



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	981 418 816
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	TORSTRAND EIENDOM AS
Forretningsadresse:	c/o Norgeseiendom AS Tollbugata 49 3044 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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 Kummen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	03.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 31.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		6 533 374	5 237 128
Annen driftsinntekt		5 301	12 341
Sum inntekter		6 538 675	5 249 469
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 401 179	1 376 061
Annen driftskostnad		1 329 759	1 302 948
Sum kostnader		2 730 938	2 679 009
Driftsresultat		3 807 737	2 570 460
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		44 805	18 762
Annen finansinntekt		2 215	5 128
Sum finansinntekter		47 020	23 890
Rentekostnad til foretak i samme konsern		339 286	453 331
Annen rentekostnad		1 490 908	879 269
Annen finanskostnad		280	15 270
Sum finanskostnader		1 830 474	1 347 870
Netto finans		-1 783 454	-1 323 980
Ordinært resultat før skattekostnad		2 024 283	1 246 480
Skattekostnad på resultat	3	446 431	275 315
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 577 852	971 165
Årsresultat		1 577 852	971 165
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 577 852	971 165
Totalresultat		1 577 852	971 165
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Konsernbidrag	4	-1 764 977	-1 089 541
Avgitt konsernbidrag	4	1 764 977	1 089 541
Overført til/fra annen egenkapital	4	1 577 852	971 165
Sum overføringer og disponeringer		1 577 852	971 165



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	35 383 070	36 512 349
Maskiner og anlegg	2	345 000	414 000
Anlegg under utførelse	2	1 438 651	841 926
Tomter	2, 5	2 346 700	2 346 700
Sum varige driftsmidler		39 513 421	40 114 975
Sum anleggsmidler		79 026 843	80 229 951
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		108 995	66 067
Kundefordringer på foretak i samme konsern		110 455	198 916
Krav på innbetaling av selskapskapital			1 089 541
Sum fordringer		219 450	1 354 524
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 550 444	936 941
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 550 444	936 941
Sum omløpsmidler		1 769 893	2 291 465
SUM EIENDELER		41 283 315	42 406 440

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Aksjekapital	4, 6	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	4	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	4	10 661 149	10 661 149
Sum innskutt egenkapital		10 861 149	10 861 149
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	1 577 852	
Sum opptjent egenkapital		1 577 852	
Sum egenkapital		12 439 002	10 861 149
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	2 011 186	2 062 569
Sum avsetninger for forpliktelser		2 011 186	2 062 569
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	5	3 579 532	5 399 532
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	22 000 000	22 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		25 579 532	27 399 532
Sum langsiktig gjeld		27 590 718	29 462 101
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån		497 814	1 396 847
Leverandørgjeld		251 168	216 690
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		87 605	40 066
Annen kortsiktig gjeld		417 008	429 587
Sum kortsiktig gjeld		1 253 595	2 083 190
Sum gjeld		28 844 313	31 545 291
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 283 315	42 406 440



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 380217

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 418 816
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TORSTRAND EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Norgeseiendom AS
Tollbugata 49
3044 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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 Kummen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 25.05.2024



Organisasjonsnr: 981 418 816
TORSTRAND EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		6 533 374	5 237 128
Annen driftsinntekt		5 301	12 341
Sum inntekter		6 538 675	5 249 469
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 401 179	1 376 061
Annen driftskostnad		1 329 759	1 302 948
Sum kostnader		2 730 938	2 679 009
Driftsresultat		3 807 737	2 570 460
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		44 805	18 762
Annen finansinntekt		2 215	5 128
Sum finansinntekter		47 020	23 890
Rentekostnad til foretak i samme konsern		339 286	453 331
Annen rentekostnad		1 490 908	879 269
Annen finanskostnad		280	15 270
Sum finanskostnader		1 830 474	1 347 870
Netto finans		-1 783 454	-1 323 980
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	446 431	275 315
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 577 852	971 165
Årsresultat		1 577 852	971 165
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 577 852	971 165
Totalresultat		1 577 852	971 165
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	4	-1 764 977	-1 089 541
Avgitt konsernbidrag	4	1 764 977	1 089 541
Overført til/fra annen egenkapital	4	1 577 852	971 165



