



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 566 597  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TRONDHEIM TORG 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: 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: 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	122 105 402	31 922 238
Annen driftsinntekt	2	35 428 602	10 756 183
<b>Sum inntekter</b>		<b>157 534 004</b>	<b>42 678 421</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	36 611 185	9 103 030
Annen driftskostnad	7	64 216 263	16 253 099
<b>Sum kostnader</b>		<b>100 827 448</b>	<b>25 356 129</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>56 706 556</b>	<b>17 322 292</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	833 812	633 949
Annen finansinntekt			2 605
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>833 812</b>	<b>636 554</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	865 206	764 704
Annen rentekostnad		1 916	993
Annen finanskostnad		19 949	1 272
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>887 071</b>	<b>766 969</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-53 260</b>	<b>-130 415</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>56 653 296</b>	<b>17 191 877</b>
Skattekostnad	6	12 463 759	3 901 725
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>44 189 537</b>	<b>13 290 151</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>44 189 537</b>	<b>13 290 152</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>44 189 537</b>	<b>13 290 151</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>44 189 537</b>	<b>13 290 151</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Overført fra overkurs			
Ordinært utbytte	8	74 260 769	21 010 028
Konsernbidrag	8	-30 071 232	-7 719 876
Avsatt til annen egenkapital			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>44 189 537</b>	<b>13 290 152</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	10 527 075	2 024 180
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>10 527 075</b>	<b>2 024 180</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	2 175 625 115	2 195 480 137
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	921 042	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 176 546 156</b>	<b>2 195 480 137</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 187 073 231</b>	<b>2 197 504 317</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 665 164	1 258 284
Andre kortsiktige fordringer		3 534 995	4 006 569
Krav på innbetaling av selskapskapital	4	108 863 682	165 368 379
<b>Sum fordringer</b>		<b>120 063 841</b>	<b>170 633 231</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		151 845	156 659
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>151 845</b>	<b>156 659</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>120 215 686</b>	<b>170 789 891</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 307 288 917</b>	<b>2 368 294 208</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	100 000	100 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Overkurs	8	2 215 290 837	2 215 284 018
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 215 390 837</b>	<b>2 215 384 018</b>
Annen egenkapital			
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 215 390 837</b>	<b>2 215 384 018</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Skyldig offentlige avgifter			
Gjeld til selskap i samme konsern	4	83 589 881	147 195 961
Annen kortsiktig gjeld		8 308 199	5 714 229
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>91 898 080</b>	<b>152 910 190</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>91 898 080</b>	<b>152 910 190</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 307 288 917</b>	<b>2 368 294 208</b>



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 Trondheim Torg AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trondheim Torg AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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.

#### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende

#### 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 avvikle 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



Building a better  
working world

2

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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

### 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

Uavhengig revisors beretning – Trondheim Torg AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: ZEEWE-VIKE2-P443W-18047-17TPZ-HHTQZ



# 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: ZEEWE-VIKE2-P4A3W-18047-17TPZ-HHTQZ

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>



## ÅRSBERETNING 2020

### FOR

### TRONDHEIM TORG AS

Virksomhetsområdet til selskapet er knyttet til eiendommene Kongensgate 9-15, Prinsensgate 9-27, Erling Skakkes gate 22, Munkegata 22-24, Tinghusplassen 1-3 og Danielsveita 15 som er næringsseiendommer i Trondheim. Selskapet har forretningsadresse i Bergen.

Selskapet hadde ingen ansatte i 2020 og således ikke noe arbeidsmiljø å ivareta. Styret består av tre medlemmer, hvorav ett kvinnelig medlem.

Virksomheten forurensrer ikke det ytre miljø ut over det som er normalt for eiendomsvirksomhet. DNB Næringseiendom AS er sertifisert i henhold til ISO 14001, som er et miljøstyringssystem, og selskapets virksomhet inngår således i forvalter DNB Næringseiendoms miljøpolitikk og miljøplan. Dette innebærer blant annet systematisk arbeid for å redusere energiforbruk, øke avfallssortering og unngå bruk av miljøfarlige materialer.

Markedsrisiko for selskapet er knyttet til generelle parametere som tilbud og etterspørsel i byggets geografiske segment. Selskapet har ingen valutarisiko. Kreditrisiko vurderes som lav. Ved behov finansieres utgifter av morselskapet og foretakets likviditetsrisiko vurderes som lav.

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. Usikkerheten er stor, spesielt knyttet til Covid-19 og konsekvensene for norsk og internasjonal økonomi. Samlet effekt på selskapets virksomhet i form av inntektsreduksjoner, fordringstap, forskyvning av kontantstrømmer og verdiendring av selskapets eiendom er vanskelig å kvantifisere og er derfor usikker.

