



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jonas Ellingsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 02.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		41 681 177	36 518 915
Annen driftsinntekt		584 383	854 825
Sum inntekter		42 265 560	37 373 740
Kostnader			
Avskrivning	3	13 378 992	13 300 266
Annen driftskostnad	2	6 119 585	13 034 744
Sum kostnader		19 498 577	26 335 010
Driftsresultat		22 766 983	11 038 730
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		122 170	9 160
Annen finansinntekt		4 009	
Sum finansinntekter		126 179	9 160
Annen rentekostnad		21 117 757	12 429 138
Annen finanskostnad		950	6 632
Sum finanskostnader		21 118 707	12 435 770
Netto finans		-20 992 528	-12 426 610
Ordinært resultat før skattekostnad		1 774 456	-1 387 880
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 774 456	-1 387 880
Årsresultat		1 774 456	-1 387 880
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	1 774 456	-1 387 880
Sum overføringer og disponeringer		1 774 456	-1 387 880



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 4	376 978 313	389 248 223
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3, 4	9 144 125	10 253 207
Sum varige driftsmidler		386 122 438	399 501 430
Sum anleggsmidler		386 122 438	399 501 430
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		9 182 374	7 860 602
Andre fordringer		16 147 288	16 137 442
Sum fordringer		25 329 662	23 998 044
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		23 516 013	9 323 130
Sum omløpsmidler		48 845 675	33 321 174
SUM EIENDELER		434 968 113	432 822 604
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	167 887 500	167 887 500
Sum innskutt egenkapital		167 887 500	167 887 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	-110 640 272	-112 414 728



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum opptjent egenkapital		-110 640 272	-112 414 728
Sum egenkapital		57 247 228	55 472 772
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser		5 156 084	5 739 098
Sum avsetninger for forpliktelser		5 156 084	5 739 098
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	366 000 000	366 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		366 000 000	366 000 000
Sum langsiktig gjeld		371 156 084	371 739 098
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		136 038	1 294 692
Skyldige offentlige avgifter		1 199 031	447 810
Annen kortsiktig gjeld	4	5 229 733	3 868 231
Sum kortsiktig gjeld		6 564 801	5 610 733
Sum gjeld		377 720 885	377 349 831
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		434 968 113	432 822 603



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 487991

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jonas Ellingsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 18.06.2024



Organisasjonsnr: 992 053 690
TORGALLMENNINGEN 2 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		41 681 177	36 518 915
Annen driftsinntekt		584 383	854 825
Sum inntekter		42 265 560	37 373 740
Kostnader			
Avskrivning	3	13 378 992	13 300 266
Annen driftskostnad	2	6 119 585	13 034 744
Sum kostnader		19 498 577	26 335 010
Driftsresultat		22 766 983	11 038 730
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		122 170	9 160
Annen finansinntekt		4 009	
Sum finansinntekter		126 179	9 160
Annen rentekostnad		21 117 757	12 429 138
Annen finanskostnad		950	6 632
Sum finanskostnader		21 118 707	12 435 770
Netto finans		-20 992 528	-12 426 610
Ordinært resultat før skattekostnad		1 774 456	-1 387 880
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 774 456	-1 387 880
Årsresultat		1 774 456	-1 387 880
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	1 774 456	-1 387 880
Sum overføringer og disponeringer		1 774 456	-1 387 880



Organisasjonsnr: 992 053 690
TORGALLMENNINGEN 2 AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 4	376 978 313	389 248 223
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3, 4	9 144 125	10 253 207
Sum varige driftsmidler		386 122 438	399 501 430

Sum anleggsmidler		386 122 438	399 501 430
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		9 182 374	7 860 602
Andre fordringer		16 147 288	16 137 442
Sum fordringer		25 329 662	23 998 044

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		23 516 013	9 323 130
--	--	-------------------	------------------

Sum omløpsmidler		48 845 675	33 321 174
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		434 968 113	432 822 604
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

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

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	-110 640 272	-112 414 728
Sum opptjent egenkapital		-110 640 272	-112 414 728

Sum egenkapital		57 247 228	55 472 772
------------------------	--	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Andre avsetninger for forpliktelse		5 156 084	5 739 098
------------------------------------	--	-----------	-----------



Sum avsetninger for forpliktelser	5 156 084	5 739 098
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 366 000 000	366 000 000
Sum annen langsiktig gjeld	366 000 000	366 000 000
Sum langsiktig gjeld	371 156 084	371 739 098
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	136 038	1 294 692
Skyldige offentlige avgifter	1 199 031	447 810
Annen kortsiktig gjeld	4 5 229 733	3 868 231
Sum kortsiktig gjeld	6 564 801	5 610 733
Sum gjeld	377 720 885	377 349 831
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	434 968 113	432 822 603



Organisasjonsnr: 992 053 690
TORGALLMENNINGEN 2 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
7

Antall aksjer og aksjeeiere

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

Note
2

Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte og obligatorisk tjenestepensjon er dermed ikke pliktig. Administrasjon forestås av Odfjell Eiendomsforvaltning AS. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret i 2023.

