



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 886 962 142
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TORSHOV TELEBYGG AS
Forretningsadresse: c/o Swiss Life AM Business Mgt AS
Haakon VIIs gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Christopher Chong
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

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, 11.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		2 536 369	2 496 686
Sum inntekter		2 536 369	2 496 686
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	372 706	372 706
Annen driftskostnad	2, 3	1 256 442	626 791
Sum kostnader		1 629 148	999 497
Driftsresultat		907 221	1 497 189
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		195	378
Sum finansinntekter		195	378
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	1 084	1 151
Annen rentekostnad	10	373 590	460 096
Stille deltakeres andel av IS overskudd		428 978	927 562
Annen finanskostnad		42 129	
Sum finanskostnader		845 781	1 388 809
Netto finans		-845 585	-1 388 431
Ordinært resultat før skattekostnad		61 636	108 758
Skattekostnad på ordinært resultat	8	13 459	23 924
Ordinært resultat etter skattekostnad		48 177	84 834
Årsresultat		48 177	84 834
Årsresultat etter minoritetsinteresser		48 177	84 834
Totalresultat		48 177	84 834
Overføringer og disponeringer			
Overført til annen egenkapital	7	48 177	84 834



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overført fra annen egenkapital	7		
Sum overføringer og disponeringer		48 177	84 834



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 10	12 719 387	13 092 093
Sum varige driftsmidler		12 719 387	13 092 093
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	213 900	213 900
Sum finansielle anleggsmidler		213 900	213 900
Sum anleggsmidler		12 933 287	13 305 993
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Fordring på stille deltakere			368 712
Andre kortsiktige fordringer	9	17 207	32 112
Sum fordringer		17 207	400 824
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		2 324 769	2 555 045
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 324 769	2 555 045
Sum omløpsmidler		2 341 976	2 955 869
SUM EIENDELER		15 275 263	16 261 861

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Aksjekapital	6, 7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	564 031	515 854
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		564 031	515 854
Sum egenkapital		664 031	615 854
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	108 097	107 618
Sum avsetninger for forpliktelser		108 097	107 618
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	14 043 000	14 568 000
Innskudd fra stille deltakere		90 000	90 000
Øvrig langsiktig gjeld		18 000	18 000
Sum annen langsiktig gjeld		14 151 000	14 676 000
Sum langsiktig gjeld		14 259 097	14 783 618
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 275	13 660
Betalbar skatt	8	12 980	22 708
Skyldig offentlige avgifter		7 490	
Andel resultat stille deltakere		60 266	
Annen kortsiktig gjeld	9	254 124	826 021
Sum kortsiktig gjeld		352 135	862 389
Sum gjeld		14 611 232	15 646 007
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 275 263	16 261 861



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 550747

Enheten

Organisasjonsnummer: 886 962 142
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TORSHOV TELEBYGG AS
Forretningsadresse: c/o Swiss Life AM Business Mgt AS
Haakon VIIIs gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Mørselskap 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: Christopher Chong
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

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, 02.07.2022



Organisasjonsnr: 886 962 142
TORSHOV TELEBYGG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		2 536 369	2 496 686
Sum inntekter		2 536 369	2 496 686
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler			
	5	372 706	372 706
Annen driftskostnad	2, 3	1 256 442	626 791
Sum kostnader		1 629 148	999 497
Driftsresultat		907 221	1 497 189
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		195	378
Sum finansinntekter		195	378
Rentekostnad til foretak i samme konsern			
	9	1 084	1 151
Annen rentekostnad	10	373 590	460 096
Stille deltakeres andel av IS overskudd		428 978	927 562
Annen finanskostnad		42 129	
Sum finanskostnader		845 781	1 388 809
Netto finans		-845 585	-1 388 431
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		61 636	108 758
	8	13 459	23 924
Ordinært resultat etter skattekostnad		48 177	84 834
Årsresultat		48 177	84 834
Årsresultat etter minoritetsinteresser		48 177	84 834
Totalresultat		48 177	84 834
Overføringer og disponeringer			
Overført til annen egenkapital			
	7	48 177	84 834
Overført fra annen egenkapital			
	7		



Sum overføringer og
disponeringer

48 177

84 834



Organisasjonsnr: 886 962 142
TORSHOV TELEBYGG AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 8

