



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 566 597
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TRONDHEIM TORG 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: 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: 16.05.2024

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, 27.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	135 045 987	129 319 223
Annen driftsinntekt	2	30 718 184	29 414 169
Sum inntekter		165 764 171	158 733 392
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	37 331 774	37 125 637
Annen driftskostnad	4	58 339 375	57 408 038
Sum kostnader		95 671 149	94 533 675
Driftsresultat		70 093 022	64 199 717
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	7 351 188	2 351 336
Annen renteinntekt			6 367
Sum finansinntekter		7 351 188	2 357 702
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	2 543 724	655 950
Annen rentekostnad		12 146	11 667
Annen finanskostnad		28 100	17 272
Sum finanskostnader		2 583 971	684 889
Netto finans		4 767 218	1 672 813
Ordinært resultat før skattekostnad		74 860 239	65 872 530
Skattekostnad	6	16 727 385	14 855 531
Ordinært resultat etter skattekostnad		58 132 854	51 016 999
Årsresultat		58 132 854	51 016 999
Årsresultat etter minoritetsinteresser		58 132 854	51 016 999
Totalresultat		58 132 854	51 016 999
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Ordinært utbytte		88 600 596	81 346 123
Konsernbidrag		-30 467 742	-30 329 124
Sum overføringer og disponeringer	7	58 132 854	51 016 999



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	34 670 194	26 407 669
Sum immaterielle eiendeler		34 670 194	26 407 669
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 121 562 350	2 122 446 332
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		748 941	534 054
Sum varige driftsmidler	3	2 122 311 292	2 122 980 386
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		6 899 381	5 073 440
Sum finansielle anleggsmidler		6 899 381	5 073 440
Sum anleggsmidler		2 163 880 867	2 154 461 495
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 938 243	2 104 401
Andre kortsiktige fordringer		327 430	
Krav på innbetaling av selskapskapital	5	147 080 495	170 574 209
Sum fordringer		149 346 167	172 678 610
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		435 827	473 090
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		435 827	473 090
Sum omløpsmidler		149 781 994	173 151 700
SUM EIENDELER		2 313 662 861	2 327 613 195

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Overkurs		2 215 290 837	2 215 290 837
Sum innskutt egenkapital		2 215 390 837	2 215 390 837
Sum egenkapital	7	2 215 390 837	2 215 390 837
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt		-2	
Gjeld til selskap i samme konsern	5	82 860 049	92 624 551
Annen kortsiktig gjeld		15 411 977	19 597 807
Sum kortsiktig gjeld		98 272 024	112 222 358
Sum gjeld		98 272 024	112 222 358
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 313 662 861	2 327 613 195



Årsrapport for 2023

Trondheim Torg AS

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 923 566 597



ÅRSBERETNING 2023

FOR

TRONDHEIM TORG AS

Virksomhetens art og sted

Selskapets virksomhet 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 næringsseiendommer 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 165,8 mill. mot NOK 158,7 mill. foregående år. Driftsresultatet viser et overskudd på NOK 70,1 mill. mot NOK 64,2 mill. foregående år.

Eiendommene har en kontantstrøm av høy kvalitet fra utleievirksomheten og leiekontrakter med en gjennomsnittlig gjenværende leietid på 3,4 år. Økonomisk ledighet pr 31.12.2023 var 1,7 %.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i 2023 var på NOK 87,1 mill. og reflekterer netto likviditet fra selskapets underliggende drift. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var på NOK – 13,2 mill., hvorav NOK – 36,7 mill. gjelder utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler og NOK 23,5 mill. gjelder endring i konsernintern fordring tilknyttet konsernkonto. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var på NOK 74,0 mill., og gjelder utbetalinger av konsernbidrag. Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l. var på NOK – 37 263.

Selskapets likviditetsbeholdning beløper seg til NOK 435 827 pr 31.12.2023. 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 31.12.2023. Selskapets finansielle stilling er god. Selskapet kan pr. 31.12.2023 nedbetale eksternt kortsiktig gjeld ved hjelp av positiv fordring i konsernkontosystemet.