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	63330.00	80191.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1900.00	2405.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	65230.00	82596.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret



Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Torgallmenningen 2 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torgallmenningen 2 AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
 - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 03.06.2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Jørn Knutsen
statsautorisert revisor

Penneo document key: N8Z7U-LUSQG-2BUNE-XUJIS-LLOED-ZQTYT



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."

Knutsen, Jørn

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-3012515

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-03 13:10:13 UTC



Penneo DokumentID: N8Z7U-LUSQG-2BUNE-XUIJS-LLOED-ZQTYT

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>



Torgallmenningen 2 AS

Årsrapport for 2023

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



Torgallmenningen 2 AS

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Leieinntekt		41 681 177	36 518 915
Annen driftsinntekt		584 383	854 825
Sum driftsinntekter		<u>42 265 560</u>	<u>37 373 740</u>
Driftskostnader			
Avskrivning	3	13 378 992	13 300 266
Annen driftskostnad	2	6 119 585	13 034 744
Sum driftskostnader		<u>19 498 577</u>	<u>26 335 010</u>
Driftsresultat		<u>22 766 983</u>	<u>11 038 730</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		122 170	9 160
Annen finansinntekt		4 009	0
Annen rentekostnad		21 117 757	12 429 138
Annen finanskostnad		950	6 632
Netto finansposter		<u>-20 992 528</u>	<u>-12 426 610</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>1 774 456</u>	<u>-1 387 880</u>
Årsresultat		<u>1 774 456</u>	<u>-1 387 880</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	1 774 456	-1 387 880



Torgallmenningen 2 AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 4	376 978 313	389 248 223
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3, 4	9 144 125	10 253 207
Sum varige driftsmidler		<u>386 122 438</u>	<u>399 501 430</u>
Sum anleggsmidler		<u>386 122 438</u>	<u>399 501 430</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		9 182 374	7 860 602
Andre fordringer		16 147 288	16 137 442
Sum fordringer		<u>25 329 662</u>	<u>23 998 044</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>23 516 013</u>	<u>9 323 130</u>
Sum omløpsmidler		<u>48 845 675</u>	<u>33 321 174</u>
Sum eiendeler		<u>434 968 113</u>	<u>432 822 604</u>



Torgallmenningen 2 AS

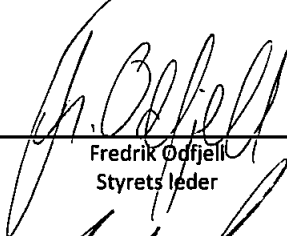
Balanse pr. 31. desember

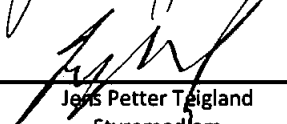
	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 7	167 887 500	167 887 500
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	-110 640 272	-112 414 728
Sum egenkapital		<u>57 247 228</u>	<u>55 472 773</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Andre avsetninger for forpliktelser		5 156 084	5 739 098
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	366 000 000	366 000 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		136 038	1 294 692
Skyldige offentlige avgifter		1 199 031	447 810
Annen kortsiktig gjeld	4	<u>5 229 733</u>	<u>3 868 231</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>6 564 801</u>	<u>5 610 733</u>
Sum gjeld		<u>377 720 885</u>	<u>377 349 831</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>434 968 113</u>	<u>432 822 603</u>

Bergen, 19. mars 2024


Tore Odjell
Styremedlem/daglig leder


Bjørn Kristian Eide
Styremedlem


Fredrik Odjell
Styrets leder


Jens Petter Teigland
Styremedlem



Torgallmenningen 2 AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Selskapets leieinntekter bokføres når de opptjenes.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

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

Finansielle instrumenter

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

Varige driftsmidler

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

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke iht. god regnskapsskikk for små foretak.



