



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 566 597
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TRONDHEIM TORG AS
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C
5058 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 15.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	143 711 263	135 045 987
Annen driftsinntekt	2	38 047 278	30 718 184
Sum inntekter		181 758 540	165 764 171
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	28 587 561	37 331 774
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	255 619 942	
Annen driftskostnad	4	107 293 338	58 339 375
Sum kostnader		391 500 840	95 671 149
Driftsresultat		-209 742 300	70 093 022
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	9 128 183	7 351 188
Sum finansinntekter		9 128 183	7 351 188
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	11 790 441	2 543 724
Annen rentekostnad		17 936	12 146
Annen finanskostnad		27 659	28 100
Sum finanskostnader		11 836 036	2 583 971
Netto finans		-2 707 854	4 767 218
Resultat før skattekostnad		-212 450 154	74 860 239
Skattekostnad	6	-46 502 725	16 727 385
Årsresultat		-165 947 429	58 132 854
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-165 947 429	58 132 854
Totalresultat		-165 947 429	58 132 854
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs		-222 655 680	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Ordinært utbytte		56 708 252	88 600 596
Konsernbidrag			-30 467 742
Sum overføringer og disponeringer	7	-165 947 429	58 132 854



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	97 167 554	34 670 194
Sum immaterielle eiendeler		97 167 554	34 670 194
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 188 322 430	2 121 562 350
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		5 608 883	748 941
Sum varige driftsmidler	3	2 193 931 313	2 122 311 292
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		7 673 714	6 899 381
Sum finansielle anleggsmidler		7 673 714	6 899 381
Sum anleggsmidler		2 298 772 581	2 163 880 867
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 801 271	1 938 243
Andre kortsiktige fordringer		1 362 515	327 430
Krav på innbetaling av selskapskapital	5	29 099 366	147 080 495
Sum fordringer		33 263 153	149 346 167
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		972 776	435 827
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		972 776	435 827
Sum omløpsmidler		34 235 929	149 781 994
SUM EIENDELER		2 333 008 510	2 313 662 861

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Overkurs		1 992 635 156	2 215 290 837
Sum innskutt egenkapital		1 992 735 156	2 215 390 837
Sum egenkapital	7	1 992 735 156	2 215 390 837
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	5	318 494 272	82 860 049
Annen kortsiktig gjeld		21 779 081	15 411 977
Sum kortsiktig gjeld		340 273 353	98 272 024
Sum gjeld		340 273 353	98 272 024
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 333 008 510	2 313 662 861



Shape the future
with confidence

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

Til generalforsamlingen i Trondheim Torg AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hygea AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og annen øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss i revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen eller annen øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.



Shape the future
with confidence

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle 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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjonen 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 utilsiktede 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 høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger 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 tvil av betydning 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.

Uavhengig revisors beretning - Hygea AS 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: GA827-SNIDU-RSPB9-WIKBT-DZHGFD00AP



**Shape the future
with confidence**

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 16. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Håvardstun
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: GA827-5NIDU-R5PB9-WIKBT-DZHGf-D00AP



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

2025-05-16 14:27:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GA827-SNIDU-RSPB9-WIKBT-DZHGFD00AP

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



ÅRSBERETNING 2024

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 Skakkens 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 konsernet DNB Livsforsikring AS.

Selskapet inngikk den 25.11.2022 en ny leieavtale med Trondheim kommune for kontorlokalene i kontordelen av eiendommene, med varighet fra Q3 2026 til Q3 2041. Selskapet skal i perioden 2024 og frem til overtakelse i Q3 2026 gjennomføre en ombygging, tilbygg og tilpasning av lokalene til Trondheim kommune i henhold til avtalt kravspesifikasjon. Selskapets inntekter og utgifter vil i denne perioden være påvirket av overgangen fra tidligere leieavtale til ny leieavtale.