Selskapets egenkapital pr. 31.12.2023 var NOK 2 215,4 mill. og er uendret fra foregående år. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2023 var 96,4% sammenlignet med 95,2% pr. 31.12.2022.



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

Selskapet hadde i 2023 et regnskapsmessig overskudd etter skatt på NOK 58 132 854. Styret foreslår følgende disponering av årets overskudd:

Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	NOK 88 600 596
<u>Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt</u>	<u>NOK – 30 467 742</u>
<u>Sum overføringer</u>	<u>NOK 58 132 854</u>

Fremtidsutsikter

Selskapets prognoser for 2024 viser en økt nettoleie sammenlignet med 2023, 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. Økte renter har ført til økning i avkastningskrav for 2023. de økte vakastningskravene har delvis blitt motvirket av økning i markedsleie. 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 2023, og således ikke noe arbeidsmiljø å ivareta. Styret består av tre mannlige medlemmer.

Ytre miljø

Virksomheten forurenser ikke det ytre miljø ut over det som er normalt for eiendomsvirksomhet. Forvalter DNB Næringsseiendom 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

Redegjørelse 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, 16.05.2024

Anders Tom Aagenæs

Styreleder

Ole-Christian Knudsen

Styremedlem

Tor Arild Bolstad

Styremedlem

Lars Kristiansen

Daglig leder



Resultatregnskap			
Trondheim Torg AS			
	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Leieinntekt	2	135 045 987	129 319 223
Annen driftsinntekt	2	30 718 184	29 414 169
Sum driftsinntekter		<u>165 764 171</u>	<u>158 733 392</u>
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	37 331 774	37 125 637
Annen driftskostnad	4	58 339 375	57 408 038
Sum driftskostnader		<u>95 671 149</u>	<u>94 533 675</u>
Driftsresultat		<u>70 093 022</u>	<u>64 199 717</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	7 351 188	2 351 336
Annen renteinntekt		0	6 367
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	2 543 724	655 950
Annen rentekostnad		12 146	11 667
Annen finanskostnad		28 100	17 272
Resultat av finansposter		<u>4 767 218</u>	<u>1 672 813</u>
Resultat før skattekostnad		<u>74 860 239</u>	<u>65 872 530</u>
Skattekostnad	6	16 727 385	14 855 531
Årsresultat		<u>58 132 854</u>	<u>51 016 999</u>
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt		88 600 596	81 346 123
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt		-30 467 742	-30 329 124
Sum overføringer	7	<u>58 132 854</u>	<u>51 016 999</u>



Balanse			
Trondheim Torg AS			
	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	34 670 194	26 407 669
Sum immaterielle eiendeler		<u>34 670 194</u>	<u>26 407 669</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 121 562 350	2 122 446 332
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		748 941	534 054
Sum varige driftsmidler	3	<u>2 122 311 292</u>	<u>2 122 980 386</u>
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		6 899 381	5 073 440
Sum finansielle anleggsmidler		<u>6 899 381</u>	<u>5 073 440</u>
Sum anleggsmidler		<u>2 163 880 867</u>	<u>2 154 461 495</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		1 938 243	2 104 401
Fordringer på selskap i samme konsern	5	147 080 495	170 574 209
Andre kortsiktige fordringer		327 430	0
Sum fordringer		<u>149 346 167</u>	<u>172 678 610</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		435 827	473 090
Sum omløpsmidler		<u>149 781 994</u>	<u>173 151 700</u>
Sum eiendeler		<u>2 313 662 861</u>	<u>2 327 613 195</u>
923 566 597		Side 6	



Balanse			
Trondheim Torg AS			
	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
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>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt		-2	0
Gjeld til selskap i samme konsern	5	82 860 049	92 624 551
Annen kortsiktig gjeld		15 411 977	19 597 807
Sum kortsiktig gjeld		<u>98 272 024</u>	<u>112 222 358</u>
Sum gjeld		<u>98 272 024</u>	<u>112 222 358</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>2 313 662 861</u>	<u>2 327 613 195</u>
Bergen, 16.05.2024			
<hr/> Anders Tom Aagenæs Styreleder		<hr/> Tor Arild Bolstad Styremedlem	
<hr/> Ole-Christian Knudsen Styremedlem		<hr/> Lars Kristiansen Daglig leder	
923 566 597		Side 7	



