



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 269 572
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TORVET 1 AS
Forretningsadresse: Dronningens gate 6
0152 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Harald Aaby Flatin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 12.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		5 786 374	5 362 516
Annen driftsinntekt		626 824	501 785
Sum inntekter		6 413 198	5 864 301
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	4 096 276	4 738 831
Annen driftskostnad	2, 8	3 049 085	3 351 386
Sum kostnader		7 145 362	8 090 216
Driftsresultat		-732 164	-2 225 915
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		60 574	3 883
Sum finansinntekter		60 574	3 883
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	1 574 976	2 316 199
Annen rentekostnad		244	2 210
Sum finanskostnader		1 575 220	2 318 409
Netto finans		-1 514 646	-2 314 525
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 246 809	-4 540 441
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-494 298	-998 897
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 752 511	-3 541 544
Årsresultat		-1 752 511	-3 541 544
Totalresultat		-1 752 511	-3 541 544
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital	5	-1 752 511	-3 541 544
Sum overføringer og disponeringer		-1 752 511	-3 541 544



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 7	72 128 553	75 740 970
Sum varige driftsmidler		72 128 553	75 740 970
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		72 128 553	75 740 970
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		721 506	994 926
Andre fordringer	6	2 850 455	22 515 014
Sum fordringer		3 571 961	23 509 940
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		21 758	21 753
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		21 758	21 753
Sum omløpsmidler		3 593 719	23 531 693
SUM EIENDELER		75 722 273	99 272 663

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4, 5	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	5	27 922 120	25 726 975
Sum innskutt egenkapital		28 922 120	26 726 975
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-12 248 183	-10 495 672
Sum opptjent egenkapital		-12 248 183	-10 495 672
Sum egenkapital		16 673 937	16 231 303
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	1 810 936	1 686 091
Sum avsetninger for forpliktelser		1 810 936	1 686 091
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		131 584	520 313
Skyldige offentlige avgifter		149 134	112 821
Annen kortsiktig gjeld	6	56 956 682	80 722 134
Sum kortsiktig gjeld		57 237 399	81 355 268
Sum gjeld		59 048 335	83 041 359
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 722 273	99 272 663



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Torvet 1 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Torvet 1 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 utilsiktede 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Steinar Andersen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WG8QE-ACV8F-W24E2-W8FFJ-X3VF0-M8XB0



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."

Steinar Harry Andersen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1359329

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-20 20:12:09Z



Penneo Dokumentnøkkel: WG8QE-ACV8F-W24E2-W8EFJ-X3YFO-M8XBD

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/validate>



Årsoppgjørsrapport



**Torvet 1 AS
2020**

Penneo Dokumentnøkkel: FAQ60-E4EDH-3AECJ-E30MC-DGOW7-GFOYY

Org.nr. 917269572



Resultatregnskap

Torvet 1 AS

	Note	2020	2019
Leieinntekter		5 786 374	5 362 516
Annen driftsinntekt		626 824	501 785
Sum driftsinntekter		6 413 198	5 864 301
Avskrivning	3	4 096 276	4 738 831
Annen driftskostnad	2, 8	3 049 085	3 351 386
Sum driftskostnader		7 145 362	8 090 216
Driftsresultat		-732 164	-2 225 915
Annen renteinntekt		60 574	3 883
Sum finansinntekter		60 574	3 883
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	1 574 976	2 316 199
Annen rentekostnad		244	2 210
Sum finanskostnader		1 575 220	2 318 409
Sum netto finansposter		-1 514 646	-2 314 525
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 246 809	-4 540 441
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-494 298	-998 897
Ordinært resultat		-1 752 511	-3 541 544
Årsresultat		-1 752 511	-3 541 544
Overført annen egenkapital	5	-1 752 511	-3 541 544
Sum disponert		-1 752 511	-3 541 544