Sum overføringer og
disponeringer

1 577 852

971 165



Organisasjonsnr: 981 418 816
TORSTRAND EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3

Varige driftsmidler

Bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	35 383 070	36 512 349
Maskiner og anlegg	2	345 000	414 000
Anlegg under utførelse	2	1 438 651	841 926
Tomter	2, 5	2 346 700	2 346 700
Sum varige driftsmidler		39 513 421	40 114 975

Sum anleggsmidler		79 026 843	80 229 951
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		108 995	66 067
Kundefordringer på foretak i samme konsern		110 455	198 916
Krav på innbetaling av selskapskapital			1 089 541
Sum fordringer		219 450	1 354 524

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 550 444	936 941
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 550 444	936 941

Sum omløpsmidler		1 769 893	2 291 465
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		41 283 315	42 406 440
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 6	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	4	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	4	10 661 149	10 661 149
Sum innskutt egenkapital		10 861 149	10 861 149

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	4	1 577 852	
Sum opptjent egenkapital		1 577 852	
Sum egenkapital		12 439 002	10 861 149
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	2 011 186	2 062 569
Sum avsetninger for forpliktelser		2 011 186	2 062 569
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	5	3 579 532	5 399 532
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	22 000 000	22 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		25 579 532	27 399 532
Sum langsiktig gjeld		27 590 718	29 462 101
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån		497 814	1 396 847
Leverandørgjeld		251 168	216 690
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		87 605	40 066
Annen kortsiktig gjeld		417 008	429 587
Sum kortsiktig gjeld		1 253 595	2 083 190
Sum gjeld		28 844 313	31 545 291
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 283 315	42 406 440



Organisasjonsnr: 981 418 816
TORSTRAND EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2023

Torstrand Eiendom AS

Innhold:

Resultat
Balanse
Noter
Revisors beretning

Org.nr: 981 418 816



Resultatregnskap

Torstrand Eiendom AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2023	2022
Salgsinntekt		6 533 374	5 237 128
Annen driftsinntekt		5 301	12 341
Sum driftsinntekter		6 538 675	5 249 469
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 401 179	1 376 061
Annen driftskostnad		1 329 759	1 302 948
Sum driftskostnader		2 730 938	2 679 009
Driftsresultat		3 807 737	2 570 460
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		44 805	18 762
Annen finansinntekt		2 215	5 128
Rentekostnad til foretak i samme konsern		339 286	453 331
Annen rentekostnad		1 490 908	879 269
Annen finanskostnad		-280	-15 270
Resultat av finansposter		-1 783 454	-1 323 980
Resultat før skattekostnad		2 024 283	1 246 480
Skattekostnad på resultat	3	446 431	275 315
ÅRSRESULTAT		1 577 852	971 165
OVERFØRINGER			
Mottatt konsernbidrag	4	-1 764 977	-1 089 541
Avsatt konsernbidrag	4	1 764 977	1 089 541
Overført til/fra annen egenkapital	4	1 577 852	971 165
Sum overføringer		1 577 852	971 165

Torstrand Eiendom AS



Torstrand Eiendom AS

Balanse pr 31. desember

EIENDELER	NOTE	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	35 383 070	36 512 349
Maskiner og anlegg	2	345 000	414 000
Anlegg under utførelse	2	1 438 651	841 926
Tomter	2, 5	2 346 700	2 346 700
Sum varige driftsmidler		39 513 421	40 114 975
Sum anleggsmidler		39 513 421	40 114 975
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		108 995	66 067
Kundefordringer på foretak i samme konsern		110 455	198 916
Andre fordringer på foretak i samme konsern		0	1 089 541
Sum fordringer		219 450	1 354 524
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 550 444	936 941
Sum omløpsmidler		1 769 893	2 291 465
SUM EIENDELER		41 283 315	42 406 440