Kontantstrømoppstilling		
Trondheim Torg AS		
	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	74 860 239	65 872 530
Ordinære avskrivninger	37 331 774	37 125 637
Endring i kundefordringer	166 158	-1 602 976
Endring i konsernmellomværender	-18 926 492	-25 778 122
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-6 339 201	6 381 306
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>87 092 478</u>	<u>81 998 375</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-36 662 679	-9 864 227
Endring i konsernintern fordring tilknyttet konsernkonto	23 493 715	-2 346 280
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-13 168 964</u>	<u>-12 210 507</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetalinger av konsernbidrag	-73 960 777	-70 264 499
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-73 960 777</u>	<u>-70 264 499</u>
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	<u>-37 263</u>	<u>-476 631</u>
Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l pr 01.01	<u>473 090</u>	<u>949 720</u>
Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr 31.12	<u>435 827</u>	<u>473 089</u>
Trondheim Torg AS		Side 8



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.

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 2023

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 2023

Note 3 Varige driftsmidler

	Inventar/ Innredning/ Biler	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	967 500	803 345 199	570 187 374	868 335 614	2 242 835 687
Tilgang i året/ Mva justering	509 783 686	0	4 950 194 -562	31 204 811 -2 232	36 664 788 -2 108
Anskaffelseskost 31.12.	1 477 969	803 345 199	575 137 006	899 538 193	2 279 498 367
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	-433 446	0	-91 847 514	-27 574 341	-119 855 301
Årets avskrivninger	-295 581	0	-28 476 293	-8 559 900	-37 331 774
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	-729 027	0	-120 323 807	-36 134 241	-157 187 075
Bokført verdi 31.12	748 942	803 345 199	454 813 199	863 403 952	2 122 311 292

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 :	2023	2022
- Revisjon	16 854	18 109
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	16 854	18 109



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 182 620 for 2023 (for 2022 kr 4 184 996).

Forvaltningshonorar:

Selskapet har en forvaltningsavtale med DNB Næringseiendom AS som inngår i samme konsern. Forvaltningsavtalen sikrer selskapet tilgang til DNB Næringseiendom AS' ressurser innenfor eiendomsforvaltning og forretningsdrift, herunder daglig ledelse, økonomi- og regnskapsrapportering, kontraktsforvaltning og vedlikehold og drift av selskapets eiendomsportefølje. Avtalen er basert på markedsmessige vilkår på avtaletidspunktet. Forvaltningshonorar til DNB Næringseiendom AS utgjør kr 6 149 886 for 2023 (for 2022 kr 9 158 772).

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 2023

Note 6 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2023	2021
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-157 187 076	-119 855 303
Netto midlertidige forskjeller knyttet til utestående fordringer	-307 858	-82 701
Avskåret rentefradrag til fremføring	-96 857	-96 857
Grunnlag for utsatt skatt	-157 591 791	-120 034 861
Utsatt skatt (22%)	-34 670 194	-26 407 669
Utsatt skatt i balansen	-34 670 194	-26 407 669

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2023	2022
Resultat før skattekostnad	74 860 239	65 872 530
Permanente forskjeller	1 173 330	1 652 611
Endring i midlertidige resultatforskjeller	37 556 930	36 764 761
Avskåret rentefradrag	0	0
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	113 590 499	104 289 901
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-113 590 499	-104 289 901
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	0

Fordeling av skattekostnaden	2023	2022
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	24 989 910	22 943 778
Endring i utsatt skatt (22%)	-8 262 525	-8 088 247
Skattekostnad	16 727 385	14 855 531

Betalbar skatt i balansen	2023	2022
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	24 989 912	22 943 778
Skattevirkning av konsernbidrag	-24 989 912	-22 943 778
Betalbar skatt i balansen	0	0



Trondheim Torg AS

Noter til regnskapet 2023

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	58 132 854	58 132 854
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-88 600 596	-88 600 596
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	30 467 742	30 467 742
Egenkapital 31.12	100 000	2 215 290 837	0	2 215 390 837

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 Trondheim Torg AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trondheim Torg AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

