



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 566 597  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TRONDHEIM TORG 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: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lars Kristiansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 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, 19.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt	2	129 319 223	123 643 893
Annen driftsinntekt	2	29 414 169	32 157 555
<b>Sum inntekter</b>		<b>158 733 392</b>	<b>155 801 448</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	37 125 637	37 015 449
Annen driftskostnad	4	57 408 038	55 990 314
<b>Sum kostnader</b>		<b>94 533 675</b>	<b>93 005 763</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>64 199 717</b>	<b>62 795 685</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	2 351 336	125 985
Annen renteinntekt		6 367	1 035
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 357 702</b>	<b>127 020</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	655 950	431 343
Annen rentekostnad		11 667	10 896
Annen finanskostnad		17 272	8 313
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>684 889</b>	<b>450 553</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 672 813</b>	<b>-323 533</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>65 872 530</b>	<b>62 472 152</b>
Skattekostnad	6	14 855 531	13 883 777
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>51 016 999</b>	<b>48 588 375</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>51 016 999</b>	<b>48 588 375</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>51 016 999</b>	<b>48 588 375</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>51 016 999</b>	<b>48 588 375</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ordinært utbytte		81 346 123	76 851 713
Konsernbidrag		-30 329 124	-28 263 338
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>7</b>	<b>51 016 999</b>	<b>48 588 375</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	26 407 669	18 319 422
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>26 407 669</b>	<b>18 319 422</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 122 446 332	2 149 514 254
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		534 054	727 542
<b>Sum varige driftsmidler</b>	3	<b>2 122 980 386</b>	<b>2 150 241 796</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 149 388 055</b>	<b>2 168 561 218</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 104 401	501 426
Andre kortsiktige fordringer		5 073 440	279 096
Krav på innbetaling av selskapskapital	5	170 574 209	169 259 173
<b>Sum fordringer</b>		<b>177 752 050</b>	<b>170 039 696</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		473 090	949 720
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>473 090</b>	<b>949 720</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>178 225 140</b>	<b>170 989 415</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 327 613 195</b>	<b>2 339 550 633</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	100 000	100 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Overkurs		2 215 290 837	2 215 290 837
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 215 390 837</b>	<b>2 215 390 837</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>2 215 390 837</b>	<b>2 215 390 837</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	5	92 624 551	115 737 639
Annen kortsiktig gjeld		19 597 807	8 422 157
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>112 222 358</b>	<b>124 159 796</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>112 222 358</b>	<b>124 159 796</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 327 613 195</b>	<b>2 339 550 633</b>



## ÅRSBERETNING 2022

### FOR

### TRONDHEIM TORG AS

#### Virksomhetens art og sted

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

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

#### Selskapets resultat og stilling

Selskapets driftsinntekter var på NOK 158,7 mill. mot NOK 155,8 mill. foregående år. Driftsresultatet viser et overskudd på NOK 64,2 mill. mot NOK 62,8 mill. foregående år. Eiendommene har en kontantstrøm av høy kvalitet fra utleievirksomheten og leiekontrakter med en gjennomsnittlig gjenværende leietid på 2,7 år. Økonomisk ledighet pr 31.12.2022 var 0,3%.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i 2022 var på NOK 106 mill. og reflekterer netto likviditet fra selskapets underliggende drift. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var på NOK – 9,9 mill. og knytter seg til investeringer i varige driftsmidler. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var på NOK – 97,1 mill., hvorav NOK - 26,8 mill. gjelder utbetaling ved nedbetaling av kortsiktig gjeld og NOK – 70,3 mill. gjelder utbetalinger av konsernbidrag. Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l. var på NOK -476 631.

Selskapets likviditetsbeholdning beløper seg til NOK 473 089 pr 31.12.2022. Beløpet knytter seg til bankinnskudd som er utenfor konsernkontosystem med DNB Eiendomsholding AS. Selskapets bankkonto som inngår i konsernkontosystem med DNB Eiendomsholding AS fremkommer som fordring på selskap i samme konsern. Selskapets likviditet vurderes på bakgrunn av dette som god.

