261 14 820 278
Sum fordringer 18 408 261 15 167 149

Sum omløpsmidler 18 408 261 15 167 149

SUM EIENDELER 143 198 045 142 086 261

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 7, 8 100 000 100 000
Overkurs 7 134 224 333 134 224 333
Sum innskutt egenkapital 134 324 333 134 324 333

Annen egenkapital

Sum egenkapital 134 324 333 134 324 333

Sum langsiktig gjeld 0 0

Kortsiktig gjeld

Skyldig offentlige avgifter 5 948
Gjeld til selskap i samme konsern 5 8 566 437 7 761 928
Annen kortsiktig gjeld 301 327
Sum kortsiktig gjeld 8 873 712 7 761 928



Sum gjeld	8 873 712	7 761 928
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	143 198 045	142 086 261



Organisasjonsnr: 923 566 031
TRONDHEIM HOTELL AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
7

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Resultatregnskap			
Trondheim Hotell AS			
	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Leieinntekt	2	8 489 232	8 323 592
Annen driftsinntekt	2	873 521	922 922
Sum driftsinntekter		<u>9 362 752</u>	<u>9 246 514</u>
Driftskostnader			
Avskrivninger på varige driftsmidler	3	2 729 909	2 729 910
Annen driftskostnad	4	2 366 082	6 331 604
Sum driftskostnader		<u>5 095 991</u>	<u>9 061 514</u>
Driftsresultat		<u>4 266 761</u>	<u>185 000</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	208 256	10 526
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	80 455	40 306
Annen finanskostnad		2 248	2 646
Resultat av finansposter		<u>125 553</u>	<u>-32 426</u>
Resultat før skattekostnad		<u>4 392 314</u>	<u>152 574</u>
Skattekostnad	6	<u>966 309</u>	<u>33 566</u>
Årsresultat		<u>3 426 005</u>	<u>119 008</u>
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	7	5 555 334	2 248 338
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	7	-2 129 329	-2 129 330
Sum overføringer		<u>3 426 005</u>	<u>119 008</u>

923 566 031

Side 2





Balanse			
Trondheim Hotell AS			
	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	1 951 885	1 351 305
Sum immaterielle eiendeler		<u>1 951 885</u>	<u>1 351 305</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	122 837 899	125 567 808
Sum varige driftsmidler		<u>122 837 899</u>	<u>125 567 808</u>
Sum anleggsmidler		<u>124 789 784</u>	<u>126 919 113</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	6 864
Fordringer på selskap i samme konsern	5	18 408 261	14 820 278
Andre kortsiktige fordringer		0	340 007
Sum fordringer		<u>18 408 261</u>	<u>15 167 149</u>
Sum omløpsmidler		<u>18 408 261</u>	<u>15 167 149</u>
Sum eiendeler		<u>143 198 045</u>	<u>142 086 261</u>
923 566 031			Side 3





Balanse			
Trondheim Hotell AS			
	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Overkurs	7	134 224 333	134 224 333
Sum innskutt egenkapital		<u>134 324 333</u>	<u>134 324 333</u>
Sum egenkapital		<u>134 324 333</u>	<u>134 324 333</u>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		5 948	0
Gjeld til selskap i samme konsern	5	8 566 437	7 761 928
Annen kortsiktig gjeld		301 327	0
Sum kortsiktig gjeld		<u>8 873 712</u>	<u>7 761 928</u>
Sum gjeld		<u>8 873 712</u>	<u>7 761 928</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>143 198 045</u>	<u>142 086 261</u>
Bergen, 09.05.2023			
_____ Gro Kristin Boge Styreleder		_____ Tor Arild Bolstad Styremedlem	
_____ Anders Tom Aagenæs Styremedlem		_____ Lars Kristiansen Daglig leder	
923 566 031		Side 4	





Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres linjært 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 skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22,00 % 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.

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.





Trondheim Hotell AS

Noter til regnskapet 2022

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.

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 konsernkontoinnehaver (DNB Eiendomsholding AS) og den enkelte deltaker.

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





Trondheim Hotell AS

Noter til regnskapet 2022

Note 2 Inntekter

Selskapet driver med utleie av hotell- og konferanselokaler. All virksomhet foregår i Trondheim kommune.

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	26 732 909	42 003 414	62 973 780	131 710 103
Anskaffelseskost 31.12.	26 732 909	42 003 414	62 973 780	131 710 103
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	0	-4 725 385	-1 416 910	-6 142 295
Årets avskrivninger	0	-2 100 171	-629 738	-2 729 909
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	0	-6 825 556	-2 046 648	-8 872 204
Bokført verdi 31.12	26 732 909	35 177 858	60 927 132	122 837 899

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. Tomter avskrives ikke.

