



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 258 594
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TEVLINGVEIEN 2 & 4 EIENDOM AS
Forretningsadresse: Stortorget 3
2000 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: HØILUND REVISJON AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 17.08.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 724 427	2 866 463
Sum inntekter		3 724 427	2 866 463
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	732 850	732 850
Annen driftskostnad	1, 6	964 961	765 312
Sum kostnader		1 697 811	1 498 162
Driftsresultat		2 026 616	1 368 301
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		797	1 108
Annen finansinntekt			326
Sum finansinntekter		797	1 434
Annen rentekostnad		979 907	1 006 380
Sum finanskostnader		979 907	1 006 380
Netto finans		-979 110	-1 004 946
Ordinært resultat før skattekostnad		1 047 506	363 355
Skattekostnad på ordinært resultat	7	126 696	94 320
Ordinært resultat etter skattekostnad		920 810	269 035
Årsresultat	5	920 810	269 035
Årsresultat etter minoritetsinteresser		920 810	269 035
Totalresultat		920 810	269 035
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		858 704	298 680
Overføringer til/fra annen egenkapital		62 106	-29 645
Sum overføringer og disponeringer		920 810	269 035



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	25 108 028	25 840 353
Sum varige driftsmidler	2, 6	25 108 028	25 840 353
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3, 6	11 208 763	13 446 762
Sum finansielle anleggsmidler		11 208 763	13 446 762
Sum anleggsmidler		36 316 791	39 287 115
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		151 755	129 096
Andre fordringer		18 096	64 115
Sum fordringer		169 851	193 211
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 542 800	243 411
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 542 800	243 411
Sum omløpsmidler		1 712 651	436 622
SUM EIENDELER		38 029 442	39 723 736
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	106 756	106 756



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Overkurs		8 625 098	8 625 098
Sum innskutt egenkapital		8 731 854	8 731 854
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		62 106	
Sum opptjent egenkapital		62 106	
Sum egenkapital	5	8 793 960	8 731 854
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	2 512 741	2 642 541
Sum avsetninger for forpliktelser		2 512 741	2 642 541
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 650 000	26 577 377
Øvrig langsiktig gjeld	3		1 192 267
Sum annen langsiktig gjeld		25 650 000	27 769 644
Sum langsiktig gjeld		28 162 741	30 412 185
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 258	97 616
Skyldige offentlige avgifter		26 608	47 208
Annen kortsiktig gjeld		1 033 875	434 873
Sum kortsiktig gjeld		1 072 741	579 697
Sum gjeld		29 235 482	30 991 882
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 029 442	39 723 736



Høilund Revisjon AS
Postboks 206, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Vestbygata 55

Telefon: 900 19 850
post@hrevisjon.no
www.hoilundrevisjon.no

Foretaksregisteret NO 990977216
Godkjent revisjonsselskap

Til generalforsamlingen i
Tevlingveien 2 & 4 Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tevlingveien 2 & 4 Eiendom AS som viser et overskudd på kr 920 810. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, 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 *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret 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 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. Betyggende 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne fortar basert på 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 utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonsbehandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.



- opparbeider vi oss en forståelse av den interne 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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 bokførings praksis i Norge.

Lillestrøm, 20.05.2019

Høilund Revisjon AS

Liv Kari Høilund

Registrert revisor



RESULTATREGNSKAP

TEVLINGVEIEN 2 & 4 EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2018	2017
Annen driftsinntekt		3 724 427	2 866 463
Sum driftsinntekter		3 724 427	2 866 463
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	732 850	732 850
Annen driftskostnad	1, 6	964 961	765 312
Sum driftskostnader		1 697 811	1 498 162
Driftsresultat		2 026 616	1 368 301
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		797	1 108
Annen finansinntekt		0	326
Annen rentekostnad		979 907	1 006 380
Resultat av finansposter		-979 110	-1 004 946
Ordinært resultat før skattekostnad		1 047 506	363 355
Skattekostnad på ordinært resultat	7	126 696	94 320
Ordinært resultat		920 810	269 035
Årsresultat	5	920 810	269 035
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag		858 704	298 680
Avsatt til annen egenkapital		62 106	-29 645
Sum overføringer		920 810	269 035