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



Building a better
working world

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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. 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, 16 mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Håvardstun
statsautorisert revisor



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

2024-05-16 13:09:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0LS7O-PH2P6-ESQY1-2QXU4-5A6ME-Y8EUV

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Trondheim Torg AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trondheim Torg AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

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



Building a better
working world

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater 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. 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, 16 mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Håvardstun
statsautorisert revisor



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

2024-05-16 13:09:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0LS7O-PH2P6-ESQY1-2QXU4-5A6ME-Y8EUV

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>



**Protokoll fra styremøte
i
Trondheim Torg AS
Org nr. 923 566 597**

Dato: 16. mai 2024

Sted: Solheimsgaten 7C, Bergen

Til stede: Anders Tom Aagenæs (styrets leder), Ole-Christian Knudsen (styremedlem) og
Tor Arild Bolstad (styremedlem).

I tillegg møtte daglig leder Lars Kristiansen

Samtlige styremedlemmer deltok og styret var således beslutningsdyktig. Det forelå ingen innvendinger til innkalling eller dagsorden.

Møtet ble ledet av styrets leder.

Til behandling forelå:

1. Godkjenning av innkalling og forslag til dagsorden.
Styret godkjente innkalling og forslaget til dagsorden.

2. Godkjenning av årsregnskapet for 2023
Årsregnskapet og årsberetningen ble fremlagt. Årsregnskapet viser et overskudd på NOK 58 132 854.

Det er i årsregnskapet både avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt til og mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt fra morselskapet DNB Eiendomsholding AS. Styret foreslår at konsernbidragene motregnes og presenteres netto i årsregnskapet.

Årsregnskapet og årsberetningen ble gjennomgått, godkjent og undertegnet.

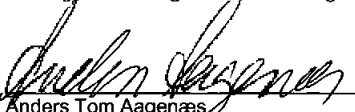
3. Endring av styre
Styret ble orientert om at det vil bli avholdt styrevalg under ordinær generalforsamling

4. Innkalling til generalforsamling
Det innkalles til ordinær generalforsamling 22. mai 2024 på selskapets forretningsadresse, med følgende dagsorden:

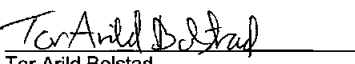
1. Godkjenning av innkalling
2. Valg av møteleder og medundertegner
3. Godkjenning av årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorar og godtgjørelse til revisor
5. Styrevalg

5. Eventuelt
Det var ingen saker under eventuelt.

Samtlige beslutninger var enstemmige.


Anders Tom Aagenæs
Styrets leder


Ole-Christian Knudsen
Styremedlem


Tor Arild Bolstad
Styremedlem



ÅRSBERETNING 2023

FOR

TRONDHEIM TORG AS

Virksomhetens art og sted

Selskapets virksomhet 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 nærings eiendommer 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 165,8 mill. mot NOK 158,7 mill. foregående år. Driftsresultatet viser et overskudd på NOK 70,1 mill. mot NOK 64,2 mill. foregående år.

Eiendommene har en kontantstrøm av høy kvalitet fra utleievirksomheten og leiekontrakter med en gjennomsnittlig gjenværende leietid på 3,4 år. Økonomisk ledighet pr 31.12.2023 var 1,7 %.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i 2023 var på NOK 87,1 mill. og reflekterer netto likviditet fra selskapets underliggende drift. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var på NOK – 13,2 mill., hvorav NOK – 36,7 mill. gjelder utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler og NOK 23,5 mill. gjelder endring i konsernintern fordring tilknyttet konsernkonto. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var på NOK 74,0 mill., og gjelder utbetalinger av konsernbidrag. Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l. var på NOK – 37 263.

Selskapets likviditetsbeholdning beløper seg til NOK 435 827 pr 31.12.2023. 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 31.12.2023. Selskapets finansielle stilling er god. Selskapet kan pr. 31.12.2023 nedbetale ekstern kortsiktig gjeld ved hjelp av positiv fordring i konsernkontosystemet.

Selskapets egenkapital pr. 31.12.2023 var NOK 2 215,4 mill. og er uendret fra foregående år. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2023 var 96,4% sammenlignet med 95,2% pr. 31.12.2022.



