



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 823 558 392  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TORGALMENNINGEN 14 AS  
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C  
5058 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 06.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 29.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt	2		4 307 982
Annen driftsinntekt	2		19 733
<b>Sum inntekter</b>			<b>4 327 715</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	1 724 712	7 379 182
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	76 215 693	94 544 080
Annen driftskostnad	4	109 390 387	5 875 860
<b>Sum kostnader</b>		<b>187 330 792</b>	<b>107 799 122</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-187 330 792</b>	<b>-103 471 408</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	1 047 295	972 866
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 047 295</b>	<b>972 866</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	3 497 022	355 729
Annen rentekostnad		8 527	58 826
Annen finanskostnad		5 547	3 507
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 511 096</b>	<b>418 063</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 463 802</b>	<b>554 803</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-189 794 593</b>	<b>-102 916 604</b>
Skattekostnad	6	-41 754 811	-22 641 652
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-148 039 782</b>	<b>-80 274 952</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-148 039 782</b>	<b>-80 274 952</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-148 039 782</b>	<b>-80 274 952</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-148 039 782</b>	<b>-80 274 952</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Overført fra overkurs		-148 039 782	-79 476 745
Ordinært utbytte	7		
Konsernbidrag	7, 7		-798 207
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-148 039 782</b>	<b>-80 274 952</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	67 815 279	26 060 468
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>67 815 279</b>	<b>26 060 468</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	342 370 000	388 400 037
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>342 370 000</b>	<b>388 400 037</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>410 185 279</b>	<b>414 460 505</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			300 000
Andre kortsiktige fordringer		14 702 109	
Krav på innbetaling av selskapskapital	5	4 528 516	53 433 218
<b>Sum fordringer</b>		<b>19 230 625</b>	<b>53 733 218</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>19 230 625</b>	<b>53 733 218</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>429 415 904</b>	<b>468 193 723</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Overkurs	7	300 771 712	448 811 495
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	7	<b>300 871 712</b>	<b>448 911 495</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>300 871 712</b>	<b>448 911 495</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Skyldig offentlige avgifter			93 878
Gjeld til selskap i samme konsern	5	95 456 642	18 962 057
Annen kortsiktig gjeld		33 087 550	226 293
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>128 544 191</b>	<b>19 282 228</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>128 544 191</b>	<b>19 282 228</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>429 415 904</b>	<b>468 193 723</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 637541

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 823 558 392  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TORGALMENNINGEN 14 AS  
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C  
5058 BERGEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 06.06.2024

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 17.07.2024



Organisasjonsnr: 823 558 392  
TORGALMENNINGEN 14 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt	2		4 307 982
Annen driftsinntekt	2		19 733
<b>Sum inntekter</b>			<b>4 327 715</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	1 724 712	7 379 182
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	76 215 693	94 544 080
Annen driftskostnad	4	109 390 387	5 875 860
<b>Sum kostnader</b>		<b>187 330 792</b>	<b>107 799 122</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-187 330 792</b>	<b>-103 471 408</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	1 047 295	972 866
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 047 295</b>	<b>972 866</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	3 497 022	355 729
Annen rentekostnad		8 527	58 826
Annen finanskostnad		5 547	3 507
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 511 096</b>	<b>418 063</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 463 802</b>	<b>554 803</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	6	-41 754 811	-22 641 652
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-148 039 782</b>	<b>-80 274 952</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-148 039 782</b>	<b>-80 274 952</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-148 039 782</b>	<b>-80 274 952</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-148 039 782</b>	<b>-80 274 952</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra overkurs		-148 039 782	-79 476 745
Ordinært utbytte	7		
Konsernbidrag	7, 7		-798 207