BALANSE

TEVLINGVEIEN 2 & 4 EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2018	2017
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	25 108 028	25 840 353
Sum varige driftsmidler	2, 6	25 108 028	25 840 353
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Lån til foretak i samme konsern	3, 6	11 208 763	13 446 762
Sum finansielle anleggsmidler		11 208 763	13 446 762
Sum anleggsmidler		36 316 791	39 287 115
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		151 755	129 096
Andre kortsiktige fordringer		18 096	64 115
Sum fordringer		169 851	193 211
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 542 800	243 411
Sum omløpsmidler		1 712 651	436 622
Sum eiendeler		38 029 442	39 723 736



BALANSE

TEVLINGVEIEN 2 & 4 EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2018	2017
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4	106 756	106 756
Overkurs		8 625 098	8 625 098
Sum innskutt egenkapital		8 731 854	8 731 854
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		62 106	0
Sum opptjent egenkapital		62 106	0
Sum egenkapital	5	8 793 960	8 731 854
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	7	2 512 741	2 642 541
Sum avsetning for forpliktelser		2 512 741	2 642 541
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 650 000	26 577 377
Øvrig langsiktig gjeld	3	0	1 192 267
Sum annen langsiktig gjeld		25 650 000	27 769 644
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		12 258	97 616
Skyldig offentlige avgifter		26 608	47 208
Annen kortsiktig gjeld		1 033 875	434 873
Sum kortsiktig gjeld		1 072 741	579 697
Sum gjeld		29 235 482	30 991 882
Sum egenkapital og gjeld		38 029 442	39 723 736

Lillestrøm , 20.05.2019
Styret i Tevlingveien 2 & 4 Eiendom AS

Peter Dybvad
styreleder



Noter 2018

Tevlingveien 2 & 4 Eiendom AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader

Tevlingveien 2 & 4 Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2018 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser, da det administreres fra morselskap.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 51 542 eks. mva.
Her av honorar for andre tjenester med kr 10 575 eks. mva.

Org.nr. 919 258 594



Noter 2018

Tevlingveien 2 & 4 Eiendom AS

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.18	39 073 315	39 073 315
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	525	525
= Anskaffelseskost 31.12.18	39 073 840	39 073 840
Akkumulerte avskrivninger 31.12.18	13 965 762	13 965 762
= Bokført verdi 31.12.18	25 108 078	25 108 078
Årets ordinære avskrivninger	732 800	732 800
Økonomisk levetid	5-50 år	

Note 3 Konsern/tilknyttet selskap

Lån til Morselskap, Hvam Invest AS	11 208 763
Gjeld til selskap samme konsern	0

Note 4 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I TEVLINGVEIEN 2 & 4 EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	200 000	0,53	106 756
Sum	200 000		106 756

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Hvam Invest AS	198 000	99,0	99,0
Storgaten 5 B AS	2 000	1,0	1,0
Totalt antall aksjer	200 000	100,0	100,0

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2017	106 756	8 625 098	0	8 731 854
Pr 01.01.2018	106 756	8 625 098	0	8 731 854
Årets resultat		920 810		920 810
Konsernbidrag avgitt			-858 704	-858 704
Pr. 31.12.2018	213 512	9 545 908	-858 704	8 793 960

Org.nr. 919 258 594



Noter 2018

Tevlingveien 2 & 4 Eiendom AS

Note 6 Fordringer og gjeld

	2018	2017
Konsern/tilknyttet selskap		
Administrasjonskostnader	50 400	
Vaktmester honorar	60 030	0
Mellomregning med morselskap- Hvam Invest AS	11 208 763	13 446 762
Sum	11 319 193	13 446 762
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Annen langsiktig gjeld	0	0
Gjeld sikret ved pant	-25 650 000	0
Pantsatte eiendeler bokført verdi:		
Eiendom	25 108 028	0

Eiendom er stillet som pant med bokført verdi. Eiendommen hefter sammen med andre eiendommer i konsernet for en felles pantobligasjon på 26 000 000.

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	256 496	94 320
Endring i utsatt skatt	-129 800	0
Skattekostnad ordinært resultat	126 696	94 320
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 047 506	363 355
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	67 762	29 660
Avgitt konsernbidrag	-1 115 200	-393 000
Skattepliktig inntekt	68	14
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	256 496	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-256 496	0
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:

	2018	2017	Endring
Varige driftsmidler	11 421 549	11 489 310	67 762
Sum	11 421 549	11 489 310	67 762
Utsatt skatt (22 % / 23 %)	2 512 741	2 642 541	129 801

Org.nr. 919 258 594