Selskapets kortsiktige gjeld består av gjeld til selskap i samme konsern og annen kortsiktig gjeld. Til sammen utgjorde disse 100 % av samlet gjeld pr 31.12.2022. Selskapets finansielle stilling er god. Selskapet kan pr. 31.12.2022 nedbetale ekstern kortsiktig gjeld ved hjelp av positiv fordring i konsernkontosystemet.

Selskapets egenkapital pr. 31.12.2022 var NOK 2 215,4 mill. og er uendret fra foregående år. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2022 var 95,2% sammenlignet med 94,7 % pr. 31.12.2021.

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

Selskapet hadde i 2022 et regnskapsmessig overskudd etter skatt på NOK 51 016 999. Styret foreslår følgende disponering av årets overskudd:

Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	NOK 80 346 123
<u>Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt</u>	<u>NOK – 30 329 124</u>
<u>Sum overføringer</u>	<u>NOK 51 016 999</u>

#### Fremtidsutsikter

Selskapets prognoser for 2023 viser en økt nettleie sammenlignet med 2022, og langtidsprognosene for selskapet viser en positiv utvikling. Eiendommen er lokalisert sentralt i et attraktivt handelsområde i Trondheim hvor markedsleiene anses som gode for denne type handel.





Høy etterspørsel etter forretningsbygg i attraktivt sentrumsområde, sysselsettingsvekst og sterk BNP forventning fremover gir en forventning om vekst i årene som kommer. Basert på prognoser for fremtidige resultater, vurderer styret fremtidsutsiktene for selskapet som gode. Selskapets prognoser preges imidlertid av den usikkerhet som normalt preger vurderinger av fremtidige forhold.

#### Finansiell risiko

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

#### Fortsatt drift

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

#### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ingen forsknings- og utviklingsaktiviteter.

#### Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet hadde ingen ansatte i 2022, og således ikke noe arbeidsmiljø å ivareta. Styret består av tre medlemmer, hvorav ett kvinnelig medlem.

#### Ytre miljø

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

#### Åpenhetsloven

Redgjørelse for aktsomhetsvurderinger etter Åpenhetsloven er publisert på hjemmesidene til DNB Næringseiendom AS.

#### Styret og daglig leders personlige ansvar

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

Bergen, 09.05.2023

Gro Kristin Boge  
Styreleder

Tor Arild Bolstad  
Styremedlem

Anders Tom Aagenæs  
Styremedlem

Lars Kristiansen  
Daglig leder





<b>Resultatregnskap</b>			
Trondheim Torg AS			
	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekt	2	129 319 223	123 643 893
Annen driftsinntekt	2	29 414 169	32 157 555
Sum driftsinntekter		<u>158 733 392</u>	<u>155 801 448</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	37 125 637	37 015 449
Annen driftskostnad	4	57 408 038	55 990 314
Sum driftskostnader		<u>94 533 675</u>	<u>93 005 763</u>
Driftsresultat		<u>64 199 717</u>	<u>62 795 685</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	2 351 336	125 985
Annen renteinntekt		6 367	1 035
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	655 950	431 343
Annen rentekostnad		11 667	10 896
Annen finanskostnad		17 272	8 313
Resultat av finansposter		<u>1 672 813</u>	<u>-323 533</u>
Resultat før skattekostnad		<u>65 872 530</u>	<u>62 472 152</u>
Skattekostnad	6	14 855 531	13 883 777
Årsresultat		<u>51 016 999</u>	<u>48 588 375</u>
<b>Overføringer</b>			
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt		81 346 123	76 851 713
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt		-30 329 124	-28 263 338
Sum overføringer	7	<u>51 016 999</u>	<u>48 588 375</u>