Sum overføringer og  
disponeringer

-148 039 782

-80 274 952



Organisasjonsnr: 823 558 392  
TORGALMENNINGEN 14 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	67 815 279	26 060 468
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>67 815 279</b>	<b>26 060 468</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	342 370 000	388 400 037
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>342 370 000</b>	<b>388 400 037</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>410 185 279</b>	<b>414 460 505</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			300 000
Andre kortsiktige fordringer		14 702 109	
Krav på innbetaling av selskapskapital	5	4 528 516	53 433 218
<b>Sum fordringer</b>		<b>19 230 625</b>	<b>53 733 218</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>19 230 625</b>	<b>53 733 218</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>429 415 904</b>	<b>468 193 723</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Overkurs	7	300 771 712	448 811 495
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	7	<b>300 871 712</b>	<b>448 911 495</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>300 871 712</b>	<b>448 911 495</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Skyldig offentlige avgifter			93 878
Gjeld til selskap i samme konsern	5	95 456 642	18 962 057
Annen kortsiktig gjeld		33 087 550	226 293
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>128 544 191</b>	<b>19 282 228</b>



Sum gjeld	128 544 191	19 282 228
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	429 415 904	468 193 723



Organisasjonsnr: 823 558 392  
TORGALMENNINGEN 14 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.



# Årsrapport for 2023 Torgalmenningen 14 AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet  
Revisors beretning

Org.nr.: 823 558 392



<b>Resultatregnskap</b>			
Torgalmenningen 14 AS			
	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekt	2	0	4 307 982
Annen driftsinntekt	2	0	19 733
Sum driftsinntekter		<u>0</u>	<u>4 327 715</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	1 724 712	7 379 182
Tap ved avhendelse av varige driftsmidler	3	76 215 693	94 544 080
Annen driftskostnad	4	109 390 387	5 875 860
Sum driftskostnader		<u>187 330 792</u>	<u>107 799 122</u>
Driftsresultat		<u>-187 330 792</u>	<u>-103 471 408</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	1 047 295	972 866
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	3 497 022	355 729
Annen rentekostnad		8 527	58 826
Annen finanskostnad		5 547	3 507
Resultat av finansposter		<u>-2 463 802</u>	<u>554 803</u>
Resultat før skattekostnad		<u>-189 794 593</u>	<u>-102 916 604</u>
Skattekostnad	6	<u>-41 754 811</u>	<u>-22 641 652</u>
Årsresultat		<u>-148 039 782</u>	<u>-80 274 952</u>
<b>Overføringer</b>			
Mottatt konsernbidrag med skattemessig effekt	7	0	-798 207
Overført fra overkurs		-148 039 782	-79 476 745
Sum overføringer		<u>-148 039 782</u>	<u>-80 274 952</u>



<b>Balanse</b>			
Torgalmenningen 14 AS			
	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	67 815 279	26 060 468
Sum immaterielle eiendeler		<u>67 815 279</u>	<u>26 060 468</u>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	342 370 000	388 400 037
Sum varige driftsmidler		<u>342 370 000</u>	<u>388 400 037</u>
Sum anleggsmidler		<u>410 185 279</u>	<u>414 460 505</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	300 000
Fordringer på selskap i samme konsern	5	4 528 516	53 433 218
Andre kortsiktige fordringer		14 702 109	0
Sum fordringer		<u>19 230 625</u>	<u>53 733 218</u>
Sum omløpsmidler		<u>19 230 625</u>	<u>53 733 218</u>
Sum eiendeler		<u>429 415 904</u>	<u>468 193 723</u>
823 558 392		Side 3	



<b>Balanse</b>			
Torgalmenningen 14 AS			
	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Overkurs	7	300 771 712	448 811 495
Sum innskutt egenkapital	7	<u>300 871 712</u>	<u>448 911 495</u>
Sum egenkapital		<u>300 871 712</u>	<u>448 911 495</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Skyldig offentlige avgifter		0	93 878
Gjeld til selskap i samme konsern	5	95 456 642	18 962 057
Annen kortsiktig gjeld		33 087 550	226 293
Sum kortsiktig gjeld		<u>128 544 191</u>	<u>19 282 228</u>
Sum gjeld		<u>128 544 191</u>	<u>19 282 228</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>429 415 904</u>	<u>468 193 723</u>
Bergen, 06.06.2024			
<hr/> Anders Tom Aagenæs Styreleder		<hr/> Tor Arild Bolstad Styremedlem	
<hr/> Ole-Christian Knudsen Styremedlem		<hr/> Lars Kristiansen Daglig leder	
823 558 392		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.