Torgallmenningen 2 AS

Noter til regnskapet for 2023

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

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

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret i 2023.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2023
Revisjon	63 330
Annen bistand	1 900
Sum	<u>65 230</u>

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygg	Tomt	Tekniske installasjoner	Frescohallen	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	397 022 365	40 294 813	73 605 334	17 078 210	16 477 123	544 477 845
Anskaffelseskost 31.12.	397 022 365	40 294 813	73 605 334	17 078 210	16 477 123	544 477 845
Akk.avskrivning 31.12.	-118 853 711	0	-31 599 424	-569 274	-7 332 998	-158 355 407
Balanseført pr. 31.12.	278 168 654	40 294 813	42 005 910	16 508 936	9 144 125	386 122 438
Årets avskrivninger	7 939 926	0	4 192 608	137 376	1 109 082	13 378 992
Økonomisk levetid	50 år		20 år	20-50 år	15 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	Lineær	Lineær	



Torgallmenningen 2 AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 4 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	366 000 000	366 000 000

Av selskapets langsiktige gjeld har følgende forfall innen 5 år: kr 366 000 000.

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2023	2022
Bokført verdi av pantsatte eiendeler	386 122 438	399 501 430

Note 5 - Skatt

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	1 774 456	-1 387 879
Endring i midlertidige forskjeller	1 108 533	-81 378
Alminnelig inntekt	2 882 989	-1 469 257
Anvendt fremførbart underskudd	-2 882 989	0
Årets skattegrunnlag	0	-1 469 257

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	77 387 436	78 495 969
Sum	77 387 436	78 495 969
Akkumulert fremførbart underskudd	-187 997 049	-190 880 038
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-110 609 613	-112 384 069
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-110 609 613	-112 384 069
Sum	0	0

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

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	167 887 500	-112 414 728	55 472 772
Årsresultat	0	1 774 456	1 774 456
Egenkapital 31.12.2023	167 887 500	-110 640 272	57 247 228



Torgallmenningen 2 AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

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

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Odfjell Eiendom AS	500	33,33 %	33,33 %
Teigland Eiendom AS	500	33,33 %	33,33 %
Farvatn Capital AS	500	33,33 %	33,33 %
Sum	1 500	100,00 %	100,00 %



Torgallmenningen 2 AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Selskapets leieinntekter bokføres når de optjenes.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

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

Finansielle instrumenter

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

Varige driftsmidler

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

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke iht. god regnskapsskikk for små foretak.



Torgallmenningen 2 AS

Noter til regnskapet for 2023

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

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

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret i 2023.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2023
Revisjon	63 330
Annen bistand	1 900
Sum	<u>65 230</u>

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygg	Tomt	Tekniske installasjoner	Frescohallen	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	397 022 365	40 294 813	73 605 334	17 078 210	16 477 123	544 477 845
Anskaffelseskost 31.12.	397 022 365	40 294 813	73 605 334	17 078 210	16 477 123	544 477 845
Akk.avskrivning 31.12.	-118 853 711	0	-31 599 424	-569 274	-7 332 998	-158 355 407
Balanseført pr. 31.12.	278 168 654	40 294 813	42 005 910	16 508 936	9 144 125	386 122 438
Årets avskrivninger	7 939 926	0	4 192 608	137 376	1 109 082	13 378 992
Økonomisk levetid	50 år		20 år	20-50 år	15 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	Lineær	Lineær	



Torgallmenningen 2 AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 4 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	366 000 000	366 000 000

Av selskapets langsiktige gjeld har følgende forfall innen 5 år: kr 366 000 000.

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2023	2022
Bokført verdi av pantsatte eiendeler	386 122 438	399 501 430

Note 5 - Skatt

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	1 774 456	-1 387 879
Endring i midlertidige forskjeller	1 108 533	-81 378
Alminnelig inntekt	2 882 989	-1 469 257
Anvendt fremførbart underskudd	-2 882 989	0
Årets skattegrunnlag	0	-1 469 257

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	77 387 436	78 495 969
Sum	77 387 436	78 495 969
Akkumulert fremførbart underskudd	-187 997 049	-190 880 038
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-110 609 613	-112 384 069
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-110 609 613	-112 384 069
Sum	0	0

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

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	167 887 500	-112 414 728	55 472 772
Årsresultat	0	1 774 456	1 774 456
Egenkapital 31.12.2023	167 887 500	-110 640 272	57 247 228



Torgallmenningen 2 AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

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

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Odfjell Eiendom AS	500	33,33 %	33,33 %
Teigland Eiendom AS	500	33,33 %	33,33 %
Farvatn Capital AS	500	33,33 %	33,33 %
Sum	1 500	100,00 %	100,00 %
