



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 418 816
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TORSTRAND EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Norgeseiendom AS
Tollbugata 49
3044 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lene Bauer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 09.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 710 909	2 955 488
Annen driftsinntekt		49 211	2 424 813
Sum inntekter		3 760 120	5 380 301
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	1 500 449	1 299 221
Annen driftskostnad	1	1 832 855	1 502 283
Sum kostnader		3 333 304	2 801 504
Driftsresultat		426 816	2 578 797
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			1 957
Annen finansinntekt		6 577	4 138
Sum finansinntekter		6 577	6 096
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	1 263 108	1 213 437
Annen rentekostnad	2	62 731	9 371
Annen finanskostnad		15 525	
Sum finanskostnader		1 341 364	1 222 808
Netto finans		-1 334 787	-1 216 712
Ordinært resultat før skattekostnad		-907 971	1 362 085
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-199 753	220 080
Ordinært resultat etter skattekostnad		-708 218	1 142 005
Årsresultat		-708 218	1 142 005
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-708 218	1 142 005
Totalresultat		-708 218	1 142 005
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Konsernbidrag	3, 3	-789 551	632 700
Overført til/fra annen egenkapital	3	81 333	509 305
Sum overføringer og disponeringer	3	-708 218	1 142 005



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	40 206 640	41 505 861
Maskiner og anlegg	6	1 011 772	1 531 000
Tomter	2, 6	2 346 700	2 346 700
Sum varige driftsmidler	6	43 565 112	45 383 561
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Sum anleggsmidler		43 565 112	45 383 561
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		79 935	31 858
Kundefordringer konsern	7	41 679	1 930 579
Andre kortsiktige fordringer		18 833	
Krav på innbetaling av selskapskapital	7	1 012 245	175 000
Sum fordringer		1 152 692	2 137 437
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 558 058	172 326
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 558 058	172 326
Sum omløpsmidler		2 710 749	2 309 763
SUM EIENDELER		46 275 861	47 693 324

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	4		
Overkurs	3	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	3	9 680 727	9 090 090
Sum innskutt egenkapital		9 880 727	9 290 090
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3		509 305
Sum opptjent egenkapital			509 305
Sum egenkapital	3	9 880 727	9 799 395
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	2 087 910	2 064 969
Sum avsetninger for forpliktelser		2 087 910	2 064 969
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	2, 7	18 996 975	32 527 114
Gjeld til kredittinstitusjoner	2, 7	15 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		33 996 975	32 527 114
Sum langsiktig gjeld		36 084 885	34 592 083
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån			821 688
Leverandørgjeld	7	140 198	2 215 840
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter			57 260
Annen kortsiktig gjeld		170 051	207 059
Sum kortsiktig gjeld		310 249	3 301 847
Sum gjeld		36 395 134	37 893 930
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 275 861	47 693 324



Årsregnskap 2019

Torstrand Eiendom AS

Innhold:

Resultat
Balanse
Noter
Revisors beretning

Org.nr: 981 418 816



Resultatregnskap

Torstrand Eiendom AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2019	2018
Salgsinntekt		3 710 909	2 955 488
Annen driftsinntekt		49 211	2 424 813
Sum driftsinntekter		3 760 120	5 380 301
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	1 500 449	1 299 221
Annen driftskostnad	1	1 832 855	1 502 283
Sum driftskostnader		3 333 304	2 801 504
Driftsresultat		426 816	2 578 797
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	1 957
Annen finansinntekt		6 577	4 138
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	1 263 108	1 213 437
Annen rentekostnad	2	62 731	9 371
Annen finanskostnad		-15 525	0
Resultat av finansposter		-1 334 787	-1 216 712
Ordinært resultat før skattekostnad		-907 971	1 362 085
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-199 753	220 080
ÅRSRESULTAT		-708 218	1 142 005
OVERFØRINGER			
Mottatt konsernbidrag	3	-789 551	0
Avsatt konsernbidrag	3	0	632 700
Overført til/fra annen egenkapital	3	81 333	509 305
Sum overføringer	3	-708 218	1 142 005

Torstrand Eiendom AS



Torstrand Eiendom AS

Balanse pr 31. desember

EIENDELER	NOTE	2019	2018
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	40 206 640	41 505 861
Maskiner og anlegg	6	1 011 772	1 531 000
Tomter	2, 6	2 346 700	2 346 700
Sum varige driftsmidler	6	43 565 112	45 383 561
Sum anleggsmidler		43 565 112	45 383 561
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		79 935	31 858
Kundefordringer konsern	7	41 679	1 930 579
Andre kortsiktige fordringer		18 833	0
Andre fordringer konsern	7	1 012 245	175 000
Sum fordringer		1 152 692	2 137 437
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 558 058	172 326
Sum omløpsmidler		2 710 749	2 309 763
SUM EIENDELER		46 275 861	47 693 324

