



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: Lars Kristiansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2021

### 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, 21.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt	2	21 315 246	5 892 064
Annen driftsinntekt	2	3 273 502	796 890
<b>Sum inntekter</b>		<b>24 588 748</b>	<b>6 688 954</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	7 358 779	1 837 253
Annen driftskostnad	7	8 371 960	2 645 594
<b>Sum kostnader</b>		<b>15 730 738</b>	<b>4 482 847</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 858 010</b>	<b>2 206 107</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	466 625	423 513
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>466 625</b>	<b>423 513</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	120 316	113 410
Annen rentekostnad		135	56
Annen finanskostnad		2 694	1 602
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>123 144</b>	<b>115 068</b>
<b>Netto finans</b>		<b>343 482</b>	<b>308 445</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>9 201 492</b>	<b>2 514 552</b>
Skattekostnad	6	2 024 328	553 201
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>7 177 164</b>	<b>1 961 351</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 177 164</b>	<b>1 961 351</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>7 177 164</b>	<b>1 961 351</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>7 177 164</b>	<b>1 961 351</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	8	12 917 011	3 394 409



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Konsernbidrag	8	-5 739 848	-1 433 058
Avsatt til annen egenkapital			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 177 164</b>	<b>1 961 351</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	2 023 127	404 196
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 023 127</b>	<b>404 196</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	442 403 977	448 142 792
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>442 403 977</b>	<b>448 142 792</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>444 427 104</b>	<b>448 546 988</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			3 445
Andre kortsiktige fordringer		10 710	182 576
Krav på innbetaling av selskapskapital	4	98 692 210	102 375 980
<b>Sum fordringer</b>		<b>98 702 920</b>	<b>102 562 001</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>98 702 920</b>	<b>102 562 001</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>543 130 024</b>	<b>551 108 989</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	100 000	100 000
Overkurs	8	528 288 240	528 281 421
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	8	<b>528 388 240</b>	<b>528 381 421</b>
Annen egenkapital			
<b>Sum egenkapital</b>		<b>528 388 240</b>	<b>528 381 421</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Skyldig offentlige avgifter		833 894	
Gjeld til selskap i samme konsern	4	11 572 308	21 885 293
Annen kortsiktig gjeld		2 335 582	842 275
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>14 741 784</b>	<b>22 727 568</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 741 784</b>	<b>22 727 568</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>543 130 024</b>	<b>551 108 989</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 512988

#### Enheten

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

#### 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: Lars Kristiansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 20.07.2021



Organisasjonsnr: 823 558 392  
TORGALMENNINGEN 14 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt	2	21 315 246	5 892 064
Annen driftsinntekt	2	3 273 502	796 890
<b>Sum inntekter</b>		<b>24 588 748</b>	<b>6 688 954</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	7 358 779	1 837 253
Annen driftskostnad	7	8 371 960	2 645 594
<b>Sum kostnader</b>		<b>15 730 738</b>	<b>4 482 847</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 858 010</b>	<b>2 206 107</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	466 625	423 513
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>466 625</b>	<b>423 513</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	120 316	113 410
Annen rentekostnad		135	56
Annen finanskostnad		2 694	1 602
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>123 144</b>	<b>115 068</b>
<b>Netto finans</b>		<b>343 482</b>	<b>308 445</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>9 201 492</b>	<b>2 514 552</b>
Skattekostnad	6	2 024 328	553 201
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>7 177 164</b>	<b>1 961 351</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 177 164</b>	<b>1 961 351</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>7 177 164</b>	<b>1 961 351</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>7 177 164</b>	<b>1 961 351</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	8	12 917 011	3 394 409
Konsernbidrag	8	-5 739 848	-1 433 058
Avsatt til annen egenkapital			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 177 164</b>	<b>1 961 351</b>





Organisasjonsnr: 823 558 392  
TORGALMENNINGEN 14 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	2 023 127	404 196
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 023 127</b>	<b>404 196</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	442 403 977	448 142 792
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>442 403 977</b>	<b>448 142 792</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>444 427 104</b>	<b>448 546 988</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			3 445
Andre kortsiktige fordringer		10 710	182 576
Krav på innbetaling av selskapskapital	4	98 692 210	102 375 980
<b>Sum fordringer</b>		<b>98 702 920</b>	<b>102 562 001</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>98 702 920</b>	<b>102 562 001</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>543 130 024</b>	<b>551 108 989</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	100 000	100 000
Overkurs	8	528 288 240	528 281 421
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>528 388 240</b>	<b>528 381 421</b>
Annen egenkapital			
<b>Sum egenkapital</b>		<b>528 388 240</b>	<b>528 381 421</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Skyldig offentlige avgifter		833 894	
Gjeld til selskap i samme konsern	4	11 572 308	21 885 293
Annen kortsiktig gjeld		2 335 582	842 275
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>14 741 784</b>	<b>22 727 568</b>



Sum gjeld	14 741 784	22 727 568
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	543 130 024	551 108 989



Organisasjonsnr: 823 558 392  
TORGALMENNINGEN 14 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
5