Note 4 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	2022	2021
fordeler seg slik :		
- revisjon	18 109	20 069
- andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	18 109	20 069

Side 7





Trondheim Hotell AS

Noter til regnskapet 2022

Note 5 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter.

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

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. 405.478 for 2022 (for 2021 kr. 406.221).

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. 1.351.304 for 2022 (for 2021 kr. 1.305.184).

Mellomværende med selskaper i samme konsern:

Mellomværende med selskaper i samme konsern renteberegnes i henhold til en referanserente 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.

Side 8





Trondheim Hotell AS

Noter til regnskapet 2022

Note 6 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2022	2021
Midlertidige forskjeller		
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-8 872 205	-6 142 296
Grunnlag for utsatt skatt	-8 872 205	-6 142 296
Utsatt skatt (22%)	-1 951 885	-1 351 305
Utsatt skatt i balansen	-1 951 885	-1 351 305

	2022	2021
Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt		
Resultat før skattekostnad	4 392 314	152 574
Endring i midlertidige resultatforskjeller	2 729 909	2 729 910
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	7 122 223	2 882 484
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-7 122 223	-2 882 484
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	0

	2022	2021
Fordeling av skattekostnaden		
Skatt av avgitt konsernbidrag	1 566 889	634 146
Endring i utsatt skatt (22%)	-600 580	-600 580
Skattekostnad	966 309	33 566

	2022	2021
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	1 566 889	634 146
Skattevirkning av konsernbidrag	-1 566 889	-634 146
Betalbar skatt i balansen	0	0

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	100 000	134 224 333	0	134 324 333
Årets resultat	0	0	3 426 005	3 426 005
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-5 555 334	-5 555 334
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	2 129 329	2 129 329
Egenkapital 31.12	100 000	134 224 333	0	134 324 333

Side 9





Trondheim Hotell AS

Noter til regnskapet 2022

Note 8 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.

Side 10

Transaksjon 09222115557492428412



Signert GKB, AA, TAB, LK



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557492428412

Dokument

2022 Årsregnskap og noter - Trondheim Hotell AS
Hoveddokument
9 sider
Initiert på 2023-05-09 15:51:43 CEST (+0200) av Siren
Thomsen (ST)
Ferdigstilt den 2023-05-10 09:44:18 CEST (+0200)

Initiativtaker

Siren Thomsen (ST)
DNB Næringseiendom
siren.thomsen@dnb.no

Signerende parter

Gro K. Boge (GKB)
gro.boge@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Gro Kristin Boge"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2021-09-10 15:57:43 CEST (+0200)
Signert 2023-05-09 23:06:13 CEST (+0200)

Anders Aagenæs (AA)
anders.aagenaes@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Anders Tom Aagenæs"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2022-07-10 20:58:14 CEST (+0200)
Signert 2023-05-09 21:56:05 CEST (+0200)

Tor Arild Bolstad (TAB)
torarild.bolstad@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Tor Arild Bolstad"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2022-03-23 16:15:29 CET (+0100)
Signert 2023-05-09 22:14:55 CEST (+0200)

Lars Kristiansen (LK)
lars.kristiansen@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Lars Kristiansen"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2022-07-05 00:47:00 CEST (+0200)
Signert 2023-05-10 09:44:18 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





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

NUAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Trondheim Hotell AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trondheim Hotell 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 om årsregnskapet. 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, 9. mai 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Håvardstun
statsautorisert revisor

Penneo document key: NB8PH-NC8PN-FLWNB-LZ73O-02CDO-G55A3



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: 92.220.xxx.xxx

2023-05-09 20:27:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: N88PH-NO8PH-FLWNB-IZ73C-02CD0-6SSA3

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>



Årsrapport for 2022 Trondheim Hotell AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisors beretning

Org.nr.: 923 566 031



Resultatregnskap			
Trondheim Hotell AS			
	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Leieinntekt	2	8 489 232	8 323 592
Annen driftsinntekt	2	873 521	922 922
Sum driftsinntekter		<u>9 362 752</u>	<u>9 246 514</u>
Driftskostnader			
Avskrivninger på varige driftsmidler	3	2 729 909	2 729 910
Annen driftskostnad	4	2 366 082	6 331 604
Sum driftskostnader		<u>5 095 991</u>	<u>9 061 514</u>
Driftsresultat		<u>4 266 761</u>	<u>185 000</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	208 256	10 526
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	80 455	40 306
Annen finanskostnad		2 248	2 646
Resultat av finansposter		<u>125 553</u>	<u>-32 426</u>
Resultat før skattekostnad		<u>4 392 314</u>	<u>152 574</u>
Skattekostnad	6	<u>966 309</u>	<u>33 566</u>
Årsresultat		<u>3 426 005</u>	<u>119 008</u>
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	7	5 555 334	2 248 338
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	7	-2 129 329	-2 129 330
Sum overføringer		<u>3 426 005</u>	<u>119 008</u>