Torstrand Eiendom AS

**Torstrand Eiendom AS**

Balanse pr 31. desember

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2019	2018
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	100 000	100 000
Overkurs	3	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	3	9 680 727	9 090 090
Sum innskutt egenkapital		9 880 727	9 290 090
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	0	509 305
Sum opptjent egenkapital		0	509 305
Sum egenkapital	3	9 880 727	9 799 395
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	2 087 910	2 064 969
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskaper	2, 7	18 996 975	32 527 114
Gjeld til kredittinstitusjoner	2, 7	15 000 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		33 996 975	32 527 114
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskaper		0	821 688
Leverandørgjeld		84 378	248 574
Leverandørgjeld konsern	7	55 820	1 967 266
Skyldig offentlige avgifter		0	57 260
Annen kortsiktig gjeld		170 051	207 059
Sum kortsiktig gjeld		310 249	3 301 847
Sum gjeld		36 395 134	37 893 930
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 275 861	47 693 324

Drammen ^{21/3} -2020
Styret i Torstrand Eiendom AS

Jon Kummen
styreleder/daglig leder



Henning Jørgensen
styremedlem

Torstrand Eiendom AS



Torstrand Eiendom AS

Noter til årsregnskap

Note 0 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet av selskapets styre og daglig leder. Årsregnskapet er utarbeidet, og blir presentert, i norske kroner. Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven, herunder de grunnleggende regnskapsprinsippene, dvs. transaksjonsprinsippet, opptjeningsprinsippet, sammenstillingsprinsippet og forsiktighetsprinsippet, tilhørende forskrifter og endelige norske regnskapsstandarder, med mindre annet er eksplisitt angitt, slik disse gjaldt per 31.12.2019, og er i samsvar med god regnskapsskikk.

Ved usikkerhet har ledelsen og styret benyttet beste estimat på bakgrunn av den informasjonen som var tilgjengelig når årsregnskapet ble avlagt og virkningen av endringer i regnskapsestimater blir normalt resultatført. Alle inntekter og kostnader er resultatført, likevel slik at virkning av endring av regnskapsprinsipp og eventuelle korrigeringer av feil i tidligere årsregnskap, er ført direkte mot egenkapitalen. Årsregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper som anvendes konsistent over tid. Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift da det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Årsregnskapet består av:

resultatregnskap, inndelt etter art, hvor leieinntekt og driftskostnader i all hovedsak knyttes til selskapets hovedaktivitet, som er utleie av eiendom og kjøp av varer/tjenester direkte knyttet til utleie av eiendom mens annen driftsinntekt typisk vil være gevinst ved salg av driftsmidler knyttet til selskapets hovedaktiviteter. Leieinntekter og driftskostnader presenteres brutto. Finansposter knytter seg i hovedsak til selskapets finansiering samt avkastning på selskapets finansinvesteringer.

balanseoppstilling, oppstilt etter stigende likviditet. Poster i balansen presenteres brutto med mindre betingelsene for nettoføring eller motregning er oppfylt. Dersom hensikten med en balansepost endres, omklassifiseres den.

og **noter**, hvor selskapets styre og daglig leder har hatt spesielt fokus på å sikre at alle vesentlige forhold er tilfredsstillende beskrevet samt at de noter som i henhold til regnskapsloven alltid skal gis har riktig innhold.

Det er etter styrets og daglig leders oppfatning ikke behov for noteopplysninger utover de eksplisitte kravene i regnskapsloven og god regnskapsskikk for å bedømme selskapets stilling og resultat. Oppstillingsplanene inneholder i tråd med kravene i regnskapsloven sammenlignbare tall, likeså de noter hvor dette kreves eksplisitt i regnskapsloven. De sammenlignbare tallene er utarbeidet etter samme regnskapsprinsipper som årets tall.

Klassifisering og vurdering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld. Gjeld som forfaller til betaling innen ett år etter at lånet ble tatt opp er klassifisert som kortsiktig gjeld. Neste års avdrag på langsiktig gjeld klassifiseres også som kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes normalt til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi, mens anleggsmidler normalt vurderes til anskaffelseskost, eventuelt fratrukket av- og nedskrivninger. Tilsvarende for kortsiktig og langsiktig gjeld.