### 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 % 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.



## Torgalmenningen 14 AS

Noter til regnskapet 2023

### 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.

---

## Note 2 Inntekter

---

Selskapet driver med utleie av kontor/forretningslokaler i Torgalmenningen 14. All virksomhet foregår i Bergen kommune. Samtlige leietakerne flyttet ut i 2022, og bygget ble stengt for totalrehabilitering. Rehabiliteringsperioden er beregnet å ta 2 år.



## Torgalmenningen 14 AS

Noter til regnskapet 2023

### Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	167 289 743	54 031 714	172 644 402	393 965 859
Tilgang i året	0	7 895 676	123 124 990	131 020 666
Avgang i året	0	0	-99 110 298	-99 110 298
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>167 289 743</b>	<b>61 927 390</b>	<b>196 659 094</b>	<b>425 876 227</b>
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	0	0	-5 565 823	-5 565 823
Årets avskrivninger	0	0	-1 724 712	-1 724 712
Årets nedskrivninger			-76 215 693	-76 215 693
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	0	0	-83 506 228	-83 506 228
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>167 289 743</b>	<b>61 927 390</b>	<b>113 152 867</b>	<b>342 370 000</b>

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	2023	2022
fordeler seg slik :		
- Revisjon	16 854	18 109
<b>Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap</b>	<b>16 854</b>	<b>18 109</b>



---

**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 1 314 596 for 2023 (for 2022 kr 1 193 599).

*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.



## Torgalmenningen 14 AS

Noter til regnskapet 2023

### Note 6 Skattekostnad

#### Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2023	2022
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-295 507 377	-118 456 674
Underskudd til fremføring	-12 743 890	0
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>-308 251 267</b>	<b>-118 456 674</b>
Utsatt skatt (22%)	-67 815 279	-26 060 468
<b>Utsatt skatt i balansen</b>	<b>-67 815 279</b>	<b>-26 060 468</b>

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2023	2022
Resultat før skattekostnad	-189 794 593	-102 916 604
Endring i midlertidige resultatforskjeller	177 050 703	101 893 262
<b>Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>	<b>-12 743 890</b>	<b>-1 023 342</b>
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	1 023 342
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)</b>	<b>-12 743 890</b>	<b>0</b>

Fordeling av skattekostnaden	2023	2022
Skatt av avgitt/mottatt konsernbidrag	0	-225 135
Endring i utsatt skatt (22%)	-41 754 811	-22 416 518
<b>Skattekostnad</b>	<b>-41 754 810</b>	<b>-22 641 652</b>

Betalbar skatt i balansen	2023	2022
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	-2 803 656	-225 135
Skattevirkning av konsernbidrag	0	225 135
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Torgalmenningen 14 AS

Noter til regnskapet 2023

### Note 7 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 01.01</b>	100 000	448 811 495	0	448 911 495
Årets resultat	0	0	-148 039 782	-148 039 782
Overført fra overkurs	0	-148 039 782	148 039 782	0
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>100 000</b>	<b>300 771 713</b>	<b>0</b>	<b>300 871 712</b>

### 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.



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 Torgalmeningen 14 AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torgalmeningen 14 AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 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



Building a better  
working world

- 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 regnskapsestimaterne 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, 20. juni 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kjetil Håvardstun  
statsautorisert revisor

Penneo document key: CHNZ4-1XSL-IHV8W-XNCDX-ULKZ7-74N33



# 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."

## Håvardstun, Kjetil

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1198525

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-20 10:39:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CHNZ4-1XSKL-IHV8W-XMCDX-ULKZ7-74N33