<b>Balanse</b>			
Trondheim Torg AS			
	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	26 407 669	18 319 422
Sum immaterielle eiendeler		<u>26 407 669</u>	<u>18 319 422</u>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 122 446 332	2 149 514 254
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		534 054	727 542
Sum varige driftsmidler	3	<u>2 122 980 386</u>	<u>2 150 241 796</u>
Sum anleggsmidler		<u>2 149 388 055</u>	<u>2 168 561 218</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 104 401	501 426
Fordringer på selskap i samme konsern	5	170 574 209	169 259 173
Andre kortsiktige fordringer		5 073 440	279 096
Sum fordringer		<u>177 752 050</u>	<u>170 039 696</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		473 090	949 720
Sum omløpsmidler		<u>178 225 140</u>	<u>170 989 415</u>
Sum eiendeler		<u>2 327 613 195</u>	<u>2 339 550 633</u>
923 566 597		Side 5	





<b>Balanse</b>			
Trondheim Torg AS			
	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Overkurs		2 215 290 837	2 215 290 837
Sum innskutt egenkapital		<u>2 215 390 837</u>	<u>2 215 390 837</u>
Sum egenkapital	7	<u>2 215 390 837</u>	<u>2 215 390 837</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	5	92 624 551	115 737 639
Annen kortsiktig gjeld		19 597 807	8 422 157
Sum kortsiktig gjeld		<u>112 222 358</u>	<u>124 159 796</u>
Sum gjeld		<u>112 222 358</u>	<u>124 159 796</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>2 327 613 195</u>	<u>2 339 550 633</u>
Bergen, 09.05.2023			
_____ Gro Kristin Boge Styreleder		_____ Tor Arild Bolstad Styremedlem	
_____ Anders Tom Aagenæs Styremedlem		_____ Lars Kristiansen Daglig leder	
923 566 597			Side 6





<b>Kontantstrømoppstilling</b>		
Trondheim Torg AS		
	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	65 872 530	62 472 152
Ordinære avskrivninger	37 125 637	37 015 449
Endring i kundefordringer	-1 602 976	7 163 738
Endring i konsernmellomværender	-1 315 036	-60 395 491
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	6 381 306	3 369 856
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>106 461 461</u>	<u>49 625 704</u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-9 864 227	-10 711 088
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-9 864 227</u>	<u>-10 711 088</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	27 018 141
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-26 809 366	0
Utbetalinger av konsernbidrag	-70 264 499	-65 134 882
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-97 073 865</u>	<u>-38 116 741</u>
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	<u>-476 631</u>	<u>797 875</u>
Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l pr 01.01	949 720	151 845
Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr 31.12	<u>473 089</u>	<u>949 720</u>

Trondheim Torg AS

Side 7





Trondheim Torg AS

Noter til regnskapet 2022

## Note 1 Regnskapsprinsipper

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

### Leieinntekter

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

### Andre driftsinntekter

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

### Kostnader

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

### Varige driftsmidler

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

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Side 8





## Trondheim Torg AS

Noter til regnskapet 2022

### Skatt

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

### Konsernkonto

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

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

---

## Note 2 Inntekter

---

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

---

Side 9

---

Transaksjon 09222115557492428456



Signert GKB, AA, TAB, LK



## Trondheim Torg AS

Noter til regnskapet 2022

### Note 3 Varige driftsmidler

	Inventar/ Innredning/ Biler	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	967 500	803 345 199	566 564 686	862 094 074	2 232 971 459
Tilgang i året/ Mva justering	0	0	1 379 634	3 715 984	5 095 618
Anlegg under utførelse	0	0	815 093	3 953 517	4 768 610
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>967 500</b>	<b>803 345 199</b>	<b>568 759 413</b>	<b>869 763 575</b>	<b>2 242 835 687</b>
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	-239 958	0	-63 451 793	-19 037 913	-82 729 664
Årets avskrivninger	-193 488	0	-28 395 721	-8 536 428	-37 125 637
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	-433 446	0	-91 847 514	-27 574 341	-119 855 301
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>534 054</b>	<b>803 345 199</b>	<b>476 911 899</b>	<b>842 189 234</b>	<b>2 122 980 386</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. Inventar avskrives lineært over en forventet levetid på 5 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 fordeler seg slik :	<b>2022</b>	<b>2021</b>
- revisjon	18 109	20 069
<b>Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap</b>	<b>18 109</b>	<b>20 069</b>