Torstrand Eiendom AS

**Torstrand Eiendom AS**

Balanse pr 31. desember

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	100 000	100 000
Overkurs	4	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	4	10 661 149	10 661 149
Sum innskutt egenkapital		10 861 149	10 861 149
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	1 577 852	0
Sum opptjent egenkapital		1 577 852	0
Sum egenkapital		12 439 002	10 861 149
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	2 011 186	2 062 569
Sum avsetning for forpliktelser		2 011 186	2 062 569
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til foretak i samme konsern	5	3 579 532	5 399 532
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	22 000 000	22 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		25 579 532	27 399 532
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til foretak i samme konsern		497 814	1 396 847
Leverandørgjeld		204 043	168 903
Leverandørgjeld konsern		47 126	47 788
Skyldig offentlige avgifter		87 605	40 066
Annen kortsiktig gjeld		417 008	429 587
Sum kortsiktig gjeld		1 253 595	2 083 190
Sum gjeld		28 844 313	31 545 291
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 283 315	42 406 440

Drammen, 20.03.2024
Styret i Torstrand Eiendom AS
Jon Kummen
Styreleder/daglig leder
Henning Børnsen
styremedlem

Torstrand Eiendom AS



Torstrand Eiendom AS

Noter til årsregnskap

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet av selskapets styre og daglig leder. Årsregnskapet er utarbeidet, og blir presentert, i norske kroner. Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven, herunder de grunnleggende regnskapsprinsippene, dvs. transaksjonsprinsippet, opptjeningsprinsippet, sammenstillingsprinsippet og forsiktighetsprinsippet, tilhørende forskrifter og endelige norske regnskapsstandarder, med mindre annet er eksplisitt angitt, slik disse gjaldt per 31.12.2023, og er i samsvar med god regnskapsskikk.

Ved usikkerhet har ledelsen og styret benyttet beste estimat på bakgrunn av den informasjonen som var tilgjengelig når årsregnskapet ble avlagt og virkningen av endringer i regnskapsestimater blir normalt resultatført. Alle inntekter og kostnader er resultatført, likevel slik at virkning av endring av regnskapsprinsipp og eventuelle korrigeringer av feil i tidligere årsregnskap, er ført direkte mot egenkapitalen. Årsregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper som anvendes konsistent over tid. Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift da det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Årsregnskapet består av:

resultatregnskap, inndelt etter art, hvor leieinntekt og driftskostnader i all hovedsak knyttes til selskapets hovedaktivitet, som er utleie av eiendom og kjøp av varer/tjenester direkte knyttet til utleie av eiendom mens annen driftsinntekt typisk vil være gevinst ved salg av driftsmidler knyttet til selskapets hovedaktiviteter. Leieinntekter og driftskostnader presenteres brutto. Finansposter knytter seg i hovedsak til selskapets finansiering samt avkastning på selskapets finansinvesteringer.

balanseoppstilling, oppstilt etter stigende likviditet. Poster i balansen presenteres brutto med mindre betingelsene for nettopføring eller motregning er oppfylt. Dersom hensikten med en balansepost endres, omklassifiseres den.

og noter, hvor selskapets styre og daglig leder har hatt spesielt fokus på å sikre at alle vesentlige forhold er tilfredsstillende beskrevet samt at de noter som i henhold til regnskapsloven alltid skal gis har riktig innhold.

Det er etter styrets og daglig leders oppfatning ikke behov for noteopplysninger utover de eksplisitte kravene i regnskapsloven og god regnskapsskikk for å bedømme selskapets stilling og resultat. Oppstillingsplanene inneholder i tråd med kravene i regnskapsloven sammenlignbare tall, likeså de noter hvor dette kreves eksplisitt i regnskapsloven. De sammenlignbare tallene er utarbeidet etter samme regnskapsprinsipper som årets tall.

Klassifisering og vurdering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld. Gjeld som forfaller til betaling innen ett år etter at lånet ble tatt opp er klassifisert som kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes normalt til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi, mens anleggsmidler normalt vurderes til anskaffelseskost, eventuelt fratrukket av- og nedskrivninger. Tilsvarende for kortsiktig og langsiktig gjeld.