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 5, 10

12 719 387

13 092 093

Sum varige driftsmidler

12 719 387

13 092 093

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 4

213 900

213 900

Sum finansielle

213 900

213 900

anleggsmidler

Sum anleggsmidler

12 933 287

13 305 993

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Fordring på stille

deltakere

368 712

Andre kortsiktige

fordringer

9

17 207

32 112

Sum fordringer

17 207

400 824

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd

2 324 769

2 555 045

Sum bankinnskudd,

2 324 769

2 555 045

kontanter og lignende

Sum omløpsmidler

2 341 976

2 955 869

SUM EIENDELER

15 275 263

16 261 861

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6, 7

100 000

100 000

Sum innskutt egenkapital

100 000

100 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

7

564 031

515 854

Udisponert resultat



Sum opptjent egenkapital		564 031	515 854
Sum egenkapital		664 031	615 854
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	108 097	107 618
Sum avsetninger for forpliktelser		108 097	107 618
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	14 043 000	14 568 000
Innskudd fra stille deltakere		90 000	90 000
Øvrig langsiktig gjeld		18 000	18 000
Sum annen langsiktig gjeld		14 151 000	14 676 000
Sum langsiktig gjeld		14 259 097	14 783 618
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 275	13 660
Betalbar skatt	8	12 980	22 708
Skyldig offentlige avgifter		7 490	
Andel resultat stille deltakere		60 266	
Annen kortsiktig gjeld	9	254 124	826 021
Sum kortsiktig gjeld		352 135	862 389
Sum gjeld		14 611 232	15 646 007
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 275 263	16 261 861



Organisasjonsnr: 886 962 142
TORSHOV TELEBYGG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note
2

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



Utarbeidet av:

Swiss Life Asset Managers 
Business Management AS 

Årsregnskap 2021

Torshov Telebygg AS

Org.nr.: 886 962 142



Torshov Telebygg AS

Resultatregnskap

Alle tall i NOK

	Note	2021	2020
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter		2 536 369	2 496 686
Sum driftsinntekter		2 536 369	2 496 686
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	372 706	372 706
Annen driftskostnad	3	1 256 442	626 791
Sum driftskostnader		1 629 148	999 497
Driftsresultat		907 221	1 497 189
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		195	378
Sum finansinntekter		195	378
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	1 084	1 151
Annen rentekostnad	10	373 590	460 096
Stille deltakeres andel av IS overskudd		428 978	927 562
Annen finanskostnad		42 129	0
Sum finanskostnader		845 781	1 388 809
Resultat av finansposter		-845 585	-1 388 431
Ordinært resultat før skattekostnad		61 636	108 758
Skattekostnad på ordinært resultat	8	13 459	23 924
Ordinært resultat		48 177	84 834
Årsresultat		48 177	84 834
Disponering av resultat			
Overført til annen egenkapital	7	48 177	84 834
Sum overføringer		48 177	84 834



Torshov Telebygg AS

Balanse

Alle tall i NOK

	Note	2021	2020
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 10	12 719 387	13 092 093
Sum varige driftsmidler		12 719 387	13 092 093
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		213 900	213 900
Sum anleggsmidler		12 933 287	13 305 993
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring på stille deltakere		0	368 712
Andre kortsiktige fordringer	9	17 207	32 112
Sum fordringer		17 207	400 824
Bankinnskudd o.l.			
Bankinnskudd		2 324 769	2 555 045
Sum bankinnskudd o.l.		2 324 769	2 555 045
Sum omløpsmidler		2 341 976	2 955 869
Sum eiendeler		15 275 263	16 261 861



Torshov Telebygg AS

Balanse

Alle tall i NOK

	Note	2021	2020
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	564 031	515 854
Sum opptjent egenkapital		564 031	515 854
Sum egenkapital		664 031	615 854
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	108 097	107 618
Sum avsetning for forpliktelser		108 097	107 618
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	14 043 000	14 568 000
Innskudd fra stille deltakere		90 000	90 000
Øvrig langsiktig gjeld		18 000	18 000
Sum annen langsiktig gjeld		14 151 000	14 676 000
Kortsiktig gjeld			
Andel resultat stille deltakere		60 266	0
Leverandørgjeld		17 275	13 660
Betalbar skatt	8	12 980	22 708
Skyldig offentlige avgifter		7 490	0
Annen kortsiktig gjeld	9	254 124	826 021
Sum kortsiktig gjeld		352 135	862 389
Sum gjeld		14 611 232	15 646 007
Sum egenkapital og gjeld		15 275 263	16 261 861