Side 10





Trondheim Torg AS

Noter til regnskapet 2022

---

## Note 5 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter

---

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

#### *Leieinntekter:*

Det foreligger avtale om utleie av lokaler til selskaper i samme konsern. Leiebetingelser er fastsatt på grunnlag av markedsmessig vilkår på avtaletidspunktet. Leieinntekter fra selskaper i samme konsern utgjør totalt kr 4.184.996 for 2022 (for 2021 kr 4.742.521).

#### *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 9.158.722 for 2022 (for 2021 kr 6.979.971).

#### *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 11

---

Transaksjon 09222115557492428456



Signert GKB, AA, TAB, LK



### Trondheim Torg AS

Noter til regnskapet 2022

#### Note 6 Skattekostnad

##### Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2022	2021
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-119 855 303	-82 729 666
Netto midlertidige forskjeller knyttet til utestående fordringer	-82 701	-443 577
Avskåret rentefradrag til fremføring	-96 857	-96 857
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>-120 034 861</b>	<b>-83 270 100</b>
Utsatt skatt (22%)	-26 407 669	-18 319 422
<b>Utsatt skatt i balansen</b>	<b>-26 407 669</b>	<b>-18 319 422</b>

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2022	2021
Resultat før skattekostnad	65 872 530	62 472 152
Permanente forskjeller	1 652 611	635 924
Endring i midlertidige resultatforskjeller	36 764 761	35 419 761
Avskåret rentefradrag	0	0
<b>Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>	<b>104 289 901</b>	<b>98 527 837</b>
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-104 289 901	-98 527 837
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fordeling av skattekostnaden	2022	2021
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	22 943 778	21 676 124
Endring i utsatt skatt (22%)	-8 088 247	-7 792 347
<b>Skattekostnad</b>	<b>14 855 531</b>	<b>13 883 777</b>

Betalbar skatt i balansen	2022	2021
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	22 943 778	21 676 124
Skattevirkning av konsernbidrag	-22 943 778	-21 676 124
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Side 12





## Trondheim Torg AS

Noter til regnskapet 2022

### Note 7 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	100 000	2 215 290 837	0	2 215 390 837
Årets resultat	0	0	51 016 999	51 016 999
Avgitt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	-81 346 123	-81 346 123
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	30 329 124	30 329 124
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>100 000</b>	<b>2 215 290 837</b>	<b>0</b>	<b>2 215 390 837</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 09222115557492428456

### Dokument

2022 Årsregnskap og noter - Trondheim Torg AS  
Hoveddokument  
12 sider  
Initiert på 2023-05-09 15:52:09 CEST (+0200) av Siren  
Thomsen (ST)  
Ferdigstilt den 2023-05-10 09:45:09 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 23:04:48 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 22:16:47 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 21:54:17 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 09:45:09 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

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Trondheim Torg AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trondheim Torg AS som består av balanse per 31. desember 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 modifiserer 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: FE4LD-TFKEL-21OZ8-SOEVZ-10QDP-XWPCU



