



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	989 142 852
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	TOKVAM EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Vestre Toten veg 1135 2840 REINSVOLL

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2017 - 31.12.2017
-------------------------	-------------------------

### 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:	Kirsti Tokvam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	02.05.2018

### Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 31.10.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 220 480	4 085 683
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 220 480</b>	<b>4 085 683</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	19 080	14 991
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 303 217	957 598
Annen driftskostnad	2	275 102	796 367
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 597 399</b>	<b>1 768 956</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 623 081</b>	<b>2 316 727</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			19 076
Annen renteinntekt		12 978	17 832
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 978</b>	<b>36 908</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		34 699	
Annen rentekostnad		358 825	398 979
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>393 524</b>	<b>398 979</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-380 546</b>	<b>-362 071</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 242 535</b>	<b>1 954 656</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	541 516	488 879
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 701 019</b>	<b>1 465 776</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 701 019</b>	<b>1 465 776</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 701 019</b>	<b>1 465 776</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 701 019</b>	<b>1 465 776</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte	8		



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Konsernbidrag	8, 8		
Udekket tap	8, 8		
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	1 701 019	1 465 776
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 701 019</b>	<b>1 465 776</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	76 069	5 162
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>76 069</b>	<b>5 162</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 7	19 133 429	19 181 732
Maskiner og anlegg	3, 7		
Skip, rigger, fly og lignende	3, 7		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3, 7	777 616	976 156
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>19 911 045</b>	<b>20 157 888</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	4		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>19 987 114</b>	<b>20 163 050</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	7		
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		906 647	
Andre fordringer	4		755 664
<b>Sum fordringer</b>		<b>906 647</b>	<b>755 664</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 903 859	831 192
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 903 859</b>	<b>831 192</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 810 506</b>	<b>1 586 855</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 797 620</b>	<b>21 749 905</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5, 8	1 000 000	1 000 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs	8	7 500	7 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 007 500</b>	<b>1 007 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	10 017 228	8 316 208
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 017 228</b>	<b>8 316 208</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 024 728</b>	<b>9 323 708</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	10 248 993	10 851 572
Øvrig langsiktig gjeld		645 352	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 894 345</b>	<b>10 851 572</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 894 345</b>	<b>10 851 572</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Leverandørgjeld		51 875	1 114 222
Betalbar skatt	6	612 423	420 396
Skyldige offentlige avgifter		166 952	
Utbytte	8		
Annen kortsiktig gjeld		47 298	40 007
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>878 548</b>	<b>1 574 625</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 772 892</b>	<b>12 426 197</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 797 620</b>	<b>21 749 905</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



# Årsregnskap 2017

## Tokvam Eiendom AS

Resultat  
Balanse  
Noter

Org.nr.: 989 142 852



## Resultatregnskap

### Tokvam Eiendom AS

	Note	2017	2016
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Leieinntekter		4 220 480	3 973 184
Annen driftsinntekt		0	112 499
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 220 480</b>	<b>4 085 683</b>
Lønnskostnad	2	19 080	14 991
Avskrivning på driftsmidler	3	1 303 217	957 598
Annen driftskostnad	2	275 102	796 367
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 597 399</b>	<b>1 768 956</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 623 081</b>	<b>2 316 727</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	19 076
Annen renteinntekt		12 978	17 832
Rentekostnad til foretak i samme konsern		34 699	0
Annen rentekostnad		358 825	398 979
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-380 546</b>	<b>-362 071</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 242 535</b>	<b>1 954 656</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	541 516	488 879
<b>Årsresultat</b>		<b>1 701 019</b>	<b>1 465 776</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført annen egenkapital	8	1 701 019	1 465 776
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 701 019</b>	<b>1 465 776</b>