Selskapets driftsinntekter var på NOK 157,5 mill. mot NOK 42,7 mill. foregående år. Driftsresultatet viser et overskudd på NOK 56,7 mill. mot NOK 17,3 mill. foregående år. Sammenligningstallene gjenspeiler at selskapets eiendomsdrift startet opp f.o.m. oktober 2019.

Eiendommene har en kontantstrøm av høy kvalitet fra utleievirksomheten og leiekontrakter med en gjennomsnittlig gjenværende leietid på 2,6 år. Økonomisk ledighet pr 31.12.2020 var 3,8 %.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i 2020 var på NOK 146,4 mill. og reflekterer netto likviditet fra selskapets underliggende drift. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var på NOK - 17,7 mill. og knytter seg til investeringer i varige driftsmidler. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var på NOK - 128,7 mill. og gjelder utbetaling av konsernbidrag og nedbetaling av kortsiktig gjeld. Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l. var på NOK - 4.814.

Selskapets likviditetsbeholdning beløper seg til NOK 151.845 pr 31.12.2020. Beløpet knytter seg til bankkontoer 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 31.12.2020. Selskapets finansielle stilling er god. Selskapet kan pr. 31.12.2020 nedbetale ekstern kortsiktig gjeld ved hjelp av positiv fordring i konsernkontosystemet.

Selskapets egenkapital pr. 31.12.2020 var NOK 2.215,4 mill. sammenlignet med NOK 2.215,4 mill. pr 31.12.2019. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2020 var 96 % sammenlignet med 93,5 % pr. 31.12.2019.

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

I samsvar med regnskapslovens § 4-5 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

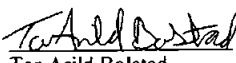
Selskapet hadde i 2020 et regnskapsmessig overskudd etter skatt på NOK 44.189.537. Styret foreslår følgende disponering av årets overskudd:

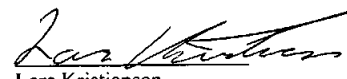
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	NOK 74.260.769
<u>Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt</u>	<u>NOK - 30.071.232</u>
<u>Sum overføringer</u>	<u>NOK 44.189.537</u>

Bergen, 10.05.2021

  
Gro Kristin Boge  
Styreleder

  
Anders Tom Aagenæs  
Styremedlem

  
Tor Arild Bolstad  
Styremedlem

  
Lars Kristiansen  
Daglig leder



<b>Resultatregnskap</b>			
Trondheim Torg AS			
	Note	2020	2019
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekt	2	122 105 402	31 922 238
Annen driftsinntekt	2	35 428 602	10 756 183
Sum driftsinntekter		<u>157 534 004</u>	<u>42 678 421</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	36 611 185	9 103 030
Annen driftskostnad	7	64 216 263	16 253 099
Sum driftskostnader		<u>100 827 448</u>	<u>25 356 129</u>
Driftsresultat		<u>56 706 556</u>	<u>17 322 292</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	833 812	633 949
Annen finansinntekt		0	2 605
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	865 206	764 704
Annen rentekostnad		1 916	993
Annen finanskostnad		19 949	1 272
Resultat av finansposter		<u>-53 260</u>	<u>-130 415</u>
Resultat før skattekostnad		<u>56 653 296</u>	<u>17 191 877</u>
Skattekostnad	6	12 463 759	3 901 725
Årsresultat		<u>44 189 537</u>	<u>13 290 152</u>
<b>Overføringer</b>			
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	8	74 260 769	21 010 028
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	8	-30 071 232	-7 719 876
Sum overføringer		<u>44 189 537</u>	<u>13 290 152</u>



<b>Balanse</b>			
Trondheim Torg AS			
	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	10 527 075	2 024 180
Sum immaterielle eiendeler		<u>10 527 075</u>	<u>2 024 180</u>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	2 175 625 115	2 195 480 137
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	921 042	0
Sum varige driftsmidler		<u>2 176 546 156</u>	<u>2 195 480 137</u>
Sum anleggsmidler		<u>2 187 073 231</u>	<u>2 197 504 317</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 665 164	1 258 284
Fordringer på selskap i samme konsern	4	108 863 682	165 368 379
Andre kortsiktige fordringer		3 534 995	4 006 569
Sum fordringer		<u>120 063 841</u>	<u>170 633 231</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		151 845	156 659
Sum omløpsmidler		<u>120 215 686</u>	<u>170 789 891</u>
Sum eiendeler		<u>2 307 288 917</u>	<u>2 368 294 208</u>