# 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 DokumentID: FE4LD-TFKEL-21OZ8-SOEYZ-10QDP-XWPCU

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 Torg AS**

**Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet  
Revisors beretning**

**Org.nr.: 923 566 597**



## ÅRSBERETNING 2022

### FOR

### TRONDHEIM TORG AS

#### Virksomhetens art og sted

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

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

#### Selskapets resultat og stilling

Selskapets driftsinntekter var på NOK 158,7 mill. mot NOK 155,8 mill. foregående år. Driftsresultatet viser et overskudd på NOK 64,2 mill. mot NOK 62,8 mill. foregående år. Eiendommene har en kontantstrøm av høy kvalitet fra utleievirksomheten og leiekontrakter med en gjennomsnittlig gjenværende leietid på 2,7 år. Økonomisk ledighet pr 31.12.2022 var 0,3%.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i 2022 var på NOK 106 mill. og reflekterer netto likviditet fra selskapets underliggende drift. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var på NOK – 9,9 mill. og knytter seg til investeringer i varige driftsmidler. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var på NOK – 97,1 mill., hvorav NOK - 26,8 mill. gjelder utbetaling ved nedbetaling av kortsiktig gjeld og NOK – 70,3 mill. gjelder utbetalinger av konsernbidrag. Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l. var på NOK -476 631.

Selskapets likviditetsbeholdning beløper seg til NOK 473 089 pr 31.12.2022. Beløpet knytter seg til bankinnskudd som er utenfor konsernkontosystem med DNB Eiendomsholding AS. Selskapets bankkonto som inngår i konsernkontosystem med DNB Eiendomsholding AS fremkommer som fordring på selskap i samme konsern. Selskapets likviditet vurderes på bakgrunn av dette som god.

Selskapets kortsiktige gjeld består av gjeld til selskap i samme konsern og annen kortsiktig gjeld. Til sammen utgjorde disse 100 % av samlet gjeld pr 31.12.2022. Selskapets finansielle stilling er god. Selskapet kan pr. 31.12.2022 nedbetale ekstern kortsiktig gjeld ved hjelp av positiv fordring i konsernkontosystemet.

Selskapets egenkapital pr. 31.12.2022 var NOK 2 215,4 mill. og er uendret fra foregående år. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2022 var 95,2% sammenlignet med 94,7 % pr. 31.12.2021.

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

Selskapet hadde i 2022 et regnskapsmessig overskudd etter skatt på NOK 51 016 999. Styret foreslår følgende disponering av årets overskudd:

Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	NOK 80 346 123
<u>Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt</u>	<u>NOK – 30 329 124</u>
<u>Sum overføringer</u>	<u>NOK 51 016 999</u>

#### Fremtidsutsikter

Selskapets prognoser for 2023 viser en økt nettoleie sammenlignet med 2022, og langtidsprognosene for selskapet viser en positiv utvikling. Eiendommen er lokalisert sentralt i et attraktivt handelsområde i Trondheim hvor markedsleiene anses som gode for denne type handel.



Høy etterspørsel etter forretningsbygg i attraktivt sentrumsområde, sysselsettingsvekst og sterk BNP forventning fremover gir en forventning om vekst i årene som kommer. Basert på prognoser for fremtidige resultater, vurderer styret fremtidsutsiktene for selskapet som gode. Selskapets prognoser preges imidlertid av den usikkerhet som normalt preger vurderinger av fremtidige forhold.

#### **Finansiell risiko**

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

#### **Fortsatt drift**

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

#### **Forsknings- og utviklingsaktiviteter**

Selskapet har ingen forsknings- og utviklingsaktiviteter.

#### **Arbeidsmiljø og likestilling**

Selskapet hadde ingen ansatte i 2022, og således ikke noe arbeidsmiljø å ivareta. Styret består av tre medlemmer, hvorav ett kvinnelig medlem.

#### **Ytre miljø**

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

#### **Åpenhetsloven**

Redgjørelse for aktsomhetsvurderinger etter Åpenhetsloven er publisert på hjemmesidene til DNB Næringseiendom AS.