Oslo, 25.05.2022
Styret i Torshov Telebygg ASJon Christian Syvertsen
StyrelederGeir Baastad
Styremedlem



Torshov Telebygg AS

Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Unntaksreglene for små foretak er brukt for de fleste poster hvor det foreligger valgadgang.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes å være varig. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Investering i DIS

Selskapet er hovedmann i Torshov Telebygg DIS, med en eierandel på 10%. 100% av resultat- og balanseposter fra Torshov Telebygg DIS er innarbeidet i regnskapet. Stille deltakers andel av resultat er tilbakeført under finansposter. Tilsvarende er stille deltakers andel av innskutt egenkapital tilbakeført under langsiktig gjeld og stille deltakers andel av opptjent egenkapital tilbakeført under kortsiktig gjeld. I tilfeller hvor netto egenkapital er lavere enn innskutt kapital er stille deltakers andel av netto egenkapital tilbakeført under langsiktig gjeld. I tilfeller hvor netto egenkapital er negativ, er stille deltakers andel av netto negativ egenkapital oppført som kortsiktig fordring.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over perioden. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved vår anskaffelse av driftsmidlet.

Andre aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler

Investeringer i langsiktige aksjer og deltagerlignede selskaper balanseføres til anskaffelseskost. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet anses å være varig. Mottatte utbytter og andre overskuddsutdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres i takt med opptjeningsperioden.

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.

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



Torshov Telebygg AS

Noter

reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

Note 2 Lønnskostnader

Det er ingen ansatte i selskapet.

Note 3 Administrasjonskostnader og driftskostnader

	2021	2020
Vedlikehold	8 113	186 935
Revisjon	24 000	30 000
Forretningsførsel	112 324	110 436
Forvaltning	82 163	80 360
Eiendomsskatt	63 213	63 213
Forsikring	5 103	4 783
Honorar arkitekt	817 900	64 773
Diverse	79 990	34 690
Eiers andel felleskostnader	63 636	51 601
Sum	1 256 442	626 791

Note 4 Investeringer

Finansielle eiendeler	Eierandel	Kostpris	Bokført verdi	Selskapets egenkapital (100%)	Selskapets resultat (100%)
Kyrre Greppesgt. 19 Eiendom ANS *	99 %	108 900	108 900	74 121	-4 541
Nye Kyrre Greppesgt. 19 Eiendom AS	100%	105 000	105 000	65 903	-5 796
Sum		213 900	213 900	140 024	-10 337

* Nye Kyrre Greppesgt. 19 Eiendom AS eier 1% av Kyrre Greppesgt. 19 Eiendom AS.

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for morselskapet i henhold til gjeldende regnskapsregler for små foretak.

**Torshov Telebygg AS****Noter****Note 5 Varige driftsmidler**

Næringseiendom	Tomt	Teknisk	Bygninger	Sum
Kostpris 1.1.	1 100 000	227 060	17 500 000	18 827 060
Tilgang 2021	0	0	0	0
Avgang 2021	0	0	0	0
= Kostpris 31.12	1 100 000	227 060	17 500 000	18 827 060
Akk. av- og nedskrivninger 1.1.	0	69 342	5 665 625	5 734 967
Årets avskrivninger	0	22 706	350 000	372 706
= Akk av- og nedskrivninger pr 31.12.	0	92 048	6 015 625	6 107 673
= Bokført verdi 31.12.	1 100 000	135 012	11 484 375	12 719 387

Økonomisk levetid	10 år	50 år
Valg av avskrivningsplan	lineær	lineær

Note 6 Aksjonærer**Aksjekapitalen i Torshov Telebygg AS pr. 31.12 består av:**

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

Eierstruktur**Aksjonærer i % pr. 31.12:**

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Adrian & Co AS	350	35,0	35,0
Albatross Investment AS	330	33,0	33,0
Syneco AS	220	22,0	22,0
Aker Eiendom AS	100	10,0	10,0
Totalt antall aksjer	1 000	100,0	100,0

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære
Jon Christian Syvertsen	Styreleder	350
Geir Baastad	Styremedlem	100
Totalt antall aksjer		450

Eierandeler medtas når de eies direkte eller indirekte (eier eller kontrollerer 50 % eller mer). Indirekte eierandeler medtas basert på eierselskapets eierandel.