Fordringer

Kundefordringer er oppført til pålydende med fradrag for avsetning til forventede tap. Enkeltfordringer nedskrives basert på en vurdering av forsinket betaling og andre indikatorer på at kunden har betalingsvansker. Andre fordringer er vurdert til det laveste av virkelig verdi og pålydende beløp.

Inntekter

Selskapet driver med utleie av eiendom der leieinntekt resultatføres etter hvert som den anses opptjent. Det forskuddsfaktureres for næringsseiendom pr kvartal og for boligutleie pr måned, men inntektsføringen skjer månedlig i takt med overføring av risiko og kontroll. Leieinntekter presenteres netto, etter fradrag for avgifter knyttet til leien.

Driftskostnader

Driftskostnader resultatføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er oppført i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Et driftsmiddel anses som varig dersom det har en viss økonomisk levetid, samt en betydelig kostpris. Renter som knytter



Torstrand Eiendom AS

Noter til årsregnskap

seg til anlegg under oppføring balanseføres som en del av kostprisen. Utgifter forbundet med periodisk vedlikehold og reparasjoner på driftsmidlene, balanseføres og avskrives over perioden frem til neste planlagte vedlikehold. Utgifter ved normalt vedlikehold og reparasjoner kostnadsføres løpende. Utgifter ved større utskiftninger og fornyelser som øker driftsmidlenes levetid vesentlig, balanseføres. Driftsmidler som erstattes, kostnadsføres.

Avskrivninger

Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid med utgangspunkt i anskaffelseskost fratrukket estimert utranteringsverdi. Når et driftsmiddel har ulike bestanddeler med ulik økonomisk levetid, avskrives hver bestanddel for seg. Det foretas årlig revurdering av avskrivningsplaner og utranteringsverdi. Avskrivninger klassifiseres som ordinære driftskostnader. Tomter og anlegg under utførelse avskrives ikke.

Nedskrivninger

Selskapet har betydelige investeringer i varige driftsmidler. Disse anleggsmidlene testes for nedskrivninger når det foreligger indikatorer på mulig verdifall. Slike indikatorer kan være endringer i markedspriser, avtalestrukturer, negative hendelser eller andre driftsforhold. Ved beregning av gjenvinnbart beløp må det gjøres en rekke estimater vedrørende fremtidige kontantstrømmer der prisutvikling, salgsvolum og levetid er de viktigste faktorene.

Transaksjoner med nærstående parter

Kjøps- og salgstransaksjoner med nærstående parter i Norge er, i tråd med aksjeloven § 3-9, gjennomført til vanlige forretningsmessige vilkår og prinsipper. Regnskapsføring, klassifisering med mer følger regnskapslovens generelle prinsipper. Vesentlige avtaler med nærstående foreligger skriftlig.

Torstrand Eiendom AS sin andel av kostnader, tap, inntekter og gevinster som ikke kan henføres til et bestemt selskap i samme konsern er basert på en fordeling i tråd med god forretningskikk.

Utsatt skatt og skattekostnad

Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret samt skattemessig underskudd til fremføring. Ved beregningen benyttes nominell skattesats. Positive og negative forskjeller vurderes mot hverandre innenfor samme tidsintervall. Utsatt skattefordel oppstår dersom en har midlertidige forskjeller som gir opphav til skattemessige fradrag i fremtiden. Utsatt skattefordel knyttet til underskudd til fremføring balanseføres i den utstrekning det forventes fremtidig inntjening som vil gjøre det mulig å utnytte fordelene.

Årets skattekostnad består av endringer i utsatt skatt og utsatt skattefordel, sammen med betalbar skatt for inntektsåret, korrigert for feil i tidligere års beregninger.

Betalbar skatt beregnes ut fra skattbart resultat for året, inkludert inntekter og kostnader som periodiseres til andre perioder skattemessig enn regnskapsmessig.

Konserntilknytning

Torstrand Eiendom AS er datterselskap av NE Group AS (org.nr. 982 800 250).

Selskapet inngår i konsernet Ard Group AS (org.nr. 998 474 272). Ard Group AS er et heleid datterselskap av Dyranut AS (org.nr. 996 311 627).