## Balanse Tokvam Eiendom AS

	Note	2017	2016
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	76 069	5 162
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<u>76 069</u>	<u>5 162</u>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	19 133 429	19 181 732
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 7	777 616	976 156
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<u>19 911 045</u>	<u>20 157 888</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>19 987 114</u>	<u>20 163 050</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		906 647	0
Andre kortsiktige fordringer		0	366 317
Fordringer konsernselskap	4	0	389 347
<b>Sum fordringer</b>		<u>906 647</u>	<u>755 664</u>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 903 859	831 192
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l.</b>		<u>1 903 859</u>	<u>831 192</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>2 810 506</u>	<u>1 586 855</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>22 797 620</u>	<u>21 749 905</u>



## Balanse Tokvam Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	1 000 000	1 000 000
Overkurs	8	7 500	7 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 007 500</b>	<b>1 007 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	10 017 228	8 316 208
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 017 228</b>	<b>8 316 208</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 024 728</b>	<b>9 323 708</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	10 248 993	10 851 572
Gjeld konsernselskap		645 352	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 894 345</b>	<b>10 851 572</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		51 875	1 114 222
Betalbar skatt	6	612 423	420 396
Skyldig offentlige avgifter		166 952	0
Annen kortsiktig gjeld		47 298	40 007
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>878 548</b>	<b>1 574 625</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 772 892</b>	<b>12 426 197</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>22 797 620</b>	<b>21 749 905</b>

Reinsvoll  
Styret i Tokvam Eiendom AS

Kirsti Tokvam  
styrets leder

Edvard Tokvam  
daglig leder



## Noter 2017

---

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

#### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter.

#### 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 et 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 ikke å være forbigående. 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.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

#### 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23 % 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.



## Noter 2017

### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m

Lønnskostnader	2017	2016
Lønninger	0	0
Arbeidsgiveravgift	19 080	14 991
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	0	0
<b>Sum</b>	<b>19 080</b>	<b>14 991</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret

	0	0
--	---	---

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

### Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2017 utgjør kr 32 900,- eksl.mva.

Lovpålagt revisjon	14 500
Andre attestasjonstjenester	0
Skatterådgivning	0
Andre tjenester	18 400
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>32 900</b>

### Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.17	24 462 625	399 348	1 673 569	26 535 543
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	1 056 374			1 056 374
<b>= Anskaffelseskost 31.12.17</b>	<b>25 518 999</b>	<b>399 348</b>	<b>1 673 569</b>	<b>27 591 917</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.17	6 705 934	399 348	575 590	7 680 872
<b>= Bokført verdi 31.12.17</b>	<b>18 813 065</b>	<b>0</b>	<b>1 097 979</b>	<b>19 911 045</b>
Årets ordinære avskrivninger	1 036 591		266 626	1 303 217
Økonomisk levetid	10-25 år	0 år	5-10 år	

### Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2017	2016
Tokvam Invest AS	-645 352	389 347



## Noter 2017

### Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Tokvam Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	1 000,00	1 000 000
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>		<b>1 000 000</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Tokvam Invest AS	1 000	100	100
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

### Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2017	2016
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	612 423	420 396
Endring i utsatt skattefordel	-70 907	68 483
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>541 516</b>	<b>488 879</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	2 242 535	1 954 656
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	309 227	-273 073
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>2 551 762</b>	<b>1 681 582</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	612 423	420 396
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>612 423</b>	<b>420 396</b>

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

	2017	2016	Endring
Varige driftsmidler	-330 736	-21 510	309 227
<b>Sum</b>	<b>-330 736</b>	<b>-21 510</b>	<b>309 227</b>
<b>Utsatt skattefordel (23 % / 24 %)</b>	<b>-76 069</b>	<b>-5 162</b>	<b>70 907</b>
Effekt av endring av skattesats	3 307	215	



## Noter 2017

### Note 7 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2017	2016
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	10 248 993	10 851 572
<b>Gjeld som er sikret ved pant o.l.</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 248 993	10 851 572
Øvrig langsiktig gjeld		
<b>Sum</b>	<b>10 248 993</b>	<b>10 851 572</b>

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2017	2016
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	19 133 429	19 181 732
Maskiner og anlegg	0	0
Driftsløsøre, inventar og utstyr	777 616	976 156
<b>Sum</b>	<b>1 555 231</b>	<b>1 952 311</b>

