



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 576 868
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: THORSEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Kokstaddalen 27
5257 KOKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Arthur Thorsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 16.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		201 431	49 435
Leieinntekter		5 132 308	4 532 517
Sum inntekter		5 333 739	4 581 952
Kostnader			
Varekostnad		79 239	31 191
Avskrivning av driftsmidler	2	1 226 622	1 606 500
Annen driftskostnad		2 416 708	1 882 543
Sum kostnader		3 722 570	3 520 234
Driftsresultat		1 611 168	1 061 718
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			177
Annen finansinntekt		4 126	4 814
Sum finansinntekter		4 126	4 991
Annen rentekostnad		940 615	955 618
Annen finanskostnad		36 530	13 714
Sum finanskostnader		977 145	969 332
Netto finans		-973 019	-964 341
Ordinært resultat før skattekostnad		638 150	97 377
Skattekostnad på ordinært resultat	3	140 393	21 423
Ordinært resultat etter skattekostnad		497 757	75 954
Årsresultat	4	497 757	75 954
Årsresultat etter minoritetsinteresser		497 757	75 954
Totalresultat		497 757	75 954
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Avsatt til annen egenkapital		497 757	75 954
Sum overføringer og disponeringer		497 757	75 954



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	48 805 653	44 638 169
Sum varige driftsmidler	2	48 805 653	44 638 169
Sum anleggsmidler		48 805 653	44 638 169
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 710 471	606 676
Andre kortsiktige fordringer		215 392	87 141
Sum fordringer		1 925 863	693 817
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 545 023	165 353
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 545 023	165 353
Sum omløpsmidler		3 470 887	859 170
SUM EIENDELER		52 276 540	45 497 340
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (100 aksjer à kr. 1.000,-)	5	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 218 638	7 720 881
Sum opptjent egenkapital		8 218 638	7 720 881
Sum egenkapital	4	8 318 638	7 820 881
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	1 477 871	1 515 783
Sum avsetninger for forpliktelser		1 477 871	1 515 783
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	37 180 000	33 988 750
Sum annen langsiktig gjeld		37 180 000	33 988 750
Sum langsiktig gjeld		38 657 871	35 504 533
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	2 000 000	
Leverandørgjeld		945 335	350 366
Betalbar skatt	3	178 305	142 196
Annen kortsiktig gjeld		2 176 391	1 679 363
Sum kortsiktig gjeld		5 300 031	2 171 925
Sum gjeld		43 957 902	37 676 458
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		52 276 540	45 497 340



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 524734

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 576 868
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: THORSEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Kokstaddalen 27
5257 KOKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Arthur Thorsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 28.06.2022



Organisasjonsnr: 933 576 868
THORSEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		201 431	49 435
Leieinntekter		5 132 308	4 532 517
Sum inntekter		5 333 739	4 581 952
Kostnader			
Varekostnad		79 239	31 191
Avskrivning av driftsmidler 2		1 226 622	1 606 500
Annen driftskostnad		2 416 708	1 882 543
Sum kostnader		3 722 570	3 520 234
Driftsresultat		1 611 168	1 061 718
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			177
Annen finansinntekt		4 126	4 814
Sum finansinntekter		4 126	4 991
Annen rentekostnad		940 615	955 618
Annen finanskostnad		36 530	13 714
Sum finanskostnader		977 145	969 332
Netto finans		-973 019	-964 341
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	140 393	21 423
Ordinært resultat etter skattekostnad		497 757	75 954
Årsresultat	4	497 757	75 954
Årsresultat etter minoritetsinteresser		497 757	75 954
Totalresultat		497 757	75 954
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		497 757	75 954
Sum overføringer og disponeringer		497 757	75 954



Organisasjonsnr: 933 576 868
THORSEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	48 805 653	44 638 169
Sum varige driftsmidler	2	48 805 653	44 638 169
Sum anleggsmidler		48 805 653	44 638 169
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 710 471	606 676
Andre kortsiktige fordringer		215 392	87 141
Sum fordringer		1 925 863	693 817
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 545 023	165 353
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 545 023	165 353
Sum omløpsmidler		3 470 887	859 170
SUM EIENDELER		52 276 540	45 497 340
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (100 aksjer à kr. 1.000,-)	5	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 218 638	7 720 881
Sum opptjent egenkapital		8 218 638	7 720 881
Sum egenkapital	4	8 318 638	7 820 881



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	1 477 871	1 515 783
Sum avsetninger for forpliktelser		1 477 871	1 515 783
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	37 180 000	33 988 750
Sum annen langsiktig gjeld		37 180 000	33 988 750
Sum langsiktig gjeld		38 657 871	35 504 533
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	2 000 000	
Leverandørgjeld		945 335	350 366
Betalbar skatt	3	178 305	142 196
Annen kortsiktig gjeld		2 176 391	1 679 363
Sum kortsiktig gjeld		5 300 031	2 171 925
Sum gjeld		43 957 902	37 676 458
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		52 276 540	45 497 340