Torshov Telebygg AS

Noter

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 1.1.2021	100 000	515 854	615 854
Årets resultat		48 177	48 177
Egenkapital 31.12.2021	100 000	564 031	664 031

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	12 980	22 708
Endring i utsatt skatt	479	1 216
Skattekostnad ordinært resultat	13 459	23 924

Skattepliktig inntekt:

Ordinært resultat før skatt	61 636	108 758
Resultat/utdeling fra deltakerlignende selskap	-47 664	-103 062
Permanente forskjeller	0	12
Netto skattepliktig resultat DLS	45 028	97 535
Skattepliktig inntekt	59 000	103 243

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	12 980	22 708
Sum betalbar skatt i balansen	12 980	22 708

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

	2021	2020	Endring
Investeringer	491 349	489 173	-2 176
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	491 349	489 173	-2 176
Utsatt skatt (22 %)	108 097	107 618	-478



Torshov Telebygg AS

Noter

Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern

Kortsiktig fordring 31.12:	2021	2020
Nye Kyrre Greppsgt. 19 Eiendom AS	17 207	11 386
Sum	17 207	11 386

Kortsiktig gjeld pr 31.12:	2021	2020
Kyrre Greppesgt. 19 Eiendom ANS	69 580	74 121
Sum	69 580	74 121

Mellomværende mellom konsernselskapene renteberegnes med en rente på 1,5 %. Inntektsførte renter for 2021 utgjør kr 195 og kostnadsførte renter for 2021 utgjør kr 1 084.

Note 10 Pantstillelser og garantier

Lånet i DNB Bank ASA ble forlenget med 3 år i 2018 til nytt endelig forfall 30.10.2021. Marginen var ved forlengelsen på 2,15% p.a.

Langsiktig gjeld	2021	2020
Langsiktig gjeld til DNB Bank ASA	14 043 000	14 568 000
Sum	14 043 000	14 568 000

Avdragsstruktur

Lånet nedbetales lineært i like store kvartalsvise avdrag à kr 175.000 hvoretter lånets restgjeld forfaller til full innfrielse ved utløp av lånetiden.

Selskapet har følgende pantstillelser pr 31.12:

Eiendeler stilt som sikkerhet	Gjeld	Balanseført verdi pant
Bygg	14 043 000	12 719 387



Deloitte.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
NO-0103 Oslo
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Torshov Telebygg AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Torshov Telebygg AS' årsregnskap som 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 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 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll 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.

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneco Dokument ID: X7Q4A-UBSF7-M2P41-IB1VZ-TWVU-4V70E



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Torshov Telebygg AS

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 internkontroll.

- 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 regnskapestimatene 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. 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.

Oslo, 24. mai 2022
Deloitte AS

Jens Bjørner Owren Uglund
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnr: X7Q4A-UBSF7-M2P41-IB1VZ-TWAAU-4V70E



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."

Jens Bjørner Owren Ugland

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1582982

IP: 217.173.xxx.xxx

2022-05-25 08:44:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: X7Q4A-UBSF7-M2P4T-IB1VZ-TWVAU-4V70E

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/validate>



Utarbeidet av:

Swiss Life Asset Managers 
Business Management AS 

 BankID Signing
Jon Christian Syvertsen
2022-05-20

 BankID Signing
Geir Baastad
2022-05-23

Årsregnskap 2021

Torshov Telebygg AS

Org.nr.: 886 962 142



Torshov Telebygg AS

Resultatregnskap

Alle tall i NOK

	Note	2021	2020
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter		2 536 369	2 496 686
Sum driftsinntekter		2 536 369	2 496 686
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	372 706	372 706
Annen driftskostnad	3	1 256 442	626 791
Sum driftskostnader		1 629 148	999 497
Driftsresultat		907 221	1 497 189
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		195	378
Sum finansinntekter		195	378
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	1 084	1 151
Annen rentekostnad	10	373 590	460 096
Stille deltakeres andel av IS overskudd		428 978	927 562
Annen finanskostnad		42 129	0
Sum finanskostnader		845 781	1 388 809
Resultat av finansposter		-845 585	-1 388 431
Ordinært resultat før skattekostnad		61 636	108 758
Skattekostnad på ordinært resultat	8	13 459	23 924
Ordinært resultat		48 177	84 834
Årsresultat		48 177	84 834
Disponering av resultat			
Overført til annen egenkapital	7	48 177	84 834
Sum overføringer		48 177	84 834