Selskapets resultat og stilling

Selskapets driftsinntekter var på NOK 181,8 mill. mot NOK 165,8 mill. foregående år. Driftsresultatet viser et underskudd på NOK 209,7 mill. mot et overskudd på NOK 70,1 mill. foregående år. Driftsresultatet er preget av resultatført tap ved avhendelse av varige driftsmidler på 255,6 mill.

Eiendommene har en kontantstrøm av høy kvalitet fra utleievirksomheten og leiekontrakter med en gjennomsnittlig gjenværende leietid på 6 år. Økonomisk ledighet pr 31.12.2024 var 3,0%

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i 2024 var på NOK 312,4 mill. og reflekterer netto likviditet fra selskapets underliggende drift. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var på NOK - 237,8 mill., hvorav NOK - 355,8 mill. gjelder utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler og NOK 118 mill. gjelder endring i konsernintern fordring tilknyttet konsernkonto. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var på NOK - 83,1 mill., og gjelder utbetalinger av konsernbidrag. Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l. var på NOK - 8 578 427.

Selskapets likviditetsbeholdning beløper seg til NOK 972 776 pr 31.12.2024. 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 31.12.2024.

Selskapets finansielle stilling er god. Selskapet kan pr. 31.12.2024 nedbetale eksternt kortsiktig gjeld ved hjelp av positiv fordring i konsernkontosystemet.

Selskapets egenkapital pr. 31.12.2024 var NOK 1 992,7 mill. mot 2 215,4 foregående år. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2024 var 85,4% sammenlignet med 95,8% pr. 31.12.2023.

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

Selskapet hadde i 2024 et regnskapsmessig underskudd etter skatt på NOK 165 947 429.

Styret foreslår følgende disponering av årets underskudd:

Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	NOK 56 708 252
Overført fra overkurs	<u>NOK -222 655 680</u>
Sum overføringer	<u>NOK -165 947 429</u>

Fremtidsutsikter

Selskapets prognoser for 2025 viser en økt nettleie sammenlignet med 2024, 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.

Etter en periode med stigende renter og økende avkastningskrav har markedet stabilisert seg i 2024. Starten av 2025 har vært preget av stor markedsuro internasjonalt, noe som medfører at investorene er avventende. Det er forventet at rentetoppen nå er nådd og at rentene etter hvert vil falle noe. Det er forventet rentekutt i løpet av året. Rentenedgang er forventet å få positiv innvirkning på likviditeten i transaksjonsmarkedet og vil bidra til å redusere usikkerheten til fremtidig avkastningskrav, og også til økt investorinteresse i markedet.

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 2024, og således ikke noe arbeidsmiljø å ivareta. Styret består av tre medlemmer, hvorav ett kvinnelig medlem.

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 Næringsseiendom AS.

Styret og daglig leders personlige ansvar

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

Bergen, 15.05.2025

Gro Kristin Boge
Styreleder

Anders Tom Aagenæs
Styremedlem

Ole-Christian Knudsen
Styremedlem

Lars Kristiansen
Daglig leder





Resultatregnskap			
Trondheim Torg AS			
	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Leieinntekt	2	143 711 263	135 045 987
Annen driftsinntekt	2	38 047 278	30 718 184
Sum driftsinntekter		<u>181 758 540</u>	<u>165 764 171</u>
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	28 587 561	37 331 774
Tap ved avhendelse av varige driftsmidler	3	255 619 942	0
Annen driftskostnad	4	107 293 338	58 339 375
Sum driftskostnader		<u>391 500 840</u>	<u>95 671 149</u>
Driftsresultat		<u>-209 742 300</u>	<u>70 093 022</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	9 128 183	7 351 188
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	11 790 441	2 543 724
Annen rentekostnad		17 936	12 146
Annen finanskostnad		27 659	28 100
Resultat av finansposter		<u>-2 707 854</u>	<u>4 767 218</u>
Resultat før skattekostnad		<u>-212 450 154</u>	<u>74 860 239</u>
Skattekostnad	6	-46 502 725	16 727 385
Årsresultat		<u>-165 947 429</u>	<u>58 132 854</u>
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt		56 708 252	88 600 596
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt		0	-30 467 742
Overført fra overkurs		-222 655 680	0
Sum overføringer	7	<u>-165 947 429</u>	<u>58 132 854</u>





