



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 736 078  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TORVET EIENDOMSINVEST AS  
Forretningsadresse: Markens gate 30  
4611 KRISTIANSAND S

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Jon Bjørgum  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 05.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	45 663	21 087
<b>Sum kostnader</b>		<b>45 663</b>	<b>21 087</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-45 663</b>	<b>-21 087</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		48 508 435	15 074 094
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>48 508 435</b>	<b>15 074 094</b>
Annen finanskostnad		750 840	656 074
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>750 840</b>	<b>656 074</b>
<b>Netto finans</b>		<b>47 757 595</b>	<b>14 418 020</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>47 711 932</b>	<b>14 396 933</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>47 711 932</b>	<b>14 396 933</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>47 711 932</b>	<b>14 396 933</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital		47 711 932	14 396 933
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>47 711 932</b>	<b>14 396 933</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap			147 532 000
Andre fordringer			5 580 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			<b>153 112 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>153 112 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>620 864</b>	<b>1 890 124</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>620 864</b>	<b>1 890 124</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>620 864</b>	<b>155 002 124</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 4	648 300	648 300
Overkurs	4		102 431 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>648 300</b>	<b>103 080 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	-27 436	14 396 932
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-27 436</b>	<b>14 396 932</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>620 864</b>	<b>117 476 932</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld			37 525 192
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>			<b>37 525 192</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>0</b>	<b>37 525 192</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>620 864</b>	<b>155 002 124</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 572706

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 736 078  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TORVET EIENDOMSINVEST AS  
Forretningsadresse: Markens gate 30  
4611 KRISTIANSAND S

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Jon Bjørgum  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 12.07.2023



Organisasjonsnr: 926 736 078  
TORVET EIENDOMSINVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	45 663	21 087
<b>Sum kostnader</b>		<b>45 663</b>	<b>21 087</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-45 663</b>	<b>-21 087</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		48 508 435	15 074 094
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>48 508 435</b>	<b>15 074 094</b>
Annen finanskostnad		750 840	656 074
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>750 840</b>	<b>656 074</b>
<b>Netto finans</b>		<b>47 757 595</b>	<b>14 418 020</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>47 711 932</b>	<b>14 396 933</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>47 711 932</b>	<b>14 396 933</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>47 711 932</b>	<b>14 396 933</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital		47 711 932	14 396 933
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>47 711 932</b>	<b>14 396 933</b>



Organisasjonsnr: 926 736 078  
TORVET EIENDOMSINVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap			147 532 000
Andre fordringer			5 580 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			<b>153 112 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>153 112 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		620 864	1 890 124
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>620 864</b>	<b>1 890 124</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>620 864</b>	<b>155 002 124</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 4	648 300	648 300
Overkurs	4		102 431 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>648 300</b>	<b>103 080 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	-27 436	14 396 932
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-27 436</b>	<b>14 396 932</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>620 864</b>	<b>117 476 932</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld			37 525 192
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>			<b>37 525 192</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>0</b>	<b>37 525 192</b>



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

620 864

155 002 124



Organisasjonsnr: 926 736 078  
TORVET EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	2161.00	300.00	648300.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Gunerius Invest AS	1334.00	61.73%	Ordinære aksjer
H2b Eiendom AS	747.00	34.57%	Ordinære aksjer
Maso Eiendom AS	80.00	3.70%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	2161.00	100.00%

Note  
2

#### Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt ytelser til ledende personer.

Note

#### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
Skattemessig fremf.undersk.	Startdato	Sluttdato	Endring
Kortsiktig gjeld	Startdato	Sluttdato	Endring



Revisjon Sør AS  
Henrik Wergelands gate 27  
4612 Kristiansand  
TLF 38 12 38 60

www.revisjonsor.no  
post@revisjonsor.no

Org. nr. 943 708 428 MVA  
Foretaksregisteret

Godkjent revisjonselskap  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Torvet Eiendomsinvest AS

## Uavhengig revisors beretning for 2022

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torvet Eiendomsinvest AS som viser et overskudd på NOK 47 711 932. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlige 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 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.