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	1000.00	100000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
DNB Eiendomsholding AS	100.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

Note  
7

Ytelser til ledende personer  
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note  
7

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note  
7

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Sikkerhetsstillelse</u>	<u>Daglig leder</u>	<u>Styrets leder</u>	<u>Andre nærstående</u>
	0	0	0

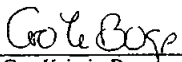
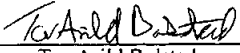
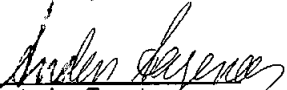
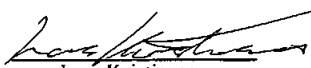


<b>Resultatregnskap</b>			
Torgalmenningen 14 AS			
	Note	2020	2019
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekt	2	21 315 246	5 892 064
Annen driftsinntekt	2	3 273 502	796 890
Sum driftsinntekter		<u>24 588 748</u>	<u>6 688 954</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	7 358 779	1 837 253
Annen driftskostnad	7	8 371 960	2 645 594
Sum driftskostnader		<u>15 730 738</u>	<u>4 482 847</u>
Driftsresultat		<u>8 858 010</u>	<u>2 206 107</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	466 625	423 513
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	120 316	113 410
Annen rentekostnad		135	56
Annen finanskostnad		2 694	1 602
Resultat av finansposter		<u>343 482</u>	<u>308 445</u>
Resultat før skattekostnad		<u>9 201 492</u>	<u>2 514 552</u>
Skattekostnad	6	<u>2 024 328</u>	<u>553 201</u>
Årsresultat		<u>7 177 164</u>	<u>1 961 351</u>
<b>Overføringer</b>			
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	8	12 917 011	3 394 409
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	8	-5 739 848	-1 433 058
Sum overføringer		<u>7 177 164</u>	<u>1 961 351</u>



<b>Balanse</b>			
Torgalmenningen 14 AS			
	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	2 023 127	404 196
Sum immaterielle eiendeler		<u>2 023 127</u>	<u>404 196</u>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	442 403 977	448 142 792
Sum varige driftsmidler		<u>442 403 977</u>	<u>448 142 792</u>
Sum anleggsmidler		<u>444 427 104</u>	<u>448 546 988</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	3 445
Andre fordringer på selskap i samme konsern	4	98 692 210	102 375 980
Andre kortsiktige fordringer		10 710	182 576
Sum fordringer		<u>98 702 920</u>	<u>102 562 001</u>
Sum omløpsmidler		<u>98 702 920</u>	<u>102 562 001</u>
Sum eiendeler		<u>543 130 024</u>	<u>551 108 989</u>



<b>Balanse</b>			
Torgalmenningen 14 AS			
	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	100 000	100 000
Overkurs	8	528 288 240	528 281 421
Sum innskutt egenkapital	8	<u>528 388 240</u>	<u>528 381 421</u>
Sum egenkapital		<u>528 388 240</u>	<u>528 381 421</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Skyldig offentlige avgifter		833 894	0
Gjeld til selskap i samme konsern	4	11 572 308	21 885 293
Annen kortsiktig gjeld		2 335 582	842 275
Sum kortsiktig gjeld		<u>14 741 784</u>	<u>22 727 568</u>
Sum gjeld		<u>14 741 784</u>	<u>22 727 568</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>543 130 024</u>	<u>551 108 989</u>
Bergen, 10.05.2021			
 Gro Kristin Boge Styreleder		 Tor Arild Bolstad Styremedlem	
 Anders Tom Aagenæs Styremedlem		 Lars Kristiansen Daglig leder	
823 558 392		Side 4	



---

## Note 1 Regnskapsprinsipper

---

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

### Leieinntekter

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

### Andre driftsinntekter

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

### Kostnader

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

### Varige driftsmidler

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

### Fordringer

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



## Torgalmenningen 14 AS

Noter til regnskapet 2020

### 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.

### Sammenligningstall

Sammenligningstallene for 2019 gjenspeiler at selskapet ble stiftet 09.09.2019.

---

## Note 2 Inntekter

---

Selskapet driver med utleie av kontor/forretningslokaler i Torgalmenning 14. All virksomhet foregår i Bergen kommune.

---

## Note 3 Varige driftsmidler

---

	Forprosjekt	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	51 862	167 289 743	113 065 725	169 572 716	449 980 046
Tilgang i året	118 176	0	26 116	1 477 650	1 621 942
Mva justering	0	0	-989	-989	-1 978
Anskaffelseskost 31.12.	170 038	167 289 743	113 090 852	171 049 377	451 600 010
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	0	0	-1 413 322	-423 932	-1 837 253
Årets avskrivninger	0	0	-5 654 438	-1 704 341	-7 358 779
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	0	0	-7 067 759	-2 128 273	-9 196 032
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>170 038</b>	<b>167 289 743</b>	<b>106 023 093</b>	<b>168 921 104</b>	<b>442 403 977</b>

Bygninger behandles i samsvar med øvrig eiendomsportefølje i DNB Livsforsikring AS og avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 100 år. Tekniske installasjoner avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 20 år. Inventar avskrives lineært over en forventet levetid på 5 år. Tomter avskrives ikke.