Torstrand Eiendom AS

Noter til årsregnskap

Note 1 Lønnskostnader

Torstrand Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter	Maskiner
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	65 547 129	2 346 700	690 000
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	202 899		
= Anskaffelseskost 31.12.23	65 750 028	2 346 700	690 000
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.23	29 034 779		276 000
+ Årets ordinære avskrivninger	1 332 179		69 000
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23	30 366 959		345 000
Bokført verdi 01.01.23	36 512 350	2 346 700	414 000
+ Tilgang i året	202 899		
- Årets avskrivning og nedskrivning	1 332 179		69 000
= Bokført verdi 31.12.23	35 383 070	2 346 700	345 000

Økonomisk levetid 10-50 år 5-10 år

	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	841 926	69 425 755
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	596 725	799 624
= Anskaffelseskost 31.12.23	1 438 651	70 225 380
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.23		29 310 779
+ Årets ordinære avskrivninger		1 401 179
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23		30 711 958
Bokført verdi 01.01.23	841 926	40 114 976
+ Tilgang i året	596 725	799 624
- Årets avskrivning og nedskrivning		1 401 179
= Bokført verdi 31.12.23	1 438 651	39 513 421

Økonomisk levetid

**Torstrand Eiendom AS**

Noter til årsregnskap

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	497 814	307 306
Endring i utsatt skatt	-51 383	-31 991
Skattekostnad ordinært resultat	446 431	275 315
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	2 024 283	1 246 480
Permanente forskjeller	4 950	4 950
Endring i midlertidige forskjeller	233 557	145 417
Avgitt konsernbidrag	-2 262 791	-1 396 847
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	497 814	307 306
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-497 814	-307 306
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	9 528 254	9 852 368	324 114
Fordringer	0	6 067	6 067
Gevinst – og tapskonto	-386 499	-483 123	-96 624
Sum	9 141 755	9 375 312	233 557
Grunnlag for utsatt skatt	9 141 755	9 375 312	233 557
Utsatt skatt (22 %)	2 011 186	2 062 569	51 383

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.	100 000	100 000	10 661 149	0	10 861 149
Konsernbidrag avgitt				-1 764 977	-1 764 977
Konsernbidrag mottatt				1 764 977	1 764 977
Årets resultat				1 577 852	1 577 852
Pr 31.12.	100 000	100 000	10 661 149	1 577 852	12 439 002



Torstrand Eiendom AS

Noter til årsregnskap

Note 5 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

	2023	2022
Gjeld til foretak i samme konsern	3 579 532	5 399 532
Gjeld til kredittinstitusjoner.	22 000 000	22 000 000
Sum annen langsiktig gjeld	25 579 532	27 399 532

Gjeld til kredittinstitusjoner forfaller innen fem år etter balansedagen.

Langsiktig gjeld til foretak i samme konsern renteberegnes og forfaller til betaling når selskapets likviditet til sier at lånet helt eller delvis kan innfris.

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for gjeld til kredittinstitusjoner:

	2023	2022
Tomter	2 346 700	2 346 700
Bygninger	35 383 070	36 308 976

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Torstrand Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	100,0	100 000
Sum	1 000		100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
NE Group AS	1 000	100,0	100,0



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dr Hanstengate 13, 3044 Drammen
Postboks 560, Brakerøya, 3002 Drammen

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 Torstrand Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torstrand Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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.

Andre forhold

Årsregnskapet for perioden som ble avsluttet 31. desember 2022 ble revidert av en annen revisor som ga uttrykk for en ikke-modifisert konklusjon om årsregnskapet den 26. mai 2023.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



Building a better
working world

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 feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoeer, 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.
- 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 betydelig tvil 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 modifierer 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen, 22. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Thomas Karlsen
statsautorisert revisor

Penneo DokumentID: 7U4C2-EMTE0-OHLJE-5C34X-YSU07-MLIFY



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."

Thomas Karlsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-399064

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-22 12:45:47 UTC



Penneo Dokument nøkkel: 7U4C2-EMTEO-QHLE-5C34X-YSU07-MLIFY

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/validator>