Eiendeler er i tillegg stillet som sikkerhet for lån og kassekreditt i Tokvam AS

### Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	1 000 000	7 500	8 316 208	9 323 708
Årets resultat			1 701 019	1 701 019
Pr 31.12	1 000 000	7 500	10 017 228	11 024 728



BDO AS  
Tordenskjoldsgt. 13-15  
2821 Gjøvik

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Tokvam Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Tokvam Eiendom AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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 International Standards on Auditing (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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) 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 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 med revisjonen 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 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 foretar 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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, 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 regnskapet, 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, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer 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 bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Lars Kristian Nygaard  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Permeo Dokumentnrøkket: NB0YE-5KJY-SGUAS-QHG-46-DJE1V-M6FH2

---

Uavhengig revisors beretning 2017 Tokvam Eiendom AS - Side 3 av 3

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.



# 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."*

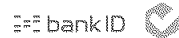
## Lars Kristian Nygaard

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-916899

IP: 188.95.241.209

2018-05-02 09:22:43Z



Penneo Dokumentnøkkel: N#M0YE-5KJIV-SGUAS-QHG46-DJEIY-MGF1Z

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](mailto: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>



# Årsregnskap 2017

## Tokvam Eiendom AS

**Resultat**  
**Balanse**  
**Noter**

*Peritico.Dokumentnrøkket:FSYDZ.OYK8HMMBC.EKWHF-1CA7N.8XLP*

**Org.nr.: 989 142 852**



## Resultatregnskap

### Tokvam Eiendom AS

	Note	2017	2016
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Leieinntekter		4 220 480	3 973 184
Annen driftsinntekt		0	112 499
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 220 480</b>	<b>4 085 683</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	2	19 080	14 991
Avskrivning på driftsmidler	3	1 303 217	957 598
Annen driftskostnad	2	275 102	796 367
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 597 399</b>	<b>1 768 956</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 623 081</b>	<b>2 316 727</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	19 076
Annen renteinntekt		12 978	17 832
Rentekostnad til foretak i samme konsern		34 699	0
Annen rentekostnad		358 825	398 979
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-380 546</b>	<b>-362 071</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 242 535</b>	<b>1 954 656</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	541 516	488 879
<b>Årsresultat</b>		<b>1 701 019</b>	<b>1 465 776</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført annen egenkapital	8	1 701 019	1 465 776
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 701 019</b>	<b>1 465 776</b>

Periodes Dokumentnr: FSYCZ-ØYKBI-MBC-EKWHF-10A7N-8XLP



## Balanse Tokvam Eiendom AS

	Note	2017	2016
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	76 069	5 162
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<u>76 069</u>	<u>5 162</u>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	19 133 429	19 181 732
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 7	777 616	976 156
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<u>19 911 045</u>	<u>20 157 888</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>19 987 114</u>	<u>20 163 050</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		906 647	0
Andre kortsiktige fordringer		0	366 317
Fordringer konsernselskap	4	0	389 347
<b>Sum fordringer</b>		<u>906 647</u>	<u>755 664</u>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 903 859	831 192
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l.</b>		<u>1 903 859</u>	<u>831 192</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>2 810 506</u>	<u>1 586 855</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>22 797 620</u>	<u>21 749 905</u>

Periodes Dokumentnr: F5V0Z-0YKH-NNBC-EKWHF-1CA7W-8XLP



## Balanse Tokvam Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	1 000 000	1 000 000
Overkurs	8	7 500	7 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 007 500</b>	<b>1 007 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	10 017 228	8 316 208
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 017 228</b>	<b>8 316 208</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 024 728</b>	<b>9 323 708</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	10 248 993	10 851 572
Gjeld konsernselskap		645 352	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 894 345</b>	<b>10 851 572</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		51 875	1 114 222
Betalbar skatt	6	612 423	420 396
Skyldig offentlige avgifter		166 952	0
Annen kortsiktig gjeld		47 298	40 007
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>878 548</b>	<b>1 574 625</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 772 892</b>	<b>12 426 197</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>22 797 620</b>	<b>21 749 905</b>

Reinsvoll  
Styret i Tokvam Eiendom AS

Kirsti Tokvam  
styrets leder

Edvard Tokvam  
daglig leder



## Noter 2017

---

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

#### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter.

