



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: 25.06.2025

### 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, 02.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		46 880 379	41 681 177
Annen driftsinntekt		583 014	584 383
<b>Sum inntekter</b>		<b>47 463 393</b>	<b>42 265 560</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	3	13 378 992	13 378 992
Annen driftskostnad	2	3 459 378	6 119 585
<b>Sum kostnader</b>		<b>16 838 370</b>	<b>19 498 577</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>30 625 024</b>	<b>22 766 983</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 040 000	122 170
Annen finansinntekt			4 009
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 040 000</b>	<b>126 179</b>
Annen rentekostnad		22 427 681	21 117 757
Annen finanskostnad		39 287	950
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>22 466 968</b>	<b>21 118 707</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-21 426 968</b>	<b>-20 992 528</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>9 198 056</b>	<b>1 774 456</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>9 198 056</b>	<b>1 774 456</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>9 198 056</b>	<b>1 774 456</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer fond	6	-17 801 489	
Ordinært utbytte	6	27 000 000	
Overføringer annen egenkapital	6	-455	1 774 456
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>9 198 056</b>	<b>1 774 456</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 4	364 708 403	376 978 313
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3, 4	8 035 043	9 144 125
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>372 743 446</b>	<b>386 122 438</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>372 743 446</b>	<b>386 122 438</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		11 165 526	9 182 374
Andre fordringer		16 160 120	16 147 288
<b>Sum fordringer</b>		<b>27 325 646</b>	<b>25 329 662</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>15 617 197</b>	<b>23 516 013</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>42 942 843</b>	<b>48 845 675</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>415 686 290</b>	<b>434 968 113</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	15 000 000	167 887 500
Overkurs	6	6 445 284	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>21 445 284</b>	<b>167 887 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Annen egenkapital	6	0	-110 640 272
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>-110 640 272</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>21 445 284</b>	<b>57 247 228</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser		4 573 069	5 156 084
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 573 069</b>	<b>5 156 084</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	358 600 000	366 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>358 600 000</b>	<b>366 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>363 173 069</b>	<b>371 156 084</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			136 038
Skyldige offentlige avgifter		332 509	1 199 031
Annen kortsiktig gjeld	4	3 735 428	5 229 733
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	6	<b>31 067 936</b>	<b>6 564 801</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>394 241 006</b>	<b>377 720 885</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>415 686 290</b>	<b>434 968 113</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 598133

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: 25.06.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap 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, 01.07.2025



Organisasjonsnr: 992 053 690  
TORGALLMENNINGEN 2 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		46 880 379	41 681 177
Annen driftsinntekt		583 014	584 383
<b>Sum inntekter</b>		<b>47 463 393</b>	<b>42 265 560</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	3	13 378 992	13 378 992
Annen driftskostnad	2	3 459 378	6 119 585
<b>Sum kostnader</b>		<b>16 838 370</b>	<b>19 498 577</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>30 625 024</b>	<b>22 766 983</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 040 000	122 170
Annen finansinntekt			4 009
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 040 000</b>	<b>126 179</b>
Annen rentekostnad		22 427 681	21 117 757
Annen finanskostnad		39 287	950
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>22 466 968</b>	<b>21 118 707</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-21 426 968</b>	<b>-20 992 528</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>9 198 056</b>	<b>1 774 456</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>9 198 056</b>	<b>1 774 456</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>9 198 056</b>	<b>1 774 456</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer fond	6	-17 801 489	
Ordinært utbytte	6	27 000 000	
Overføringer annen egenkapital	6	-455	1 774 456
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>9 198 056</b>	<b>1 774 456</b>



Organisasjonsnr: 992 053 690  
TORGALLMENNINGEN 2 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 4	364 708 403	376 978 313
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3, 4	8 035 043	9 144 125
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>372 743 446</b>	<b>386 122 438</b>

**Sum anleggsmidler** 372 743 446 386 122 438

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		11 165 526	9 182 374
Andre fordringer		16 160 120	16 147 288
<b>Sum fordringer</b>		<b>27 325 646</b>	<b>25 329 662</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>15 617 197</b>	<b>23 516 013</b>
--	--	-------------------	-------------------

**Sum omløpsmidler** 42 942 843 48 845 675

**SUM EIENDELER** 415 686 290 434 968 113

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 7	15 000 000	167 887 500
Overkurs	6	6 445 284	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>21 445 284</b>	<b>167 887 500</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	0	-110 640 272
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>-110 640 272</b>

**Sum egenkapital** 21 445 284 57 247 228

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Andre avsetninger for forpliktelser		4 573 069	5 156 084
-------------------------------------	--	-----------	-----------



<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>4 573 069</b>	<b>5 156 084</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	358 600 000	366 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>358 600 000</b>	<b>366 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>363 173 069</b>	<b>371 156 084</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			136 038
Skyldige offentlige avgifter		332 509	1 199 031
Annen kortsiktig gjeld	4	3 735 428	5 229 733
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>6</b>	<b>31 067 936</b>	<b>6 564 801</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>394 241 006</b>	<b>377 720 885</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>415 686 290</b>	<b>434 968 113</b>



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	10000.00	15000000.00
<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 2024.