Torshov Telebygg AS

Balanse

Alle tall i NOK

	Note	2021	2020
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 10	12 719 387	13 092 093
Sum varige driftsmidler		12 719 387	13 092 093
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		213 900	213 900
Sum anleggsmidler		12 933 287	13 305 993
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring på stille deltakere		0	368 712
Andre kortsiktige fordringer	9	17 207	32 112
Sum fordringer		17 207	400 824
Bankinnskudd o.l.			
Bankinnskudd		2 324 769	2 555 045
Sum bankinnskudd o.l.		2 324 769	2 555 045
Sum omløpsmidler		2 341 976	2 955 869
Sum eiendeler		15 275 263	16 261 861



Torshov Telebygg AS

Balanse

Alle tall i NOK

	Note	2021	2020
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	564 031	515 854
Sum opptjent egenkapital		564 031	515 854
Sum egenkapital		664 031	615 854
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	108 097	107 618
Sum avsetning for forpliktelser		108 097	107 618
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	14 043 000	14 568 000
Innskudd fra stille deltakere		90 000	90 000
Øvrig langsiktig gjeld		18 000	18 000
Sum annen langsiktig gjeld		14 151 000	14 676 000
Kortsiktig gjeld			
Andel resultat stille deltakere		60 266	0
Leverandørgjeld		17 275	13 660
Betalbar skatt	8	12 980	22 708
Skyldig offentlige avgifter		7 490	0
Annen kortsiktig gjeld	9	254 124	826 021
Sum kortsiktig gjeld		352 135	862 389
Sum gjeld		14 611 232	15 646 007
Sum egenkapital og gjeld		15 275 263	16 261 861

Oslo, 20.05.2022
Styret i Torshov Telebygg AS

Jon Christian Syvertsen
Styreleder

Geir Baastad
Styremedlem



Torshov Telebygg AS

Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Unntaksreglene for små foretak er brukt for de fleste poster hvor det foreligger valgadgang.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes å være varig. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Investering i DIS

Selskapet er hovedmann i Torshov Telebygg DIS, med en eierandel på 10%. 100% av resultat- og balanseposter fra Torshov Telebygg DIS er innarbeidet i regnskapet. Stille deltakers andel av resultat er tilbakeført under finansposter. Tilsvarende er stille deltakers andel av innskutt egenkapital tilbakeført under langsiktig gjeld og stille deltakers andel av opptjent egenkapital tilbakeført under kortsiktig gjeld. I tilfeller hvor netto egenkapital er lavere enn innskutt kapital er stille deltakers andel av netto egenkapital tilbakeført under langsiktig gjeld. I tilfeller hvor netto egenkapital er negativ, er stille deltakers andel av netto negativ egenkapital oppført som kortsiktig fordring.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over perioden. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved vår anskaffelse av driftsmidlet.

Andre aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler

Investeringer i langsiktige aksjer og deltagerlignede selskaper balanseføres til anskaffelseskost. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet anses å være varig. Mottatte utbytter og andre overskuddsutdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres i takt med opptjeningsperioden.

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.

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



Torshov Telebygg AS

Noter

reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

Note 2 Lønnskostnader

Det er ingen ansatte i selskapet.

Note 3 Administrasjonskostnader og driftskostnader

	2021	2020
Vedlikehold	8 113	186 935
Revisjon	24 000	30 000
Forretningsførsel	112 324	110 436
Forvaltning	82 163	80 360
Eiendomsskatt	63 213	63 213
Forsikring	5 103	4 783
Honorar arkitekt	817 900	64 773
Diverse	79 990	34 690
Eiers andel felleskostnader	63 636	51 601
Sum	1 256 442	626 791

Note 4 Investeringer

Finansielle eiendeler	Eierandel	Kostpris	Bokført verdi	Selskapets egenkapital (100%)	Selskapets resultat (100%)
Kyrre Greppesgt. 19 Eiendom ANS *	99 %	108 900	108 900	74 121	-4 541
Nye Kyrre Greppesgt. 19 Eiendom AS	100%	105 000	105 000	65 903	-5 796
Sum		213 900	213 900	140 024	-10 337

* Nye Kyrre Greppesgt. 19 Eiendom AS eier 1% av Kyrre Greppesgt. 19 Eiendom AS.