Fordringer

Kundefordringer er oppført til pålydende med fradrag for avsetning til forventede tap. Enkeltfordringer nedskrives basert på en vurdering av forsinket betaling og andre indikatorer på at kunden har betalingsvansker. Andre fordringer er vurdert til det laveste av virkelig verdi og pålydende beløp.

Inntekter

Selskapet driver med utleie av eiendom der leieinntekt resultatføres etter hvert som den anses opptjent. Det forskuddsfaktureres for næringsleie pr kvartal og for boligutleie pr måned, men inntektsføringen skjer månedlig i takt med overføring av risiko og kontroll. Leieinntekter presenteres netto, etter fradrag for avgifter knyttet til leien.

Driftskostnader

Driftskostnader resultatføres i samme periode som tilhørende inntekt.



Torstrand Eiendom AS

Noter til årsregnskap

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er oppført i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Et driftsmiddel anses som varig dersom det har en viss økonomisk levetid, samt en betydelig kostpris. Renter som knytter seg til anlegg under oppføring balanseføres som en del av kostprisen. Utgifter forbundet med periodisk vedlikehold og reparasjoner på driftsmidlene, balanseføres og avskrives over perioden frem til neste planlagte vedlikehold. Utgifter ved normalt vedlikehold og reparasjoner kostnadsføres løpende. Utgifter ved større utskiftninger og fornyelser som øker driftsmidlenes levetid vesentlig, balanseføres. Driftsmidler som erstattes, kostnadsføres.

Avskrivninger

Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid med utgangspunkt i anskaffelseskost fratrukket estimert utranteringsverdi. Når et driftsmiddel har ulike bestanddeler med ulik økonomisk levetid, avskrives hver bestanddel for seg. Det foretas årlig revurdering av avskrivningsplaner og utranteringsverdi. Avskrivninger klassifiseres som ordinære driftskostnader. Tomter avskrives ikke.

Nedskrivninger

Selskapet har betydelige investeringer i varige driftsmidler. Disse anleggsmidlene testes for nedskrivninger når det foreligger indikatorer på mulig verdifall. Slike indikatorer kan være endringer i markedspriser, avtalestrukturer, negative hendelser eller andre driftsforhold. Ved beregning av gjenvinnbart beløp må det gjøres en rekke estimater vedrørende fremtidige kontantstrømmer der prisutvikling, salgsvolum og levetid er de viktigste faktorene.

Transaksjoner med nærstående parter

Kjøps- og salgstransaksjoner med nærstående parter i Norge er, i tråd med aksjeloven § 3-9, gjennomført til vanlige forretningsmessige vilkår og prinsipper. Regnskapsføring, klassifisering med mer følger regnskapslovens generelle prinsipper. Vesentlige avtaler med nærstående foreligger skriftlig. Transaksjoner med nærstående parter er spesifisert i egen note.

Torstrand Eiendom AS sin andel av kostnader, tap, inntekter og gevinster som ikke kan henføres til et bestemt selskap i samme konsern er basert på en fordeling i tråd med god forretningsskikk.

Utsatt skatt og skattekostnad

Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret samt skattemessig underskudd til fremføring. Ved beregningen benyttes nominell skattesats. Positive og negative forskjeller vurderes mot hverandre innenfor samme tidsintervall. Utsatt skatt knyttet til bygg, der tidspunkt for reversering av midlertidig forskjell er kontrollert av selskapet, og det er sannsynlig at de ikke vil bli reversert i overskuelig fremtid, er ikke regnskapsført.

Årets skattekostnad består av endringer i utsatt skatt og utsatt skattefordel, sammen med betalbar skatt for inntektsåret, korrigert for feil i tidligere års beregninger.

Betalbar skatt beregnes ut fra skattbart resultat for året, inkludert inntekter og kostnader som periodiseres til andre perioder skattemessig enn regnskapsmessig.

Konserntilknytning

Selskapet er datterselskap av NE Group AS (org.nr. 982 800 250). Selskapet inngår i konsernet Ard Group AS (org.nr. 998 474 272). Ard Group AS er et heleid datterselskap av Dyranut AS (org.nr. 996 311 627).



Torstrand Eiendom AS

Noter til årsregnskap

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnad

Det er ingen ansatte i selskapet. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styret. Det er ikke ytet lån eller gitt noen form for sikkerhetsstillelser til styret.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar i 2019 utgjør kr 14 333.
Kostnadsført andre honorarer til revisor er kr 10 126.
Beløp er ekskl. mva.