Note

#### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	65375.00	63330.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5619.00	1900.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	70994.00	65230.00

Note

#### Antall årsverk i regnskapsåret





Torgallmenningen 2 AS

---

## Årsrapport for 2024

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Pemmo Dokumentnøkkel: SIKR-JG8HU-63P75-IQBP2-00DJ5-E4K6H



## Torgallmenningen 2 AS

### Resultatregnskap

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekt		46 880 379	41 681 177
Annen driftsinntekt		583 014	584 383
Sum driftsinntekter		<u>47 463 393</u>	<u>42 265 560</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning	3	13 378 992	13 378 992
Annen driftskostnad	2	3 459 378	6 119 585
Sum driftskostnader		<u>16 838 370</u>	<u>19 498 577</u>
Driftsresultat		<u>30 625 024</u>	<u>22 766 983</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 040 000	122 170
Annen finansinntekt		0	4 009
Annen rentekostnad		22 427 681	21 117 757
Annen finanskostnad		39 287	950
Netto finansposter		<u>-21 426 968</u>	<u>-20 992 528</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>9 198 056</u>	<u>1 774 456</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>9 198 056</u>	<u>1 774 456</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer fond	6	-17 801 489	0
Utbytte	6	27 000 000	0
Overføringer annen egenkapital	6	-455	1 774 456
Sum disponert		<u>9 198 056</u>	<u>1 774 456</u>

Penneo Dokumentnøkkel: SIKR-JG8HU-63P75-IQBP2-00DJ5-E4K6H



## Torgallmenningen 2 AS

---

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 4	364 708 403	376 978 313
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3, 4	8 035 043	9 144 125
Sum varige driftsmidler		<u>372 743 446</u>	<u>386 122 438</u>
Sum anleggsmidler		<u>372 743 446</u>	<u>386 122 438</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		11 165 526	9 182 374
Andre fordringer		<u>16 160 120</u>	<u>16 147 288</u>
Sum fordringer		<u>27 325 646</u>	<u>25 329 662</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>15 617 197</u>	<u>23 516 013</u>
Sum omløpsmidler		<u>42 942 843</u>	<u>48 845 675</u>
Sum eiendeler		<u>415 686 290</u>	<u>434 968 113</u>

Penneo Dokumentnøkkel: SIKR-JG8HU-63P75-IQBP2-00DJ5-E4K6H



## Torgallmenningen 2 AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 7	15 000 000	167 887 500
Annen innskutt egenkapital	6	6 445 284	0
Sum innskutt egenkapital		<u>21 445 284</u>	<u>167 887 500</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen innskutt egenkapital	6	0	-110 640 272
Sum egenkapital		<u>21 445 284</u>	<u>57 247 228</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Andre avsetninger for forpliktelser		4 573 069	5 156 084
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	358 600 000	366 000 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		0	136 038
Skyldige offentlige avgifter		332 509	1 199 031
Utbytte	6	27 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld	4	3 735 428	5 229 733
Sum kortsiktig gjeld		<u>31 067 936</u>	<u>6 564 801</u>
Sum gjeld		<u>394 241 006</u>	<u>377 720 885</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>415 686 290</u>	<u>434 968 113</u>

Bergen, 29. april 2025

Tore Odfjell  
Styrets leder

Bjørn Kristian Eide  
Styremedlem

Jens Petter Teigland  
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: SIKR-JG8HU-63P75-IQBP2-00DJ5-E4K6H



## Torgallmenningen 2 AS

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### 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 2024

#### 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 2024.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2024
Revisjon	65 375
Annen bistand	5 619
Sum	<u>70 994</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.	-126 793 637	0	-35 281 561	-1 217 121	-8 442 080	-171 734 399
Balansført pr. 31.12.	270 228 728	40 294 813	38 323 773	15 861 089	8 035 043	372 743 446
Årets avskrivninger	7 939 926	0	3 682 137	647 847	1 109 082	13 378 992
Økonomisk levetid	50 år		20 år	20-50 år	15 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	Lineær	Lineær	

#### Note 4 - Pant og garantier

Pantsikret gjeld	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	358 600 000	366 000 000

Av selskapets langsiktige gjeld har følgende forfall innen 5 år: kr 358 600 000.

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:	2024	2023
Bokført verdi av pantsatte eiendeler	372 743 446	386 122 438

Langsiktig gjeld refinansieres årlig. Av langsiktig gjeld er kr 300.000.000 sikret med renteswap. Fast rentesats i avtalen er 3,307% p.a. Sluttdato er 17.09.2029. Positiv markedsverdi av derivatet pr 31.12.2024 kr 8.779.507.



