



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 278 250
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TOLVSRØD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Storgaten 32
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Asbjørn Barkve
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2024

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, 05.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 720 684	4 444 978
Sum inntekter		4 720 684	4 444 978
Kostnader			
Avskrivning	2	1 832 886	1 838 373
Annen driftskostnad	3	2 303 665	1 971 817
Sum kostnader		4 136 551	3 810 190
Driftsresultat		584 133	634 788
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	3	1 451 428	1 460 422
Annen finansinntekt		14 019	38 459
Sum finansinntekter		1 465 447	1 498 881
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	211 113	14 618
Annen finanskostnad		4 825 153	2 960 142
Sum finanskostnader		5 036 266	2 974 760
Netto finans		-3 359 706	-1 461 261
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 775 573	-826 473
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-610 626	-181 824
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 164 947	-644 649
Årsresultat		-2 164 947	-644 649
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-2 164 947	-644 649
Sum overføringer og disponeringer		-2 164 947	-644 649



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	1 026 803	405 912
Sum immaterielle eiendeler		1 026 803	405 912
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	61 636 520	59 858 715
Sum varige driftsmidler		61 636 520	59 858 715
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6, 7	18 322 186	21 235 354
Lån til foretak i samme konsern	3		848 657
Sum finansielle anleggsmidler		18 322 186	22 084 011
Sum anleggsmidler		80 985 509	82 348 638
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3, 6, 8	30 125 713	17 106 318
Fordringer			
Kundefordringer	3	247 264	109 907
Andre kortsiktige fordringer		156 744	146 289
Andre fordringer		1 608 172	1 624 355
Konsernfordringer	3	1 451 428	1 478 066
Sum fordringer		1 855 436	1 734 262
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 554 019	3 322 429
Sum omløpsmidler		40 535 168	22 163 009
SUM EIENDELER		121 520 677	104 511 647



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 9	750 000	650 000
Overkurs	5	36 450 498	30 131 320
Annen innskutt egenkapital	5	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		37 194 928	30 775 750
Sum egenkapital		37 194 928	30 775 750
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	61 835 000	61 835 000
Langsiktig konserngjeld	3	3 645 561	
Øvrig langsiktig gjeld	3, 3, 3	10 304 833	10 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		75 785 394	71 835 000
Sum langsiktig gjeld		75 785 394	71 835 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3, 3	327 123	524 184
Skyldige offentlige avgifter		65 506	62 483
Annen kortsiktig gjeld	3	8 147 726	1 314 230
Sum kortsiktig gjeld		8 540 355	1 900 897
Sum gjeld		84 325 749	73 735 897
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		121 520 677	104 511 647



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 611978

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 278 250
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TOLVSRØD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Storgaten 32
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Asbjørn Barkve
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2024

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, 10.07.2024



Organisasjonsnr: 919 278 250
TOLVSRØD EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 720 684	4 444 978
Sum inntekter		4 720 684	4 444 978
Kostnader			
Avskrivning	2	1 832 886	1 838 373
Annen driftskostnad	3	2 303 665	1 971 817
Sum kostnader		4 136 551	3 810 190
Driftsresultat		584 133	634 788
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	3	1 451 428	1 460 422
Annen finansinntekt		14 019	38 459
Sum finansinntekter		1 465 447	1 498 881
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	211 113	14 618
Annen finanskostnad		4 825 153	2 960 142
Sum finanskostnader		5 036 266	2 974 760
Netto finans		-3 359 706	-1 461 261
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-610 626	-181 824
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 164 947	-644 649
Årsresultat		-2 164 947	-644 649
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-2 164 947	-644 649
Sum overføringer og disponeringer		-2 164 947	-644 649



Organisasjonsnr: 919 278 250
TOLVSRØD EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	1 026 803	405 912
Sum immaterielle eiendeler		1 026 803	405 912
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	61 636 520	59 858 715
Sum varige driftsmidler		61 636 520	59 858 715
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6, 7	18 322 186	21 235 354
Lån til foretak i samme konsern	3		848 657
Sum finansielle anleggsmidler		18 322 186	22 084 011
Sum anleggsmidler		80 985 509	82 348 638
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3, 6, 8	30 125 713	17 106 318
Fordringer			
Kundefordringer	3	247 264	109 907
Andre kortsiktige fordringer		156 744	146 289
Andre fordringer		1 608 172	1 624 355
Konsernfordringer	3	1 451 428	1 478 066
Sum fordringer		1 855 436	1 734 262
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 554 019	3 322 429
Sum omløpsmidler		40 535 168	22 163 009
SUM EIENDELER		121 520 677	104 511 647
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 9	750 000	650 000
Overkurs	5	36 450 498	30 131 320