Balanse			
Trondheim Torg AS			
	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	97 167 554	34 670 194
Sum immaterielle eiendeler		<u>97 167 554</u>	<u>34 670 194</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 188 322 430	2 121 562 350
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		5 608 883	748 941
Sum varige driftsmidler	3	<u>2 193 931 313</u>	<u>2 122 311 292</u>
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		7 673 714	6 899 381
Sum finansielle anleggsmidler		<u>7 673 714</u>	<u>6 899 381</u>
Sum anleggsmidler		<u>2 298 772 581</u>	<u>2 163 880 867</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		2 801 271	1 938 243
Fordringer på selskap i samme konsern	5	29 099 366	147 080 495
Andre kortsiktige fordringer		1 362 515	327 430
Sum fordringer		<u>33 263 153</u>	<u>149 346 167</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		972 776	435 827
Sum omløpsmidler		<u>34 235 929</u>	<u>149 781 994</u>
Sum eiendeler		<u>2 333 008 510</u>	<u>2 313 662 861</u>
923 566 597		Side 6	





Balanse			
Trondheim Torg AS			
	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Overkurs		1 992 635 156	2 215 290 837
Sum innskutt egenkapital		<u>1 992 735 156</u>	<u>2 215 390 837</u>
Sum egenkapital	7	<u>1 992 735 156</u>	<u>2 215 390 837</u>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	5	318 494 272	82 860 049
Annen kortsiktig gjeld		21 779 081	15 411 977
Sum kortsiktig gjeld		<u>340 273 353</u>	<u>98 272 024</u>
Sum gjeld		<u>340 273 353</u>	<u>98 272 024</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>2 333 008 510</u>	<u>2 313 662 861</u>
Bergen, 15.05.2025			
<hr/> Gro Kristin Boge Styreleder		<hr/> Ole-Christian Knudsen Styremedlem	
<hr/> Anders Tom Aagenæs Styremedlem		<hr/> Lars Kristiansen Daglig leder	
923 566 597			Side 7





Kontantstrømoppstilling		
Trondheim Torg AS		
	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-212 450 154	74 860 239
Ordinære avskrivninger	28 587 561	37 331 774
Nedskrivning anleggsmidler	255 619 942	0
Endring i kundefordringer	-863 028	166 158
Endring i konsernmellomværender	246 054 103	-18 926 492
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-4 557 688	-6 339 201
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>312 390 735</u>	<u>87 092 478</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-355 827 524	-36 662 679
Endring i konsernintern fordring tilknyttet konsernkonto	117 981 128	23 493 715
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-237 846 396</u>	<u>-13 168 964</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetalinger av konsernbidrag	-83 122 766	-73 960 777
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-83 122 766</u>	<u>-73 960 777</u>
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	<u>-8 578 427</u>	<u>-37 263</u>
Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l pr 01.01	435 827	473 090
Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr 31.12	<u>972 776</u>	<u>435 827</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 2024

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 2024

Note 3 Varige driftsmidler

	Inventar/ Innredning/ Biler	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	1 477 969	803 345 199	575 137 006	899 538 193	2 279 498 367
Tilgang i året	5 155 541	0	70 731 357	279 946 960	355 833 858
Mva justering	0	0	-6 335	0	-6 335
Avgang			-148 741 909	-144 610 679	-293 352 588
Anskaffelseskost 31.12.	6 633 510	803 345 199	497 120 119	1 034 874 474	2 341 973 302
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	-729 027	0	-120 323 807	-36 134 241	-157 187 075
Årets avskrivninger	-295 600	0	-21 146 938	-7 145 023	-28 587 561
Akk. avskrivninger avgang		0	31 586 713	6 145 933	37 732 646
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	-1 024 627	0	-109 884 032	-37 133 331	-148 041 990
Bokført verdi 31.12	5 608 883	803 345 199	387 236 087	997 741 143	2 193 931 313

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

	2024	2023
Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva fordeler seg slik :		
- Revisjon	16 854	16 854
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	16 854	16 854

Side 11





Trondheim Torg AS

Noter til regnskapet 2024

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 190 012 for 2024 (for 2023 kr 182 620).