#### **Styret og daglig leders personlige ansvar**

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

Bergen, 09.05.2023

---

Gro Kristin Boge  
Styreleder

---

Tor Arild Bolstad  
Styremedlem

---

Anders Tom Aagenæs  
Styremedlem

---

Lars Kristiansen  
Daglig leder



<b>Resultatregnskap</b>			
Trondheim Torg AS			
	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekt	2	129 319 223	123 643 893
Annen driftsinntekt	2	29 414 169	32 157 555
Sum driftsinntekter		<u>158 733 392</u>	<u>155 801 448</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	37 125 637	37 015 449
Annen driftskostnad	4	57 408 038	55 990 314
Sum driftskostnader		<u>94 533 675</u>	<u>93 005 763</u>
Driftsresultat		<u>64 199 717</u>	<u>62 795 685</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	2 351 336	125 985
Annen renteinntekt		6 367	1 035
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	655 950	431 343
Annen rentekostnad		11 667	10 896
Annen finanskostnad		17 272	8 313
Resultat av finansposter		<u>1 672 813</u>	<u>-323 533</u>
Resultat før skattekostnad		<u>65 872 530</u>	<u>62 472 152</u>
Skattekostnad	6	14 855 531	13 883 777
Årsresultat		<u>51 016 999</u>	<u>48 588 375</u>
<b>Overføringer</b>			
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt		81 346 123	76 851 713
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt		-30 329 124	-28 263 338
Sum overføringer	7	<u>51 016 999</u>	<u>48 588 375</u>



<b>Balanse</b>			
Trondheim Torg AS			
	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	26 407 669	18 319 422
Sum immaterielle eiendeler		<u>26 407 669</u>	<u>18 319 422</u>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 122 446 332	2 149 514 254
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		534 054	727 542
Sum varige driftsmidler	3	<u>2 122 980 386</u>	<u>2 150 241 796</u>
Sum anleggsmidler		<u>2 149 388 055</u>	<u>2 168 561 218</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 104 401	501 426
Fordringer på selskap i samme konsern	5	170 574 209	169 259 173
Andre kortsiktige fordringer		5 073 440	279 096
Sum fordringer		<u>177 752 050</u>	<u>170 039 696</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		473 090	949 720
Sum omløpsmidler		<u>178 225 140</u>	<u>170 989 415</u>
Sum eiendeler		<u>2 327 613 195</u>	<u>2 339 550 633</u>
923 566 597		Side 5	



<b>Balanse</b>			
Trondheim Torg AS			
	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Overkurs		2 215 290 837	2 215 290 837
Sum innskutt egenkapital		<u>2 215 390 837</u>	<u>2 215 390 837</u>
Sum egenkapital	7	<u>2 215 390 837</u>	<u>2 215 390 837</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	5	92 624 551	115 737 639
Annen kortsiktig gjeld		19 597 807	8 422 157
Sum kortsiktig gjeld		<u>112 222 358</u>	<u>124 159 796</u>
Sum gjeld		<u>112 222 358</u>	<u>124 159 796</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>2 327 613 195</u>	<u>2 339 550 633</u>
Bergen, 09.05.2023			
<hr/> Gro Kristin Boge Styreleder		<hr/> Tor Arild Bolstad Styremedlem	
<hr/> Anders Tom Aagenæs Styremedlem		<hr/> Lars Kristiansen Daglig leder	
923 566 597		Side 6	



<b>Kontantstrømoppstilling</b>		
Trondheim Torg AS		
	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	65 872 530	62 472 152
Ordinære avskrivninger	37 125 637	37 015 449
Endring i kundefordringer	-1 602 976	7 163 738
Endring i konsernmellomværender	-1 315 036	-60 395 491
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	6 381 306	3 369 856
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>106 461 461</u>	<u>49 625 704</u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-9 864 227	-10 711 088
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-9 864 227</u>	<u>-10 711 088</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	27 018 141
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-26 809 366	0
Utbetalinger av konsernbidrag	-70 264 499	-65 134 882
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-97 073 865</u>	<u>-38 116 741</u>
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	<u>-476 631</u>	<u>797 875</u>
Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l pr 01.01	949 720	151 845
Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr 31.12	<u>473 089</u>	<u>949 720</u>



## Trondheim Torg AS

Noter til regnskapet 2022

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Leieinntekter

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

#### Andre driftsinntekter

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

#### Kostnader

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

#### Varige driftsmidler

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

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.