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for morselskapet i henhold til gjeldende regnskapsregler for små foretak.

**Torshov Telebygg AS****Noter****Note 5 Varige driftsmidler**

Næringseiendom	Tomt	Teknisk	Bygninger	Sum
Kostpris 1.1.	1 100 000	227 060	17 500 000	18 827 060
Tilgang 2021	0	0	0	0
Avgang 2021	0	0	0	0
= Kostpris 31.12	1 100 000	227 060	17 500 000	18 827 060
Akk. av- og nedskrivninger 1.1.	0	69 342	5 665 625	5 734 967
Årets avskrivninger	0	22 706	350 000	372 706
= Akk av- og nedskrivninger pr 31.12.	0	92 048	6 015 625	6 107 673
= Bokført verdi 31.12.	1 100 000	135 012	11 484 375	12 719 387

Økonomisk levetid 10 år
Valg av avskrivningsplan lineær

50 år
lineær

Note 6 Aksjonærer**Aksjekapitalen i Torshov Telebygg AS pr. 31.12 består av:**

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

Eierstruktur**Aksjonærer i % pr. 31.12:**

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Adrian & Co AS	350	35,0	35,0
Albatross Investment AS	330	33,0	33,0
Syneco AS	220	22,0	22,0
Aker Eiendom AS	100	10,0	10,0
Totalt antall aksjer	1 000	100,0	100,0

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære
Jon Christian Syvertsen	Styreleder	350
Geir Baastad	Styremedlem	100
Totalt antall aksjer		450

Eierandeler medtas når de eies direkte eller indirekte (eier eller kontrollerer 50 % eller mer). Indirekte eierandeler medtas basert på eierselskapets eierandel.



Torshov Telebygg AS

Noter

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 1.1.2021	100 000	515 854	615 854
Årets resultat		48 177	48 177
Egenkapital 31.12.2021	100 000	564 031	664 031

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	12 980	22 708
Endring i utsatt skatt	479	1 216
Skattekostnad ordinært resultat	13 459	23 924

Skattepliktig inntekt:

Ordinært resultat før skatt	61 636	108 758
Resultat/utdeling fra deltakerlignende selskap	-47 664	-103 062
Permanente forskjeller	0	12
Netto skattepliktig resultat DLS	45 028	97 535
Skattepliktig inntekt	59 000	103 243

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	12 980	22 708
Sum betalbar skatt i balansen	12 980	22 708

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

	2021	2020	Endring
Investeringer	491 349	489 173	-2 176
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	491 349	489 173	-2 176
Utsatt skatt (22 %)	108 097	107 618	-478



Torshov Telebygg AS

Noter

Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern

Kortsiktig fordring 31.12:	2021	2020
Nye Kyrre Greppsgt. 19 Eiendom AS	17 207	11 386
Sum	17 207	11 386

Kortsiktig gjeld pr 31.12:	2021	2020
Kyrre Greppesgt. 19 Eiendom ANS	69 580	74 121
Sum	69 580	74 121

Mellomværende mellom konsernselskapene renteberegnes med en rente på 1,5 %. Inntektsførte renter for 2021 utgjør kr 195 og kostnadsførte renter for 2021 utgjør kr 1 084.

Note 10 Pantstillelser og garantier

Lånet i DNB Bank ASA ble forlenget med 3 år i 2018 til nytt endelig forfall 30.10.2021. Marginen var ved forlengelsen på 2,15% p.a.

Langsiktig gjeld	2021	2020
Langsiktig gjeld til DNB Bank ASA	14 043 000	14 568 000
Sum	14 043 000	14 568 000

Avdragsstruktur

Lånet nedbetales lineært i like store kvartalsvise avdrag à kr 175.000 hvoretter lånets restgjeld forfaller til full innfrielse ved utløp av lånetiden.

Selskapet har følgende pantstillelser pr 31.12:

Eiendeler stilt som sikkerhet	Gjeld	Balanseført verdi pant
Bygg	14 043 000	12 719 387