Organisasjonsnr: 933 576 868
THORSEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021 Thorsen Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 933 576 868



Resultatregnskap

Thorsen Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt		201 431	49 435
Leieinntekter		5 132 308	4 532 517
Sum driftsinntekter		5 333 739	4 581 952
Varekostnad		79 239	31 191
Avskrivning av driftsmidler	2	1 226 622	1 606 500
Annen driftskostnad		2 416 708	1 882 543
Sum driftskostnader		3 722 570	3 520 234
Driftsresultat		1 611 168	1 061 718
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	177
Annen finansinntekt		4 126	4 814
Annen rentekostnad		940 615	955 618
Annen finanskostnad		36 530	13 714
Resultat av finansposter		-973 019	-964 341
Ordinært resultat før skattekostnad		638 150	97 377
Skattekostnad på ordinært resultat	3	140 393	21 423
Ordinært resultat		497 757	75 954
Årsresultat	4	497 757	75 954
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		497 757	75 954
Sum overføringer		497 757	75 954



Balanse

Thorsen Eiendom AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	48 805 653	44 638 169
Sum varige driftsmidler	2	48 805 653	44 638 169
Sum anleggsmidler		48 805 653	44 638 169
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		1 710 471	606 676
Andre kortsiktige fordringer		215 392	87 141
Sum fordringer		1 925 863	693 817
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 545 023	165 353
Sum omløpsmidler		3 470 887	859 170
Sum eiendeler		52 276 540	45 497 340



Balanse

Thorsen Eiendom AS

	Note	2021	2020
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (100 aksjer à kr. 1.000,-)	5	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 218 638	7 720 881
Sum opptjent egenkapital		8 218 638	7 720 881
Sum egenkapital	4	8 318 638	7 820 881
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	1 477 871	1 515 783
Sum avsetning for forpliktelser		1 477 871	1 515 783
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	37 180 000	33 988 750
Sum annen langsiktig gjeld		37 180 000	33 988 750
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	2 000 000	0
Leverandørgjeld		945 335	350 366
Betalbar skatt	3	178 305	142 196
Annen kortsiktig gjeld		2 176 391	1 679 363
Sum kortsiktig gjeld		5 300 031	2 171 925
Sum gjeld		43 957 902	37 676 458
Sum egenkapital og gjeld		52 276 540	45 497 340

Bergen, 31.05.2022
Styret i Thorsen Eiendom AS

Arthur Thorsen
Styreleder/daglig leder

Karsten Thorsen
Styremedlem



Noter til regnskapet 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt.

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 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Innredning og utstyr	Boligeiend om	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	45 618 456	3 138 092	7 152 923	55 909 471
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	4 102 926	186 150	1 105 031	5 394 107
= Anskaffelseskost 31.12.21	49 721 381	3 324 242	8 257 954	61 303 577
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	11 199 452	1 298 473		12 497 925
= Bokført verdi 31.12.21	38 521 930	2 025 769	8 257 954	48 805 652
Årets ordinære avskrivninger	1 026 522	200 100		1 226 622
Økonomisk levetid	50 år	10 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Avskrives ikke	



Noter til regnskapet 2021

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	178 305	142 196
Endring i utsatt skatt	-37 912	-120 773
Skattekostnad ordinært resultat	140 393	21 423
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	638 150	97 377
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	172 326	548 969
Skattepliktig inntekt	810 475	646 345
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	178 305	142 196
Sum betalbar skatt i balansen	178 305	142 196

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	6 338 759	6 416 374	77 616
Gevinst – og tapskonto	378 839	473 549	94 710
Sum	6 717 598	6 889 923	172 326
Grunnlag for utsatt skatt	6 717 598	6 889 923	172 326
Utsatt skatt (22 %)	1 477 871	1 515 783	37 912

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2021	100 000	7 720 881	7 820 881
Årets resultat		497 757	497 757
Pr 31.12.2021	100 000	8 218 638	8 318 638



Noter til regnskapet 2021

Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Thorsen Eiendom AS pr. 31.12 består av:

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

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Arki Invest AS	50	50,0	50,0
Karson Invest AS	50	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	100	100,0	100,0

Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2021	31.12.2020
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	37 180 000	33 988 750
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2 000 000	0
Sum	39 180 000	33 988 750

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Faste eiendommer	48 805 653	44 638 169
Sum	48 805 653	44 638 169



Medlemmer i
Den norske Revisorforening

Ansvarlige revisorer:
Knut Ivar Buck Bråthen
Statsautorisert revisor

Sivert Smedsvig
Statsautorisert revisor

Svein-Egil Rydland
Statsautorisert revisor

Til generalforsamlingen i Thorsen Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Thorsen Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 497 757. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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

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 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 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 foretar basert på årsregnskapet.

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

Bergen, 23.06.2022

Olstad Revisjon AS

Sivert Smedsvig

Statsautorisert revisor