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

Selskapet hadde i 2023 et regnskapsmessig overskudd etter skatt på NOK 58 132 854. Styret foreslår følgende disponering av årets overskudd:

Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	NOK 88 600 596
<u>Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt</u>	<u>NOK – 30 467 742</u>
<u>Sum overføringer</u>	<u>NOK 58 132 854</u>

Fremtidsutsikter

Selskapets prognoser for 2024 viser en økt nettoleie sammenlignet med 2023, 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. Økte renter har ført til økning i avkastningskrav for 2023, de økte vakastningskravene har delvis blitt motvirket av økning i markedsleie. 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 2023, og således ikke noe arbeidsmiljø å ivareta. Styret består av tre mannlige medlemmer.

Ytre miljø

Virksomheten forurenser 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

Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter Åpenhetsloven er publisert på hjemmesidene til DNB Næringsseiendom 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 Næringsseiendom AS kan komme i. Forsikringen dekker i tillegg kostnader knyttet til å håndtere skadekravet/dokumentere fakta knyttet til krav som gjøres gjeldende.

Bergen, 16.05.2024

Anders Tom Aagenæs

Styreleder

Ole-Christian Knudsen

Styremedlem

Tor Arild Bolstad

Styremedlem

Lars Kristiansen

Daglig leder



Resultatregnskap			
Trondheim Torg AS			
	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Leieinntekt	2	135 045 987	129 319 223
Annen driftsinntekt	2	30 718 184	29 414 169
Sum driftsinntekter		<u>165 764 171</u>	<u>158 733 392</u>
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	37 331 774	37 125 637
Annen driftskostnad	4	58 339 375	57 408 038
Sum driftskostnader		<u>95 671 149</u>	<u>94 533 675</u>
Driftsresultat		<u>70 093 022</u>	<u>64 199 717</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	7 351 188	2 351 336
Annen renteinntekt		0	6 367
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	2 543 724	655 950
Annen rentekostnad		12 146	11 667
Annen finanskostnad		28 100	17 272
Resultat av finansposter		<u>4 767 218</u>	<u>1 672 813</u>
Resultat før skattekostnad		<u>74 860 239</u>	<u>65 872 530</u>
Skattekostnad	6	16 727 385	14 855 531
Årsresultat		<u>58 132 854</u>	<u>51 016 999</u>
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt		88 600 596	81 346 123
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt		-30 467 742	-30 329 124
Sum overføringer	7	<u>58 132 854</u>	<u>51 016 999</u>



Balanse			
Trondheim Torg AS			
	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	34 670 194	26 407 669
Sum immaterielle eiendeler		<u>34 670 194</u>	<u>26 407 669</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 121 562 350	2 122 446 332
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		748 941	534 054
Sum varige driftsmidler	3	<u>2 122 311 292</u>	<u>2 122 980 386</u>
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		6 899 381	5 073 440
Sum finansielle anleggsmidler		<u>6 899 381</u>	<u>5 073 440</u>
Sum anleggsmidler		<u>2 163 880 867</u>	<u>2 154 461 495</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		1 938 243	2 104 401
Fordringer på selskap i samme konsern	5	147 080 495	170 574 209
Andre kortsiktige fordringer		327 430	0
Sum fordringer		<u>149 346 167</u>	<u>172 678 610</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		435 827	473 090
Sum omløpsmidler		<u>149 781 994</u>	<u>173 151 700</u>
Sum eiendeler		<u>2 313 662 861</u>	<u>2 327 613 195</u>



Trondheim Torg AS			
	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
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>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	5	82 860 049	92 624 551
Annen kortsiktig gjeld		15 411 977	19 597 807
Sum kortsiktig gjeld		<u>98 272 024</u>	<u>112 222 358</u>
Sum gjeld		<u>98 272 024</u>	<u>112 222 358</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>2 313 662 861</u>	<u>2 327 613 195</u>

Bergen, 16.05.2024

 Anders Tom Aagenæs Styrelleder	 Tor Arild Bolstad Styremedlem
 Ole-Christian Knudsen Styremedlem	 Lars Kristiansen Daglig leder