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 6 334 829 for 2024 (for 2023 kr 6 149 886).

Mellomværende med selskaper i samme konsern:

Mellomværende med selskaper i samme konsern renteberegnes i henhold til en referanserente som reflekterer gjennomsnittlig markedsrente for den aktuelle perioden.

Pantstillelse, annen sikkerhetsstillelse og garantier til fordel for selskap i samme konsern:

Selskapet er deltaker i konsernets konsernkontosystem med banken hvor morselskapet DNB Eiendomsholding AS er hovedkontoinnehaver. Alle deltakerne er solidarisk ansvarlig overfor det til en hver tid utestående på konsernkontoen.

Side 12

Transaksjon 09222115557546948209



Signert OK, GKB, ATA, LK



Trondheim Torg AS

Noter til regnskapet 2024

Note 6 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2024	2023
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-441 394 579	-157 187 076
Netto midlertidige forskjeller knyttet til utestående fordringer	-179 263	-307 858
Avskåret rentefradrag til fremføring	-96 857	-96 857
Grunnlag for utsatt skatt	-441 670 699	-157 591 791
Utsatt skatt (22%)	-97 167 554	-34 670 194
Utsatt skatt i balansen	-97 167 554	-34 670 194

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2024	2023
Resultat før skattekostnad	-212 450 154	74 860 239
Permanente forskjeller	1 074 133	1 173 330
Endring i midlertidige resultatforskjeller	284 078 908	37 556 930
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	72 702 887	113 590 499
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-72 702 887	-113 590 499
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	0

Fordeling av skattekostnaden	2024	2023
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	15 994 635	24 989 910
Endring i utsatt skatt (22%)	-62 497 360	-8 262 525
Skattekostnad	-46 502 726	16 727 385

Betalbar skatt i balansen	2024	2023
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	15 994 635	24 989 910
Skattevirkning av konsernbidrag	-15 994 635	-24 989 910
Betalbar skatt i balansen	0	0

Side 13





Trondheim Torg AS

Noter til regnskapet 2024

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	-165 947 429	-165 947 429
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-56 708 252	-56 708 252
Overført fra overkurs	0	-222 655 680	222 655 680	0
Egenkapital 31.12	100 000	1 992 635 156	0	1 992 735 156

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 100 000 består av 100 aksjer a kr 1 000. Alle aksjene har like rettigheter.

Selskapet eies av DNB Eiendomsholding AS.

Morselskapet DNB Eiendomsholding AS har forretningskontor i Bergen og inngår i konsernet til DNB Livsforsikring AS. DNB Livsforsikring AS har forretningskontor i Bergen hvor en kan få utlevert konsernregnskap.





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557546948209

Dokument

2024 Årsregnskap og noter - Trondheim Torg AS

Hoveddokument

13 sider

Initiated on 2025-05-16 10:45:08 CEST (+0200)

Ferdigstilt den 2025-05-16 13:53:57 CEST (+0200)

Underskriverne

Ole-Christian Knudsen (OK)

ole-christian.knudsen@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Ole-Christian Knudsen"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2024-12-20 16:45:48 CET (+0100)

Signert 2025-05-16 11:37:03 CEST (+0200)

Gro Kristin Boge (GKB)

gro.boge@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Gro Kristin Boge"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2023-07-18 11:07:40 CEST (+0200)

Signert 2025-05-16 13:26:39 CEST (+0200)

Anders Tom Aagenæs (ATA)

anders.aagaenaes@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Anders Tom Aagenæs"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2025-01-30 13:18:58 CET (+0100)

Signert 2025-05-16 13:12:26 CEST (+0200)

Lars Kristiansen (LK)

lars.kristiansen@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Lars Kristiansen"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2024-01-22 15:21:35 CET (+0100)

Signert 2025-05-16 13:53:57 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