## Trondheim Torg AS

Noter til regnskapet 2022

### Skatt

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

### Konsernkonto

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

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

---

## Note 2 Inntekter

---

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



Trondheim Torg AS

Noter til regnskapet 2022

Note 3 Varige driftsmidler

	Inventar/ Innredning/ Biler	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	967 500	803 345 199	566 564 686	862 094 074	2 232 971 459
Tilgang i året/ Mva justering	0	0	1 379 634	3 715 984	5 095 618
Anlegg under utførelse	0	0	815 093	3 953 517	4 768 610
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>967 500</b>	<b>803 345 199</b>	<b>568 759 413</b>	<b>869 763 575</b>	<b>2 242 835 687</b>
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	-239 958	0	-63 451 793	-19 037 913	-82 729 664
Årets avskrivninger	-193 488	0	-28 395 721	-8 536 428	-37 125 637
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	-433 446	0	-91 847 514	-27 574 341	-119 855 301
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>534 054</b>	<b>803 345 199</b>	<b>476 911 899</b>	<b>842 189 234</b>	<b>2 122 980 386</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. Inventar avskrives lineært over en forventet levetid på 5 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 fordeler seg slik :	<b>2022</b>	<b>2021</b>
- revisjon	18 109	20 069
<b>Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap</b>	<b>18 109</b>	<b>20 069</b>



Trondheim Torg AS

Noter til regnskapet 2022

---

## Note 5 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter

---

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

#### *Leieinntekter:*

Det foreligger avtale om utleie av lokaler til selskaper i samme konsern. Leiebetingelser er fastsatt på grunnlag av markedsmessig vilkår på avtaletidspunktet. Leieinntekter fra selskaper i samme konsern utgjør totalt kr 4.184.996 for 2022 (for 2021 kr 4.742.521).

#### *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 9.158.722 for 2022 (for 2021 kr 6.979.971).

#### *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 Torg AS

Noter til regnskapet 2022

#### Note 6 Skattekostnad

##### Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2022	2021
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-119 855 303	-82 729 666
Netto midlertidige forskjeller knyttet til utestående fordringer	-82 701	-443 577
Avskåret rentefradrag til fremføring	-96 857	-96 857
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>-120 034 861</b>	<b>-83 270 100</b>
Utsatt skatt (22%)	-26 407 669	-18 319 422
<b>Utsatt skatt i balansen</b>	<b>-26 407 669</b>	<b>-18 319 422</b>

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2022	2021
Resultat før skattekostnad	65 872 530	62 472 152
Permanente forskjeller	1 652 611	635 924
Endring i midlertidige resultatforskjeller	36 764 761	35 419 761
Avskåret rentefradrag	0	0
<b>Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>	<b>104 289 901</b>	<b>98 527 837</b>
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-104 289 901	-98 527 837
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fordeling av skattekostnaden	2022	2021
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	22 943 778	21 676 124
Endring i utsatt skatt (22%)	-8 088 247	-7 792 347
<b>Skattekostnad</b>	<b>14 855 531</b>	<b>13 883 777</b>

Betalbar skatt i balansen	2022	2021
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	22 943 778	21 676 124
Skattevirkning av konsernbidrag	-22 943 778	-21 676 124
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



### Trondheim Torg AS

Noter til regnskapet 2022

#### Note 7 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	100 000	2 215 290 837	0	2 215 390 837
Årets resultat	0	0	51 016 999	51 016 999
Avgitt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	-81 346 123	-81 346 123
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	30 329 124	30 329 124
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>100 000</b>	<b>2 215 290 837</b>	<b>0</b>	<b>2 215 390 837</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.