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>



<b>Resultatregnskap</b>			
Torgalmenningen 14 AS			
	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekt	2	0	4 307 982
Annen driftsinntekt	2	0	19 733
Sum driftsinntekter		<u>0</u>	<u>4 327 715</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	1 724 712	7 379 182
Tap ved avhendelse av varige driftsmidler	3	76 215 693	94 544 080
Annen driftskostnad	4	109 390 387	5 875 860
Sum driftskostnader		<u>187 330 792</u>	<u>107 799 122</u>
Driftsresultat		<u>-187 330 792</u>	<u>-103 471 408</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	1 047 295	972 866
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	3 497 022	355 729
Annen rentekostnad		8 527	58 826
Annen finanskostnad		5 547	3 507
Resultat av finansposter		<u>-2 463 802</u>	<u>554 803</u>
Resultat før skattekostnad		<u>-189 794 593</u>	<u>-102 916 604</u>
Skattekostnad	6	<u>-41 754 811</u>	<u>-22 641 652</u>
Årsresultat		<u>-148 039 782</u>	<u>-80 274 952</u>
<b>Overføringer</b>			
Mottatt konsernbidrag med skattemessig effekt	7	0	-798 207
Overført fra overkurs		-148 039 782	-79 476 745
Sum overføringer		<u>-148 039 782</u>	<u>-80 274 952</u>





<b>Balanse</b>			
Torgalmeningen 14 AS			
	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	67 815 279	26 060 468
Sum immaterielle eiendeler		<u>67 815 279</u>	<u>26 060 468</u>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	342 370 000	388 400 037
Sum varige driftsmidler		<u>342 370 000</u>	<u>388 400 037</u>
Sum anleggsmidler		<u>410 185 279</u>	<u>414 460 505</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	300 000
Fordringer på selskap i samme konsern	5	4 528 516	53 433 218
Andre kortsiktige fordringer		14 702 109	0
Sum fordringer		<u>19 230 625</u>	<u>53 733 218</u>
Sum omløpsmidler		<u>19 230 625</u>	<u>53 733 218</u>
Sum eiendeler		<u>429 415 904</u>	<u>468 193 723</u>
823 558 392		Side 3	





<b>Balanse</b>			
Torgalmenningen 14 AS			
	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Overkurs	7	300 771 712	448 811 495
Sum innskutt egenkapital	7	<u>300 871 712</u>	<u>448 911 495</u>
Sum egenkapital		<u>300 871 712</u>	<u>448 911 495</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Skyldig offentlige avgifter		0	93 878
Gjeld til selskap i samme konsern	5	95 456 642	18 962 057
Annen kortsiktig gjeld		33 087 550	226 293
Sum kortsiktig gjeld		<u>128 544 191</u>	<u>19 282 228</u>
Sum gjeld		<u>128 544 191</u>	<u>19 282 228</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>429 415 904</u>	<u>468 193 723</u>
Bergen, 06.06.2024			
<hr/> Anders Tom Aagenæs Styreleder		<hr/> Tor Arild Bolstad Styremedlem	
<hr/> Ole-Christian Knudsen Styremedlem		<hr/> Lars Kristiansen Daglig leder	
823 558 392		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.

### 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 % 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.





## Torgalmenningen 14 AS

Noter til regnskapet 2023

### 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.

---

## Note 2 Inntekter

---

Selskapet driver med utleie av kontor/forretningslokaler i Torgalmenningen 14. All virksomhet foregår i Bergen kommune. Samtlige leietakerne flyttet ut i 2022, og bygget ble stengt for totalrehabilitering. Rehabiliteringsperioden er beregnet å ta 2 år.