## Torgallmenningen 2 AS

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 5 - Skatt

Beregning av årets skattegrunnlag:	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	9 198 055	1 774 456
Endring i midlertidige forskjeller	1 941 747	1 108 533
Alminnelig inntekt	11 139 802	2 882 989
Anvendt fremførbart underskudd	-11 139 802	-2 882 989
Årets skattegrunnlag	0	0

  

Oversikt over midlertidige forskjeller	2024	2023
Driftsmidler inkl goodwill	75 293 697	77 387 436
Renteswap	151 992	0
Sum	75 445 689	77 387 436
Akkumulert fremførbart underskudd	-176 857 247	-187 997 049
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-101 411 558	-110 609 613
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-101 411 558	-110 609 613
Sum	0	0

Utsatt skattefordel er unnlatt balanseført iht god regnskapsskikk for små foretak.

#### Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2024	167 887 500	0	-110 640 272	57 247 228
Årsresultat	0	0	9 198 056	9 198 056
Avsatt utbytte	0	-17 801 489	-9 198 511	-27 000 000
Kapitalnedsettelse	-152 887 500	24 246 773	110 640 727	-18 000 000
Egenkapital 31.12.2024	15 000 000	6 445 284	0	21 445 284

Det er i perioden vedtatt og gjennomført kapitalnedsettelse med dekning av tap og utdeling til aksjonærer.

#### Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 500	10 000 kr	15 000 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
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 %



## 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."

### Odfjell, Tore

Underskriver

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-1429213

IP: 82.134.xxx.xxx

2025-04-30 08:37:33 UTC



### Teigland, Jens Petter

Underskriver

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-2406558

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-04-30 09:09:32 UTC



### Eide, Bjørn Kristian

Underskriver

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-546873

IP: 89.10.xxx.xxx

2025-04-30 10:06:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SIKIR-JG8HU-63P75-IQBP2-00DJ5-E4K6H

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

#### 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.



KPMG AS  
Kanalveien 11  
P.O. Box 4 Kristianborg  
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Torgallmenningen 2 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torgallmenningen 2 AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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 avvirket.

### 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. Feilinformasjon 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.

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: G:QST-KQXNA-B7OMX-0WUNI-TMDTT-K5844



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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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 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.

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

KPMG AS

Dejan Grahovac  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# 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."

## Grahovac, Dejan

Statsautorisert revisor

Serienummer: no\_bankid:9578-5992-4-3022838

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-06-25 11:05:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: G:QST-KQXNA-B7OMX-0WUNI-TMDTT-K5844

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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.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.



## Torgallmenningen 2 AS

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### 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 nettopført. Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke iht. god regnskapsskikk for små foretak.



## Torgallmenningen 2 AS

### Noter til regnskapet for 2024

#### 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 2024.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	<b>2024</b>
Revisjon	65 375
Annen bistand	5 619
Sum	<u>70 994</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.	-126 793 637	0	-35 281 561	-1 217 121	-8 442 080	-171 734 399
Balansført pr. 31.12.	270 228 728	40 294 813	38 323 773	15 861 089	8 035 043	372 743 446
Årets avskrivninger	7 939 926	0	3 682 137	647 847	1 109 082	13 378 992
Økonomisk levetid	50 år		20 år	20-50 år	15 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	Lineær	Lineær	

#### Note 4 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	358 600 000	366 000 000

Av selskapets langsiktige gjeld har følgende forfall innen 5 år: kr 358 600 000.

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Bokført verdi av pantsatte eiendeler	372 743 446	386 122 438

Langsiktig gjeld refinansieres årlig. Av langsiktig gjeld er kr 300.000.000 sikret med renteswap. Fast rentesats i avtalen er 3,307% p.a. Sluttdato er 17.09.2029. Positiv markedsverdi av derivatet pr 31.12.2024 kr 8.779.507.



## Torgallmenningen 2 AS

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 5 - Skatt

Beregning av årets skattegrunnlag:	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	9 198 055	1 774 456
Endring i midlertidige forskjeller	1 941 747	1 108 533
Alminnelig inntekt	11 139 802	2 882 989
Anvendt fremførbart underskudd	-11 139 802	-2 882 989
Årets skattegrunnlag	0	0

  

Oversikt over midlertidige forskjeller	2024	2023
Driftsmidler inkl goodwill	75 293 697	77 387 436
Renteswap	151 992	0
Sum	75 445 689	77 387 436
Akkumulert fremførbart underskudd	-176 857 247	-187 997 049
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-101 411 558	-110 609 613
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-101 411 558	-110 609 613
Sum	0	0

Utsatt skattefordel er unnlatt balanseført iht god regnskapsskikk for små foretak.

#### Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2024	167 887 500	0	-110 640 272	57 247 228
Årsresultat	0	0	9 198 056	9 198 056
Avsatt utbytte	0	-17 801 489	-9 198 511	-27 000 000
Kapitalnedsettelse	-152 887 500	24 246 773	110 640 727	-18 000 000
Egenkapital 31.12.2024	15 000 000	6 445 284	0	21 445 284

Det er i perioden vedtatt og gjennomført kapitalnedsettelse med dekning av tap og utdeling til aksjonærer.

#### Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 500	10 000 kr	15 000 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
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 %