Side 6



---

**Note 4 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter**

---

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

*Forvaltningshonorar:*

Selskapet har en forvaltningsavtale med DNB Næringseiendom AS som inngår i samme konsern. Forvaltningsavtalen sikrer selskapet tilgang til DNB Næringseiendom AS' ressurser innenfor eiendomsforvaltning og forretningsdrift, herunder daglig ledelse, økonomi- og regnskapsrapportering, kontraktsforvaltning og vedlikehold og drift av selskapets eiendomsportefølje. Avtalen er basert på markedsmessige vilkår på avtaletidspunktet. Forvaltningshonorar til DNB Næringseiendom AS utgjør kr 1.217.526 for 2020 (for 2019 kr 335.302).

*Kjøp av driftsmidler:*

I forbindelse med en omstrukturering av eiendomsporteføljen til DNB Livsforsikring AS i 2019 har selskapet kjøpt eiendommen samt øvrige balanseførte eiendeler og forpliktelser knyttet til eiendomsdriften fra søsterselskapet ANS Torgalmenningen 14 Hjemmel. Hjemmelen til eiendommen er ikke overført i transaksjonen. Transaksjonen er bokført til virkelig verdi.

*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 foretak 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.

---

**Note 5 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.



Torgalmeningen 14 AS

Noter til regnskapet 2020

**Note 6 Skattekostnad**

**Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel**

<b>Midlertidige forskjeller</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-9 196 031	-1 837 252
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>-9 196 031</b>	<b>-1 837 252</b>
Utsatt skatt (22%)	-2 023 127	-404 196
<b>Utsatt skatt i balansen</b>	<b>-2 023 127</b>	<b>-404 196</b>

<b>Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultat før skattekostnad	9 201 492	2 514 552
Endring i midlertidige resultatforskjeller	7 358 779	1 837 254
<b>Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>	<b>16 560 270</b>	<b>4 351 806</b>
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-16 560 270	-4 351 806
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Fordeling av skattekostnaden</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Skatt av avgitt konsernbidrag	3 643 259	957 397
Endring i utsatt skatt (22%)	-1 618 931	-404 196
<b>Skattekostnad</b>	<b>2 024 328</b>	<b>553 201</b>

<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	3 643 259	957 397
Skattevirkning av konsernbidrag	-3 643 259	-957 397
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Torgalmeningen 14 AS

Noter til regnskapet 2020

### Note 7 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Det er ingen ansatte i selskapet. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning iht lov om obligatorisk tjenestepensjon. 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	2020	2019
fordeler seg slik :		
- revisjon	19 599	8 721
- andre tjenester	16 400	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap</b>	<b>35 999</b>	<b>8 721</b>

Avtalt revisjon for 2020 inkluderer honorar for søsterselskapet ANS Torgalmeningen 14 Hjemmel etter avtale mellom partene. Avtalen er en konsekvens av at selskapet kjøpte eiendommen uten hjemmel fra ANS Torgalmeningen 14 Hjemmel i 2019, ref note 4.

### Note 8 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 01.01</b>	100 000	528 281 421	0	528 381 421
Årets resultat	0	0	7 177 164	7 177 164
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-12 917 011	-12 917 011
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	5 739 848	5 739 848
Tilbakeføring av stiftelseskostnader	0	6 819	0	6 819
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>100 000</b>	<b>528 288 240</b>	<b>0</b>	<b>528 388 240</b>

### Note 9 Hendelser etter balansedagen

Det foreligger på tidspunkt for regnskapsavleggelse fortsatt usikkerhet knyttet til utviklingen rundt Covid-19 og de langvarige konsekvensene for den norske og internasjonale økonomien. Selskapet overvåker utviklingen i markedet nøye og vil fortsette å iverksette nødvendige tiltak for å forsøke å minimere den negative innvirkningen for selskapets kunder og økonomiske resultater. Samlet effekt på selskapets virksomhet i form av inntektsreduksjon, fordringstap, forskyvning av kontantstrømmer og verdiendring av selskapets eiendom er vanskelig å kvantifisere og er derfor usikker.

Side 9



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, NO-5006 Bergen  
Postboks 6163, NO-5892 Bergen

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Torgalmenningen 14 AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torgalmenningen 14 AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Ledelsens 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 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår 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;



Building a better  
working world

2

- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 bokføringsskikk i Norge.

Bergen, 10. mai 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kjetil Håvardstun  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: ECIAL-LYTFK-560T6-UVPIMC-CXIEI-7F6TK



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Kjetil Håvardstun

Oppdragsansvarlig partner

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1198525

IP: 92.220.xxx.xxx

2021-05-10 19:41:48Z



## Kjetil Håvardstun

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1198525

IP: 92.220.xxx.xxx

2021-05-10 19:41:48Z



Penneo Dokumentnøkkel: ECIAL-LYTFK-560T6-UVRMC-CXIEI-7F6TK

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>