Note 2 Gjeld/pantstillelser og garantier

	2019	2018
Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter balansedagen		
Gjeld til morselskapet NE Group AS, rente Nibor 3 mndr +2,5%	18 996 975	32 527 114
Gjeld til kredittinstitusjoner, serielån over 20 år fra 2019, rente Nibor 3 mndr + 2,5%	15 000 000	0
Sum langsiktig gjeld	33 996 975	32 527 114

Avdragsstruktur på langsiktig gjeld til selskap i samme konsern er i tråd med avdragsstrukturen til den langsiktige, eksterne finansieringen av NE Group konsernet, samt at det også skal betales avdrag der hvor lånetaker realiserer eiendeler som er stilt i sikkerhet for utlåners langsiktige finansiering. Betaling av avdrag kan dessuten avtales særskilt mellom lånetaker og utlåner.

Følgende eiendeler er stilt som sikkerhet for gjeld til kredittinstitusjon:

	2019	2018
Tomter	2 346 700	2 346 700
Bygninger	40 206 640	41 505 861
Sum eiendeler stilt som sikkerhet	42 553 340	43 852 561

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.	100 000	100 000	9 090 090	509 305	9 799 395
			0		0
Konsernbidrag			789 551	0	789 551
Årets resultat			-198 913	-509 305	-708 218
Pr 31.12.	100 000	100 000	9 680 728	0	9 880 728



Torstrand Eiendom AS

Noter til årsregnskap

Note 4 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Torstrand Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	100,00	100 000
Sum	1 000		100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
NE Group AS	1 000	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	1 000	100,0	100,0

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	188 988
Endring i utsatt skatt	-199 753	31 092
Skattekostnad ordinært resultat	-199 753	220 080

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-907 971	1 362 085
Permanente forskjeller	0	2 880
Endring i midlertidige forskjeller	-104 274	-543 277
Mottatt konsernbidrag	1 012 245	0
Avgitt konsernbidrag	0	-821 688
Skattepliktig inntekt	0	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-222 694	188 988
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-188 988
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	222 694	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2019	2018	Endring
Varige driftsmidler	10 434 095	10 563 152	129 057
Fordringer	0	2 568	2 568
Gevinst – og tapskonto	-943 597	-1 179 496	-235 899
Sum	9 490 498	9 386 224	-104 274
Utsatt skatt (22 %)	2 087 909	2 064 969	-22 940

**Torstrand Eiendom AS**

Noter til årsregnskap

Note 6 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter	Maksiner og anlegg	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.19	65 335 916	2 346 700	1 531 000	69 213 616
- Avgang i året			318 000	318 000
= Anskaffelseskost 31.12.19	65 335 916	2 346 700	1 213 000	68 895 616
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.19	23 830 054			23 830 054
+ Årets ordinære avskrivninger	1 299 221		201 228	1 500 449
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.19	25 129 276		201 228	25 330 504
Bokført verdi 01.01.19	41 505 862	2 346 700	1 531 000	45 383 561
- Avgang i året			318 000	318 000
- Årets avskrivning og nedskrivning	1 299 221		201 228	1 500 449
= Bokført verdi 31.12.19	40 206 640	2 346 700	1 011 772	43 565 112
Økonomisk levetid	10-50 år		5-10 år	

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2019	2018
Fordringer		
Kundefordringer konsern	41 679	1 930 579
Andre kortsiktige fordringer konsern	1 012 245	175 000
Sum	1 053 924	2 105 579
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	18 996 975	32 527 114
Leverandørgjeld konsern	55 820	1 967 266
Annen kortsiktig gjeld konsern	0	821 688
Sum	19 052 795	35 316 068



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 04063
Fax +47 22 60 96 01
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Torstrand Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Torstrand Eiendom AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 708 218. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger 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 2019, 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 internkontroll.

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Alesund

Penneo Dokumentnr: 7W068-ZLQCB-XXKMN-JXSDI-AUF53-DK3PX



Revisors beretning - 2019
Torstrand Eiendom AS

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av 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 andre 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 bokføringspraksis i Norge.

Oslo, 27. mars 2020
KPMG AS

Stein Erik Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7W068-ZLQCB-XXKMN-JXSDI-AUF53-DK3PX



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."

Stein Erik Lund

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5993-4-1583118

IP: 80.232.xxx.xxx

2020-03-27 13:40:02Z



Penneo Dokumentnøkkel: 7W068-ZLQCB-XXKMN-JXSDI-AUF53-DK3PX

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>