Annen innskutt egenkapital	5	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		37 194 928	30 775 750
Sum egenkapital		37 194 928	30 775 750
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	61 835 000	61 835 000
Langsiktig konserngjeld	3	3 645 561	
Øvrig langsiktig gjeld	3, 3, 3	10 304 833	10 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		75 785 394	71 835 000
Sum langsiktig gjeld		75 785 394	71 835 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3, 3	327 123	524 184
Skyldige offentlige avgifter		65 506	62 483
Annen kortsiktig gjeld	3	8 147 726	1 314 230
Sum kortsiktig gjeld		8 540 355	1 900 897
Sum gjeld		84 325 749	73 735 897
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		121 520 677	104 511 647



Organisasjonsnr: 919 278 250
TOLVSRØD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
9

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	7500.00	750000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Folksom Utvikling AS	50.00	50.00%	Ordinære aksjer
Coop Norge Eiendom AS	50.00	50.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note
7

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Valløveien 62 AS	100.00%	100.00%	1993311.00	1111549.00

Det foreligger etter styrets oppfatninger merverdier utover bokført egenkapital i underliggende datterselskap.
Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei



Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Åshaugveien 68, 3170 Sem
Postboks 2427, 3104 Tønsberg

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 Tolvsrød Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tolvsrød 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.

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 avvike 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.

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 revisjons handlinger 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



Building a better
working world

- 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.

Tønsberg, 21. juni 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Petter L. Christoffersen
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: JIVF-X130A-J7P3J-FTBD6-2S201-KSECE



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."

Christoffersen, Petter L

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1801969

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-21 14:48:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JNVF-X130A-J7P3J-FTBD6-2S201-K5ECE

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>



Tolvsrød Eiendom AS

Årsrapport for 2023

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Penneo document key: OHHFB-V5H0M-1EE16-B2CHM-N5ECE-HBJSH



Tolvsrød Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		4 720 684	4 444 978
Driftskostnader			
Avskrivning	2	1 832 886	1 838 373
Annen driftskostnad	3	2 303 665	1 971 817
Sum driftskostnader		4 136 551	3 810 190
Driftsresultat		584 133	634 788
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	3	1 451 428	1 460 422
Annen finansinntekt		14 019	38 459
Annen finanskostnad	3	4 825 153	2 960 142
Netto finansposter		-3 359 706	-1 461 261
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 775 573	-826 473
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-610 626	-181 824
Årsresultat		-2 164 947	-644 649
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-2 164 947	-644 649

Penneo document key: OHHFB-VSHOM-1EE16-BZCHM-NSECE-HBJSJ



Tolvsrød Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	4	1 026 803	405 912
Sum immaterielle eiendeler		1 026 803	405 912
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	61 636 520	59 858 715
Sum varige driftsmidler		61 636 520	59 858 715
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	6, 7	18 322 186	21 235 354
Lån til foretak i samme konsern	3	0	848 657
Sum finansielle anleggsmidler		18 322 186	22 084 011
Sum anleggsmidler		80 985 509	82 348 638
Omløpsmidler			
Eiendomsprosjekt under oppføring	3, 6, 8	30 125 713	17 106 318
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		247 264	109 907
Andre fordringer på selskap i samme konsern	3	1 451 428	1 478 066
Andre kortsiktige fordringer		156 744	146 289
Sum fordringer		1 855 436	1 734 262
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 554 019	3 322 429
Sum omløpsmidler		40 535 168	22 163 009
Sum eiendeler		121 520 677	104 511 647