#### 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 et 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 ikke å være forbigående. 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.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

#### 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23 % 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.



## Noter 2017

### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m

Lønnskostnader	2017	2016
Lønninger	0	0
Arbeidsgiveravgift	19 080	14 991
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	0	0
<b>Sum</b>	<b>19 080</b>	<b>14 991</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 0 0

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

### Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2017 utgjør kr 32 900,- ekskl.mva.

Lovpålagt revisjon	14 500
Andre attestasjonstjenester	0
Skatterådgivning	0
Andre tjenester	18 400
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>32 900</b>

### Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.17	24 462 625	399 348	1 673 569	26 535 543
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	1 056 374			1 056 374
<b>= Anskaffelseskost 31.12.17</b>	<b>25 518 999</b>	<b>399 348</b>	<b>1 673 569</b>	<b>27 591 917</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.17	6 705 934	399 348	575 590	7 680 872
<b>= Bokført verdi 31.12.17</b>	<b>18 813 065</b>	<b>0</b>	<b>1 097 979</b>	<b>19 911 045</b>
Årets ordinære avskrivninger	1 036 591		266 626	1 303 217
Økonomisk levetid	10-25 år	0 år	5-10 år	

### Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2017	2016
Tokvam Invest AS	-645 352	389 347



## Noter 2017

### Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Tokvam Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	1 000,00	1 000 000
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>		<b>1 000 000</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Tokvam Invest AS	1 000	100	100
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

### Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2017	2016
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	612 423	420 396
Endring i utsatt skattefordel	-70 907	68 483
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>541 516</b>	<b>488 879</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	2 242 535	1 954 656
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	309 227	-273 073
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>2 551 762</b>	<b>1 681 582</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	612 423	420 396
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>612 423</b>	<b>420 396</b>

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

	2017	2016	Endring
Varige driftsmidler	-330 736	-21 510	309 227
<b>Sum</b>	<b>-330 736</b>	<b>-21 510</b>	<b>309 227</b>
<b>Utsatt skattefordel (23 % / 24 %)</b>	<b>-76 069</b>	<b>-5 162</b>	<b>70 907</b>
Effekt av endring av skattesats	3 307	215	



## Noter 2017

### Note 7 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2017	2016
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	10 248 993	10 851 572
<b>Gjeld som er sikret ved pant o. l.</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 248 993	10 851 572
Øvrig langsiktig gjeld		
<b>Sum</b>	<b>10 248 993</b>	<b>10 851 572</b>

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2017	2016
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	19 133 429	19 181 732
Maskiner og anlegg	0	0
Driftsløsøre, inventar og utstyr	777 616	976 156
<b>Sum</b>	<b>1 555 231</b>	<b>1 952 311</b>

Eiendeler er i tillegg stillet som sikkerhet for lån og kassekreditt i Tokvam AS

### Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	1 000 000	7 500	8 316 208	9 323 708
Årets resultat			1 701 019	1 701 019
Pr 31.12	1 000 000	7 500	10 017 228	11 024 728

Periodes Dokumentnrøkket: F5Y0Z-0YKH-MMBQ-EKWHF-1CA7N-8XLP



## 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."

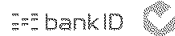
### Edvard Tokvam

Daglig leder

Serienummer: 9578-5995-4-2575724

IP: 94.102.47.187

2018-05-02 05:58:05Z



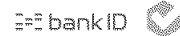
### Kirsti Tokvam

Styreleder

Serienummer: 9578-5995-4-272181

IP: 77.106.175.198

2018-05-02 06:55:53Z



Penneo DokumentInnektet: F5YCZ-0YK8I-NVIBQ-EKWNH-1CA7H-8XLTP

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>