Uavhengig revisors beretning 2022 for Torvet Eiendomsinvest AS

---

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

*Kristiansand, 28. februar 2023*

**Revisjon Sør AS**

---

Kenneth Haugen  
Statsautorisert revisor



**Torvet Eiendomsinvest AS**

---

## **Årsrapport for 2022**

**Årsregnskap**  
**- Resultatregnskap**  
**- Balanse**  
**- Noter**

**Revisjonsberetning**



**Torvet Eiendomsinvest AS**

---

**Resultatregnskap**

	Note	2022	2021
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	<u>45 663</u>	<u>21 087</u>
Driftsresultat		<u>-45 663</u>	<u>-21 087</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		48 508 435	15 074 094
Annen finanskostnad		<u>750 840</u>	<u>656 074</u>
Netto finansposter		<u>47 757 595</u>	<u>14 418 020</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>47 711 932</u>	<u>14 396 933</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>47 711 932</u>	<u>14 396 933</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital		<u>47 711 932</u>	<u>14 396 933</u>



**Torvet Eiendomsinvest AS**

---

**Balanse pr. 31. desember**

	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i tilknyttet selskap		0	147 532 000
Andre fordringer		0	5 580 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>0</u>	<u>153 112 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>0</u>	<u>153 112 000</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>620 864</u>	<u>1 890 124</u>
Sum omløpsmidler		<u>620 864</u>	<u>1 890 124</u>
Sum eiendeler		<u>620 864</u>	<u>155 002 124</u>

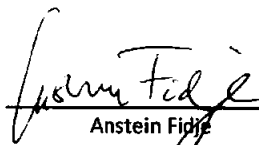


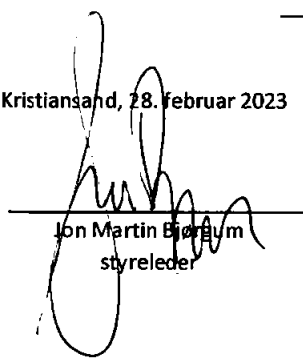
**Torvet Eiendomsinvest AS**

**Balanse pr. 31. desember**

	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	3, 4	648 300	648 300
Overkurs	4	0	102 431 700
Sum innskutt egenkapital		<u>648 300</u>	<u>103 080 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	<u>-27 436</u>	<u>14 396 932</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>-27 436</u>	<u>14 396 932</u>
Sum egenkapital		<u>620 864</u>	<u>117 476 932</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Annen kortsiktig gjeld		<u>0</u>	<u>37 525 192</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>0</u>	<u>37 525 192</u>
Sum gjeld		<u>0</u>	<u>37 525 192</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>620 864</u>	<u>155 002 124</u>

Kristiansand, 28. februar 2023

  
Anstein Fidje  
styremedlem

  
Jon Martin Bjørnum  
styreleder



## Torvet Eiendomsinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

##### *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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *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 i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte

Selskapet har ingen ansatte.  
Det er ikke utbetalt ytelser til ledende personer.

#### Note 3 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	2 161	300	648 300

---



## Torvet Eiendomsinvest AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Gunerius Invest AS	1 334	61,73 %	61,73 %
H2b Eiendom AS	747	34,57 %	34,57 %
Maso Eiendom AS	80	3,70 %	3,70 %
Sum	2 161	100,00 %	100,00 %

### Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	648 300	102 431 700	14 396 933	117 476 933
Årsresultat	0	0	47 711 932	47 711 932
Tilleggsutbytte i løpet av året	0	0	-14 300 000	-14 300 000
Ekstraordinært utbytte i løpet av året	0	0	-150 268 001	-150 268 001
Andre endringer	0	-102 431 700	102 431 700	0
Egenkapital 31.12.	648 300	0	-27 436	620 864