Penneo document key: OHHFEB-V5H0M-1EE16-B2CHM-N5ECE-HBJSJ



Tolvsrød Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 9	750 000	650 000
Overkurs	5	36 450 498	30 131 320
Annen innskutt egenkapital	5	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		<u>37 194 928</u>	<u>30 775 750</u>
Sum egenkapital		<u>37 194 928</u>	<u>30 775 750</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	61 835 000	61 835 000
Gjeld til selskap i samme konsern	3	3 645 561	0
Øvrig langsiktig gjeld	3	<u>10 304 833</u>	<u>10 000 000</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>75 785 394</u>	<u>71 835 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	3	327 123	524 184
Skyldige offentlige avgifter		65 506	62 483
Annen kortsiktig gjeld	3	<u>8 147 726</u>	<u>1 314 230</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>8 540 355</u>	<u>1 900 897</u>
Sum gjeld		<u>84 325 749</u>	<u>73 735 897</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>121 520 677</u>	<u>104 511 647</u>

31. desember 2023
Tønsberg, 13. juni 2024

Asbjørn Barkve
Styremedlem

Pål Grabow Bakke Egeland
Styremedlem

Tor Johansen
Styremedlem

Lars Kristian Bettum
Daglig leder/adm. dir

Magne Søvde
Styreleder

Penneo document key: OHHHEB-V5H0M-1EE16-BZCHM-N5ECE-HBJSJ



Tolvsrød Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

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.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Annen driftsinntekt

Husleie inntektsføres over leieperioden i henhold til leiekontrakt.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.



Tolvsrød Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

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 - Varige driftsmidler

	Bygning	Tomter	Driftsløsøre, inventar	Fast teknisk installasjon	Sum
Anskaffelseskost 01.01.23	47 185 837	15 610 691	71 192	9 491 693	72 359 413
Anskaffelseskost 31.12.23	47 185 837	15 610 691	71 192	9 491 693	72 359 413
Akk.avskrivning 31.12.23	-5 148 695	0	-71 192	-5 503 006	-10 722 893
Balanseført pr. 31.12.23	42 037 142	15 610 691	0	3 988 687	61 636 520
Årets avskrivninger	883 717	0	0	949 169	1 832 886
Økonomisk levetid	50 år		3 år	10 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	Lineær	

Note 3 - Mellomværende og transaksjoner med nærstående selskaper

Fordringer	2023	2022
Mottatt konsernbidrag fra Valløveien 60B AS	0	147 402
Mottatt konsernbidrag fra Valløveien 62 AS	1 451 428	1 313 020
Lån til Valløveien 60B AS	0	497 727
Påløpt renteinntekt på lån fra Valløveien 60B AS	0	17 644
Lån til Valløveien 62 AS	0	350 930
Sum	1 451 428	2 326 723
Gjeld	2023	2022
Langsiktig lån fra Valløveien 62 AS	3 645 561	0
Langsiktig lån fra Coop Norge Eiendom AS	10 304 833	10 000 000
Påløpte renter på lån fra nærstående	741 640	310 950
Leverandørgjeld til nærstående	0	297 759
Sum	14 692 034	10 608 709

Penneo document key: OHHHEB-V5H0M-1EE16-BZCHM-N5ECE-HBJSJ



Tolvsrød Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Selskapet har i 2023 mottatt totalt kr 1 451 428 i konsernbidrag fra datterselskapet Valløveien 62 AS.

Konserninterne lån skal tilbakebetales når likviditeten i selskapet tillater dette. Lånene forrenteres med en rentesats tilsvarende renten Tolvsrød Eiendom har på finansiering i ekstern bank. Eventuelle ubetalte renter tillegges hovedstol iht avtale.

Langsiktig lån fra Coop Norge Eiendom AS er et ansvarlig lån som rentebelastes. Bokførte rentekostnader for 2023 utgjør kr 530 527.

Selskapet har bokført kr 529 462 i honorarer fra aksjonær Folksom AS i 2023, knyttet til forvaltning, regnskapsførsel og vaktmestertjenester.