Penneo Dokumentnøkkel: FAQ60-E4EDH-3AECJ-E30MC-DGOW7-GFOYY



Balanse

Torvet 1 AS

	Note	2020	2019
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 7	72 128 553	75 740 970
Sum varige driftsmidler		72 128 553	75 740 970
Sum anleggsmidler		72 128 553	75 740 970
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		721 506	994 926
Andre fordringer	6	2 850 455	22 515 014
Sum fordringer		3 571 961	23 509 940
Bankinnskudd, kontanter o.l.		21 758	21 753
Sum omløpsmidler		3 593 719	23 531 693
Sum eiendeler		75 722 273	99 272 663

Penneo Dokumentnøkkel: FAQ60-E4EDH-3AECJ-E30MC-DGOW7-GFOY



Balanse Torvet 1 AS

	Note	2020	2019
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	5	27 922 120	25 726 975
Sum innskutt egenkapital		28 922 120	26 726 975
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-12 248 183	-10 495 672
Sum opptjent egenkapital		-12 248 183	-10 495 672
Sum egenkapital		16 673 937	16 231 303
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	9	1 810 936	1 686 091
Sum avsetninger for forpliktelser		1 810 936	1 686 091
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		131 584	520 313
Skyldige offentlige avgifter		149 134	112 821
Annen kortsiktig gjeld	6	56 956 682	80 722 134
Sum kortsiktig gjeld		57 237 399	81 355 268
Sum gjeld		59 048 335	83 041 359
Sum egenkapital og gjeld		75 722 273	99 272 663

Oslo, 31.12.2020 / 08.04.2021
Torvet 1 AS

Halgrim Thon
Styrets leder

Olav Engebret Thon
Daglig leder

Org.nr. 917269572

Penneo Dokumentnøkkel: FAQ60-E4EDH-3AECJ-E30MC-DGOW7-GFOYY



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden, felleskostnader knyttet til utleie nettoføres. Nettoføring av felleskostnader gjøres ved at omsetning knyttet til viderefakturerte felleskostnader presenteres som en reduksjon i kostnader.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, 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 opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Innskudd eller overtrekk i konsernkontoordningen presenteres som fordring eller gjeld til selskap i samme konsern.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er balanseført til anskaffelseskost etter fradrag for akkumulerte av- og nedskrivninger. Kostprisen for anleggsmidler inkluderer utgifter direkte knyttet til anskaffelsen, tilvirkningen eller installasjon av eiendelene.

Det foretas dekomponering av kostprisen på anleggsmidler når anleggsmiddelet består av komponenter med ulik brukstid. Investering i eiendom er minimum dekomponert i råbygg, innredning, tekniske anlegg og tomt. For investeringer hvor mer spesifisert informasjon er tilgjengelig, foretas ytterligere oppdeling.

Varige driftsmidler avskrives lineært, slik at driftsmidlets anskaffelseskost avskrives til restverdi over forventet brukstid. Avskrivninger er foretatt fra det tidspunkt driftsmidlet tas i bruk. Tomter avskrives ikke.

Utgifter til periodisk vedlikehold av balanseføres når det utføres med intervall på mer enn ett år. Utgifter til akutte reparasjoner og vedlikehold med kortere intervall blir løpende kostnadsført. Utgifter ved større utskiftninger og fornyelser aktiveres, og erstattet eiendel kostnadsføres.

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. For de fleste eiendommer innhentes jevnlig eksterne verddivurderinger.



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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Covid-19

Koronapandemien har også ringvirkninger i eiendomsbransjen, selv om det er vår vurdering at det ikke har påvirkning på selskapets evne til fortsatt drift. Selskapet er en del av Hathon Holding AS-konsernet. Fordi selskapet er administrert av morselskapet og inngår i konsernets finansiering, vil effekten av pandemien på konsernet være relevant for dette selskapet. Det henvises derfor til 2020-årsrapporten for konsernet som publiseres på <http://www.hathon.no>.