---

Side 6





## Torgalmenningen 14 AS

Noter til regnskapet 2023

### Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	167 289 743	54 031 714	172 644 402	393 965 859
Tilgang i året	0	7 895 676	123 124 990	131 020 666
Avgang i året	0	0	-99 110 298	-99 110 298
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>167 289 743</b>	<b>61 927 390</b>	<b>196 659 094</b>	<b>425 876 227</b>
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	0	0	-5 565 823	-5 565 823
Årets avskrivninger	0	0	-1 724 712	-1 724 712
Årets nedskrivninger			-76 215 693	-76 215 693
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	0	0	-83 506 228	-83 506 228
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>167 289 743</b>	<b>61 927 390</b>	<b>113 152 867</b>	<b>342 370 000</b>

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	2023	2022
fordeler seg slik :		
- Revisjon	16 854	18 109
<b>Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap</b>	<b>16 854</b>	<b>18 109</b>

Side 7





---

**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 1 314 596 for 2023 (for 2022 kr 1 193 599).

*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.





## Torgalmenningen 14 AS

Noter til regnskapet 2023

### Note 6 Skattekostnad

#### Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2023	2022
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-295 507 377	-118 456 674
Underskudd til fremføring	-12 743 890	0
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>-308 251 267</b>	<b>-118 456 674</b>
Utsatt skatt (22%)	-67 815 279	-26 060 468
<b>Utsatt skatt i balansen</b>	<b>-67 815 279</b>	<b>-26 060 468</b>

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2023	2022
Resultat før skattekostnad	-189 794 593	-102 916 604
Endring i midlertidige resultatforskjeller	177 050 703	101 893 262
<b>Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>	<b>-12 743 890</b>	<b>-1 023 342</b>
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	1 023 342
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)</b>	<b>-12 743 890</b>	<b>0</b>

Fordeling av skattekostnaden	2023	2022
Skatt av avgitt/mottatt konsernbidrag	0	-225 135
Endring i utsatt skatt (22%)	-41 754 811	-22 416 518
<b>Skattekostnad</b>	<b>-41 754 810</b>	<b>-22 641 652</b>

Betalbar skatt i balansen	2023	2022
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	-2 803 656	-225 135
Skattevirkning av konsernbidrag	0	225 135
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Side 9





## Torgalmenningen 14 AS

Noter til regnskapet 2023

### Note 7 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	100 000	448 811 495	0	448 911 495
Årets resultat	0	0	-148 039 782	-148 039 782
Overført fra overkurs	0	-148 039 782	148 039 782	0
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>100 000</b>	<b>300 771 713</b>	<b>0</b>	<b>300 871 712</b>

### 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.





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557519333651

### Dokument

2023 Årsregnskap og noter - Torgalmeningen 14 AS  
Hoveddokument  
9 sider  
Initiert på 2024-06-06 12:25:01 CEST (+0200) av Siren  
Thomsen (ST)  
Ferdigstilt den 2024-06-06 20:46:17 CEST (+0200)

### Initiativtaker

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

### Underskriverne

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



Navnet norsk BankID oppga var "Anders Tom Aagenæs"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2023-03-27 05:16:53 CEST (+0200)  
Signert 2024-06-06 13:21:41 CEST (+0200)

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



Navnet norsk BankID oppga var "Tor Arild Bolstad"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2024-01-29 10:39:39 CET (+0100)  
Signert 2024-06-06 17:52:52 CEST (+0200)

Ole Christian Knudsen (OCK)  
ole-christian.knudsen@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Ole-Christian Knudsen"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2023-01-25 13:55:57 CET (+0100)  
Signert 2024-06-06 20:46:17 CEST (+0200)

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



Navnet norsk BankID oppga var "Lars Kristiansen"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2024-01-22 15:21:35 CET (+0100)  
Signert 2024-06-06 14:49:44 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>





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 Torgalmenningen 14 AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torgalmenningen 14 AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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 revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår



Building a better  
working world

- 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 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, 20. juni 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kjetil Håvardstun  
statsautorisert revisor

Penneo document key: CHNZ4-1XSXL-HVBW-XNCDX-ULKZ7-74N33



# 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."

## Håvardstun, Kjetil

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1198525

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-20 10:39:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CHNZ4-1XSL-IHVBW-XNCDX-ULKZ7-74N33

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>