Kontantstrømoppstilling		
Trondheim Torg AS		
	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	74 860 239	65 872 530
Ordinære avskrivninger	37 331 774	37 125 637
Endring i kundefordringer	166 158	-1 602 976
Endring i konsernmellomværender	-18 926 492	-25 778 122
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-6 339 201	6 381 306
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>87 092 478</u>	<u>81 998 375</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-36 662 679	-9 864 227
Endring i konsernintern fordring tilknyttet konsernkonto	23 493 715	-2 346 280
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-13 168 964</u>	<u>-12 210 507</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetalinger av konsernbidrag	-73 960 777	-70 264 499
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-73 960 777</u>	<u>-70 264 499</u>
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	<u>-37 263</u>	<u>-476 631</u>
Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l pr 01.01	473 090	949 720
Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr 31.12	<u>435 827</u>	<u>473 089</u>



Trondheim Torg AS

Noter til regnskapet 2023

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.

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 9



Trondheim Torg AS

Noter til regnskapet 2023

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 konsernkontoinnehaver 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 2023

Note 3 Varige driftsmidler

	Inventar/ Innredning/ Biler	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	967 500	803 345 199	570 187 374	868 335 614	2 242 835 687
Tilgang i året/ Mva justering	509 783 686	0	4 950 194 -562	31 204 811 -2 232	36 664 788 -2 108
Anskaffelseskost 31.12.	1 477 969	803 345 199	575 137 006	899 538 193	2 279 498 367
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	-433 446	0	-91 847 514	-27 574 341	-119 855 301
Årets avskrivninger	-295 581	0	-28 476 293	-8 559 900	-37 331 774
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	-729 027	0	-120 323 807	-36 134 241	-157 187 075
Bokført verdi 31.12	748 942	803 345 199	454 813 199	863 403 952	2 122 311 292

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 :	2023	2022
- Revisjon	16 854	18 109
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	16 854	18 109



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 182 620 for 2023 (for 2022 kr 4 184 996).

Forvaltningshonorar:

Selskapet har en forvaltningsavtale med DNB Næringseiendom AS som inngår i samme konsern. Forvaltningsavtalen sikrer selskapet tilgang til DNB Næringseiendom AS' ressurser innenfor eiendomsforvaltning og forretningsdrift, herunder daglig ledelse, økonomi- og regnskapsrapportering, kontraktsforvaltning og vedlikehold og drift av selskapets eiendomsportefølje. Avtalen er basert på markedsmessige vilkår på avtaletidspunktet. Forvaltningshonorar til DNB Næringseiendom AS utgjør kr 6 149 886 for 2023 (for 2022 kr 9 158 772).

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 2023

Note 6 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2023	2021
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-157 187 076	-119 855 303
Netto midlertidige forskjeller knyttet til utestående fordringer	-307 858	-82 701
Avskåret rentefradrag til fremføring	-96 857	-96 857
Grunnlag for utsatt skatt	-157 591 791	-120 034 861
Utsatt skatt (22%)	-34 670 194	-26 407 669
Utsatt skatt i balansen	-34 670 194	-26 407 669

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2023	2022
Resultat før skattekostnad	74 860 239	65 872 530
Permanente forskjeller	1 173 330	1 652 611
Endring i midlertidige resultatforskjeller	37 556 930	36 764 761
Avskåret rentefradrag	0	0
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	113 590 499	104 289 901
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-113 590 499	-104 289 901
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	0

Fordeling av skattekostnaden	2023	2022
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	24 989 910	22 943 778
Endring i utsatt skatt (22%)	-8 262 525	-8 088 247
Skattekostnad	16 727 385	14 855 531

Betalbar skatt i balansen	2023	2022
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	24 989 912	22 943 778
Skattevirkning av konsernbidrag	-24 989 912	-22 943 778
Betalbar skatt i balansen	0	0



Trondheim Torg AS

Noter til regnskapet 2023

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	58 132 854	58 132 854
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-88 600 596	-88 600 596
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	30 467 742	30 467 742
Egenkapital 31.12	100 000	2 215 290 837	0	2 215 390 837

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.