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

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Ytelser til ledende personer

Styret og daglig leder har ikke mottatt honorar i regnskapsåret. Selskapet har ikke ansatte og følgelig ikke krav om obligatorisk tjenstepensjon.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2020	2019
Revisjonshonorar	26 600	26 250

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Note 3 Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	98 287 963	4 132 000	102 419 963
Tilgang	160 181	0	160 181
Anskaffelseskost 31.12.	98 448 145	4 132 000	102 580 145
Akk. av- og nedskr. 01.01.	26 678 993	0	26 678 993
Årets avskrivninger	4 096 276	0	4 096 276
Akk. av- og nedskr. 31.12.	30 775 269	0	30 775 269
Balanseført 31.12.	67 672 875	4 132 000	71 804 875
Økonomisk levetid	10 - 75 år	Evig	
Avskrivningsplan	1,3 - 10 %		

Spesifikasjon varige driftsmidler

	2020	2019
Varige driftsmidler i bruk	71 804 875	75 740 970
Anlegg under utførelse	323 678	0
Sum	72 128 553	75 740 970

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Aksjer	1 000	1 000	1 000 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Hathon Holding AS	1 000	100%	100%

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Hathon Holding AS, som har kontor i Oslo. Konsernregnskapet er tilgjengelig på www.hathon.no.

Note 5 Egenkapital

Endring egenkapital

	Aksjekapital	Annenn innskutt egenkapital	Annenn egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 000 000	25 726 975	-10 495 672	16 231 303
Årets resultat	0	0	-1 752 511	-1 752 511
Mottatt konsernbidrag	0	2 195 145	0	2 195 145
Egenkapital 31.12.	1 000 000	27 922 120	-12 248 183	16 673 937



Note 6 Andre fordringer og gjeld

	2020	2019
Fordringer		
Fordring på konsernbidrag	2 814 288	21 994 852
Forskuddsbetalte kostnader	36 167	35 335
Andre fordringer	0	484 827
Sum	2 850 455	22 515 014
Gjeld		
Gjeld i konsernkontoordning	55 932 095	79 831 208
Andre påløpte kostnader	65 266	47 966
Uopptjent inntekt	710 365	842 960
Annen kortsiktig gjeld	248 955	0
Sum	56 956 681	80 722 134

Mellomværende med konsernselskaper renteberegnes.

Note 7 Pant

	2020	2019
Sikret i panteobjekt med bokførte verdier		
Varige driftsmidler	72 128 553	75 740 970

Selskapet finansieres og deltar i konsernkontoordning gjennom morselskapet Hathon Holding AS.

Selskapets eiendom er pantsatt overfor Handelsbanken til fordel for morselskapets gjeld.

Note 8 Konserninterne administrative tjenester

Morselskapet, Hathon Holding AS, utfører administrative tjenester for selskapet og har ansvaret for den daglige driften av selskapet. Disse kostnadene blir utfakturert fra Hathon Holding AS til datterselskapene med bakgrunn i det enkelte selskaps leieinntekter og størrelse på eiendommene som ligger i hvert enkelt selskap.

	2020	2019
Administrative tjenester fakturert fra mor	1 587 000	1 497 000



Note 9 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik

	2020	2019
Endring utsatt skatt	-494 297	-998 897
Årets skattekostnad	-494 297	-998 897

Beregning av skattepliktig inntekt

	2020	2019
Resultat før skatter	-2 246 809	-4 540 441
Endringer midlertidige forskjeller	-567 479	-8 919 570
Anvendt fremførbart underskudd	0	-5 534 841
Mottatt konsernbidrag	2 814 288	18 994 852
Årets skattegrunnlag	-0	0
Skyldig betalbar skatt	0	0

Spesifikasjoner av grunnlag utsatt skatt

Forskjeller som utlignes

	2020	2019	Endring
Anleggsmidler	8 231 530	7 664 051	567 479
Sum	8 231 530	7 664 051	567 479
Utsatt skatt	1 810 936	1 686 091	124 845

Pennco Dokumentnøkkel: FAQ6C-E4EDH-3AEC2-E30MC-DGOW7-GFOYY



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."

Halgrim Thon

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1198142

IP: 213.52.xxx.xxx

2021-04-19 12:28:55Z



Olav Engebret Thon

Daglig leder

Serienummer: 9578-5994-4-499388

IP: 213.52.xxx.xxx

2021-04-19 13:27:09Z



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/validate>

Penneo Dokumentnøkkel: FAQ60-E4EDH-3AECJ-E30MC-DGOW7-GFOY