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
Endring utsatt skatt	-610 626	-181 824
Årets totale skattekostnad	<u>-610 626</u>	<u>-181 824</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	 2023	 2022
Ordinært resultat før skattekostnad	-2 775 573	-826 473
Resultatført konsernbidrag	-1 451 428	-1 460 422
Endring i midlertidige forskjeller	405 879	341 797
Alminnelig inntekt	<u>-3 821 122</u>	<u>-1 945 098</u>
Mottatt konsernbidrag	1 451 428	1 460 422
Årets skattegrunnlag	<u>-2 369 694</u>	<u>-484 676</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	 2023	 2022
Driftsmidler inkl goodwill	-817 661	-411 782
Sum	<u>-817 661</u>	<u>-411 782</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag*	<u>-3 849 622</u>	<u>-1 479 928</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-4 667 283</u>	<u>-1 891 710</u>
 Utsatt skattefordel (-)/Utsatt skatt (+) (22%)	-1 026 803	-416 176
Innfusjonert underskudd til fremføring (22% av kr 46 658)	0	10 264
Utsatt skatt i balansen	<u>-1 026 803</u>	<u>-405 912</u>

*Beløp fra 2022 er inkludert innfusjonert underskudd til fremføring på kr 46 658

Penneo document key: OHHHEB-VSHOM-1EE16-BZCHM-NSECE-HBJSH



Tolvsrød Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	650 000	30 131 320	-5 570	0	0	30 775 750
Årsresultat	0	0	0	-2 164 947	0	-2 164 947
Dekning av udekket tap	0	-2 164 947	0	2 164 947	0	0
Kontantinnskudd	100 000	10 900 000	0	0	0	11 000 000
Innfusjonert Valløveien 60 A og B	0	0	0	0	-2 415 874	-2 415 874
Egenkapital 31.12.2023	750 000	38 866 373	-5 570	0	-2 415 874	37 194 928

Det er i 2023 gjennomført en mor-datterfusjon der selskapene Valløveien 60a AS og Valløveien 60b AS er innfusjonert i Tolvsrød Eiendom AS. Fusjonen er gjennomført til regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet (selskapskontinuitet) fra 1.1.2023.

Det er gjennomført en kapitalforhøyelse ved kontantinnskudd på kr 4 000 000 i april 2024.

Note 6 - Pant og garantier

	2023	2022
<i>Pantsikret gjeld</i>		
Gjeld til kredittinstitusjon	61 835 000	61 835 000
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	61 636 520	59 858 715
Eiendomsprosjekt under oppføring	30 125 713	17 106 318
Sum	91 762 233	76 965 033

Som sikkerhet for selskapets lån har bankforbindelsen etablert pant i selskapets eiendommer begrenset oppad til kr 67 000 000. Det er også etablert pant i gnr 140, bnr 657 i Tønsberg kommune, gnr 140, bnr 638 i Tønsberg kommune og gnr 140, bnr 598, snr 8 i Tønsberg kommune eiet av datterselskapet Valløveien 62 AS. Pantet er begrenset oppad til kr 67 000 000.

Note 7 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Ervervet	Kontor	Eier- andel	Resultat 2023	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Valløveien 62 AS	01.04.2018	Tønsberg	100 %	1 111 549	1 993 311	18 322 186

Det foreligger etter styrets oppfatninger merverdier utover bokført egenkapital i underliggende datterselskap.

Note 8 - Eiendomsprosjekt under oppføring

Selskapet har i 2023 aktivert kr 13 019 395 knyttet til utvikling av Tolvsrød Torg.

Penneo document key: OHHHEB-V5H0M-1EE16-BZCHM-NSECE-HBJSJ



Tolvsrød Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	7 500	750 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Folksom Utvikling AS	50	50 %	50 %
Coop Norge Eiendom AS	50	50 %	50 %
Sum	100	100 %	100 %



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."

Johansen, Tor

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1430547

IP: 79.161.xxx.xxx

2024-06-13 08:14:35 UTC



Bettum, Lars Kristian

Daglig leder

På vegne av: Tolvsrød Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-3001564

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-06-13 08:25:11 UTC



Barkve, Asbjørn

Styremedlem

På vegne av: Tolvsrød Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-2740700

IP: 172.226.xxx.xxx

2024-06-13 09:50:31 UTC



SØVDE, MAGNE

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1455577

IP: 141.0.xxx.xxx

2024-06-13 14:59:44 UTC



Egeland, Pål Grabow Bakke

Styremedlem

På vegne av: Tolvsrød Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-959442

IP: 92.221.xxx.xxx

2024-06-14 09:25:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OHHHEB-V5H0M-TEET6-BZCHM-N5ECE-HBJSH

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>