<b>Balanse</b>			
Trondheim Torg AS			
	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	100 000	100 000
Overkurs	8	<u>2 215 290 837</u>	<u>2 215 284 018</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>2 215 390 837</u>	<u>2 215 384 018</u>
Sum egenkapital		<u>2 215 390 837</u>	<u>2 215 384 018</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	4	83 589 881	147 195 961
Annen kortsiktig gjeld		<u>8 308 199</u>	<u>5 714 229</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>91 898 080</u>	<u>152 910 190</u>
Sum gjeld		<u>91 898 080</u>	<u>152 910 190</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>2 307 288 917</u>	<u>2 368 294 208</u>
Bergen, 10.05.2021			
 Gro Kristin Bogel Styreleder		 Tor Arild Bolstad Styremedlem	
 Anders Tom Agerfæs Styremedlem		 Lars Kristiansen Daglig leder	
923 566 597			Side 4



<b>Kontantstrømoppstilling</b>		
Trondheim Torg AS		
	2020	2019
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	56 653 296	17 191 877
Periodens betalte skatt	-21 309	0
Ordinære avskrivninger	36 611 185	9 103 030
Endring i kundefordringer	-6 406 880	-1 258 284
Endring i konsernmellomværender	56 504 697	-165 368 379
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	3 065 543	1 707 660
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>146 406 533</u>	<u>-138 624 095</u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-17 677 204	-2 204 583 167
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-17 677 204</u>	<u>-2 204 583 167</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	127 979 904
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-109 524 905	0
Innbetalinger av egenkapital	6 819	2 215 384 018
Utbetalinger av konsernbidrag	-19 216 057	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-128 734 143</u>	<u>2 343 363 922</u>
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	<u>-4 814</u>	<u>156 660</u>
Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l pr 01.01	156 659	0
Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr 31.12	<u>151 845</u>	<u>156 660</u>



Trondheim Torg AS

Noter til regnskapet 2020

---

## 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. 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.

---

Side 6



## Trondheim Torg 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- og forretningslokaler på Trondheim Torg. All virksomhet foregår i Trondheim kommune.

---

### Note 3 Varige driftsmidler

---

	Inventar/ Innredning	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	0	803 345 199	560 029 345	841 208 623	2 204 583 167
Tilgang i året	967 500	0	6 269 748	10 465 019	17 702 267
Mva justering	0	0	-25 063	0	-25 063
Anskaffelseskost 31.12.	967 500	803 345 199	566 274 030	851 673 642	2 222 260 371
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	0	0	-7 000 367	-2 102 663	-9 103 030
Årets avskrivninger	-46 458	0	-28 131 565	-8 433 162	-36 611 185
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	-46 458	0	-35 131 932	-10 535 826	-45 714 215
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>921 042</b>	<b>803 345 199</b>	<b>531 142 099</b>	<b>841 137 817</b>	<b>2 176 546 156</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 7



Trondheim Torg AS

Noter til regnskapet 2020

---

## 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 6.199.647 for 2020 (for 2019 kr 1.608.199).

#### *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 4.892.460 for 2020 (for 2019 kr 1.206.296).

#### *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 Trondheim Torg Hjemmel AS. 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 aksje 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.



Trondheim Torg 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	-45 714 215	-9 103 030
Netto midlertidige forskjeller knyttet til utestående fordringer	-2 039 268	-97 790
Avskåret rentefradrag til fremføring	-96 857	0
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>-47 850 339</b>	<b>-9 200 820</b>
Utsatt skatt (22%)	-10 527 075	-2 024 180
<b>Utsatt skatt i balansen</b>	<b>-10 527 075</b>	<b>-2 024 180</b>

<b>Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultat før skattekostnad	56 653 296	17 191 877
Permanente forskjeller	155	543 236
Endring i midlertidige resultatforskjeller	38 552 662	9 200 820
Avskåret rentefradrag	96 857	0
<b>Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>	<b>95 302 971</b>	<b>26 935 932</b>
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-95 206 114	-26 935 932
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)</b>	<b>96 857</b>	<b>0</b>

<b>Fordeling av skattekostnaden</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	20 966 654	5 925 905
Endring i utsatt skatt (22%)	-8 502 894	-2 024 180
<b>Skattekostnad</b>	<b>12 463 759</b>	<b>3 901 725</b>

<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	20 966 654	5 925 905
Skattevirkning av konsernbidrag	-20 945 345	-5 925 905
Forhåndsbetalt skatt	-21 309	0
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Side 9



## Trondheim Torg 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 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

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva	2020	2019
fordeler seg slik :		
- revisjon	32 152	14 467
- andre tjenester	16 400	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap</b>	<b>48 552</b>	<b>14 467</b>

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

### Note 8 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 01.01</b>	100 000	2 215 284 018	0	2 215 384 018
Årets resultat	0	0	44 189 537	44 189 537
Avgitt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	-74 260 769	-74 260 769
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	30 071 232	30 071 232
Tilbakeføring av stiftelseskostnader	0	6 819	0	6 819
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>100 000</b>	<b>2 215 290 837</b>	<b>0</b>	<b>2 215 390 837</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 10