Balanse			
Trondheim Hotell AS			
	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	1 951 885	1 351 305
Sum immaterielle eiendeler		<u>1 951 885</u>	<u>1 351 305</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	122 837 899	125 567 808
Sum varige driftsmidler		<u>122 837 899</u>	<u>125 567 808</u>
Sum anleggsmidler		<u>124 789 784</u>	<u>126 919 113</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	6 864
Fordringer på selskap i samme konsern	5	18 408 261	14 820 278
Andre kortsiktige fordringer		0	340 007
Sum fordringer		<u>18 408 261</u>	<u>15 167 149</u>
Sum omløpsmidler		<u>18 408 261</u>	<u>15 167 149</u>
Sum eiendeler		<u>143 198 045</u>	<u>142 086 261</u>
923 566 031			
Side 3			



Balanse			
Trondheim Hotell AS			
	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Overkurs	7	134 224 333	134 224 333
Sum innskutt egenkapital		<u>134 324 333</u>	<u>134 324 333</u>
Sum egenkapital		<u>134 324 333</u>	<u>134 324 333</u>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		5 948	0
Gjeld til selskap i samme konsern	5	8 566 437	7 761 928
Annen kortsiktig gjeld		301 327	0
Sum kortsiktig gjeld		<u>8 873 712</u>	<u>7 761 928</u>
Sum gjeld		<u>8 873 712</u>	<u>7 761 928</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>143 198 045</u>	<u>142 086 261</u>
Bergen, 09.05.2023			
_____ Gro Kristin Boge Styreleder		_____ Tor Arild Bolstad Styremedlem	
_____ Anders Tom Aagenæs Styremedlem		_____ Lars Kristiansen Daglig leder	
923 566 031		Side 4	



Trondheim Hotell AS

Noter til regnskapet 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres linjært 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 skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22,00 % 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.

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.



Trondheim Hotell AS

Noter til regnskapet 2022

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.

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 konsernkontoinnehaver (DNB Eiendomsholding AS) og den enkelte deltaker.

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



Trondheim Hotell AS

Noter til regnskapet 2022

Note 2 Inntekter

Selskapet driver med utleie av hotell- og konferanselokaler. All virksomhet foregår i Trondheim kommune.

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	26 732 909	42 003 414	62 973 780	131 710 103
Anskaffelseskost 31.12.	26 732 909	42 003 414	62 973 780	131 710 103
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	0	-4 725 385	-1 416 910	-6 142 295
Årets avskrivninger	0	-2 100 171	-629 738	-2 729 909
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	0	-6 825 556	-2 046 648	-8 872 204
Bokført verdi 31.12	26 732 909	35 177 858	60 927 132	122 837 899

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. Tomter avskrives ikke.

Note 4 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	2022	2021
fordeler seg slik :		
- revisjon	18 109	20 069
- andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	18 109	20 069



Trondheim Hotell AS

Noter til regnskapet 2022

Note 5 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter.

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

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. 405.478 for 2022 (for 2021 kr. 406.221).

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. 1.351.304 for 2022 (for 2021 kr. 1.305.184).

Mellomværende med selskaper i samme konsern:

Mellomværende med selskaper i samme konsern renteberegnes i henhold til en referanserente 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 Hotell AS

Noter til regnskapet 2022

Note 6 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2022	2021
Midlertidige forskjeller		
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-8 872 205	-6 142 296
Grunnlag for utsatt skatt	-8 872 205	-6 142 296
Utsatt skatt (22%)	-1 951 885	-1 351 305
Utsatt skatt i balansen	-1 951 885	-1 351 305

	2022	2021
Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt		
Resultat før skattekostnad	4 392 314	152 574
Endring i midlertidige resultatforskjeller	2 729 909	2 729 910
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	7 122 223	2 882 484
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-7 122 223	-2 882 484
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	0

	2022	2021
Fordeling av skattekostnaden		
Skatt av avgitt konsernbidrag	1 566 889	634 146
Endring i utsatt skatt (22%)	-600 580	-600 580
Skattekostnad	966 309	33 566

	2022	2021
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	1 566 889	634 146
Skattevirkning av konsernbidrag	-1 566 889	-634 146
Betalbar skatt i balansen	0	0

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	100 000	134 224 333	0	134 324 333
Årets resultat	0	0	3 426 005	3 426 005
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-5 555 334	-5 555 334
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	2 129 329	2 129 329
Egenkapital 31.12	100 000	134 224 333	0	134 324 333

Side 9



Trondheim Hotell AS

Noter til regnskapet 2022

Note 8 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.