



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 212 953
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TOFTEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Alle Tall AS
Karoline Kristiansens vei 1
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Dag Mo Eriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2020

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, 29.04.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		1 188 669	1 123 857
Sum inntekter		1 188 669	1 123 857
Kostnader			
Provisjon utleiemegler		137 682	114 735
Lønnskostnad	1, 2, 3	619	619
Annen driftskostnad	4	1 087 340	972 324
Sum kostnader		1 225 642	1 087 678
Driftsresultat		-36 973	36 179
Finansinntekter og finanskostnader			
Konsernbidrag fra datterselskaper	5	602 428	637 096
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 481 337	1 126 629
Annen renteinntekt		1 157	931
Sum finansinntekter		2 084 922	1 764 656
Annen rentekostnad		1 538 765	1 159 279
Sum finanskostnader		1 538 765	1 159 279
Netto finans		546 157	605 377
Ordinært resultat før skattekostnad		509 185	641 556
Skattekostnad på ordinært resultat			
Ordinært resultat etter skattekostnad		509 185	641 556
Årsresultat		509 185	641 556
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		509 185	641 556
Sum overføringer og disponeringer		509 185	641 556



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8, 9	7 521 664	7 521 664
Sum varige driftsmidler		7 521 664	7 521 664
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10	210 000	210 000
Lån til foretak i samme konsern	5	38 455 671	39 778 912
Sum finansielle anleggsmidler		38 665 671	39 988 912
Sum anleggsmidler		46 187 335	47 510 576
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11	29 900	29 900
Andre fordringer		8 180	19 176
Konsernfordringer	5	602 428	
Sum fordringer		640 508	49 076
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	2 320 210	2 295 212
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 320 210	2 295 212
Sum omløpsmidler		2 960 718	2 344 288
SUM EIENDELER		49 148 053	49 854 863

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (120 aksjer à kr 2 010,00)	13, 14	241 200	241 200
Sum innskutt egenkapital		241 200	241 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	15	859 288	1 368 472
Sum opptjent egenkapital		-859 288	-1 368 472
Sum egenkapital	15	-618 088	-1 127 272
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	37 000 000	37 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	14	12 745 364	13 945 621
Sum annen langsiktig gjeld		49 745 364	50 945 621
Sum langsiktig gjeld		49 745 364	50 945 621
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		20 157	35 895
Skyldige offentlige avgifter		619	619
Sum kortsiktig gjeld		20 777	36 515
Sum gjeld		49 766 140	50 982 136
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 148 053	49 854 863



Deloitte.

Deloitte AS
Erik Børresens allé 2
Postboks 2013 Strømsø
NO-3003 Drammen
Norway

Tel: +47 32 26 41 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Toften Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Toften Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 509 185. 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.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

© Deloitte AS

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

Pemneo Dokumentnøkkel: 88AT-WOBWK-27DUX-GFPWZ-WOBWV-2NMYQ



Deloitte.

side 2

Uavhengig revisors beretning -
Toften Eiendom AS

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.
- 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 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 modifiserer 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 ledelsen blant annet 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 bokføringsskikk i Norge.

Drammen, 5. juni 2020
Deloitte AS

Morten Viholmen
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: 88AT-WQBWK-27DUX-GFPWZ-WQBKW-2NMYQ



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."

Morten Viholmen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-1010726

IP: 217.173.xxx.xxx

2020-06-03 14:25:37Z



Penneo Dokumentnøkkel: 88AT-WCBWK-27DUX-GFPWZ-WBCW-2NMYQ

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>



Noter 2019

Toften Eiendom AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Inntekter

Selskapets utleieinntekter inntektsføres månedlig, da leien betales månedlig efterskuddsvis.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Varige driftsmidler - anleggsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives ikke, se note 4. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler og laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler. Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2018 til 2019.

Note 1 - Lønnskostnader etc

Spesifikasjon av lønnskostnader	2019	2018
Arbeidsgiveravgift	619	619
Sum	619	619

Foretaket har ikke ansatte. Arbeidsgiveravgiften skyldes fordel av fri telefon for daglig leder.

Note 2 - Ytelse til ledende personer

Ytelse til ledende personer

Type ytelse	Daglig leder	Styret
Lønn	0	0
Pensjonsutgifter	0	0
Annen godtgjørelse	7 158	0

Det er ikke utbetalt styrehonorar.

Note 3 - Obligatorisk tjenstepensjon

Obligatorisk tjenstepensjon

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



Note 4 - Revisjon

Kostnadsført revisjonshonorar for 2019 utgjør kr 67 500. Honorar for annen bistand utgjør kr 0 .

Note 5 - Konsernlån datterselskaper

Langsiktig lån til datterselskaper	2019	2018
Lån til Rostedsgate 5A AS	2 643 899	3 018 302
Lån til Rostedsgate 5B AS	1 922 898	2 218 101
Lån til Rostedsgate 5C AS	4 517 211	4 568 509
Lån til Toften Helgesen 1 AS	6 740 278	6 757 926
Lån til Toften Helgesen 2 AS	6 769 022	6 735 491
Lån til Toften Rosted 1 AS	7 249 091	7 224 893
Lån til Toften Rosted 2 AS	8 613 181	8 618 594
SUM	38 455 671	39 141 816

Til gode konsernbidrag fra datterselskaper	2019
Toften Helgesen 1 AS	199 722
Toften Helgesen 2 AS	170 978
Toften Rosted 1 AS	100 909
Toften Rosted 2 AS	130 819
SUM	602 428

Note 6 - Skatt

	2019	2018
Ordinært resultat før skattekostnad	509 185	641 556
Konsernbidrag	602 428	637 096
+/- Permanente forskjeller	(602 428)	(637 096)
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt	(509 185)	(641 556)
Årets skattegrunnlag	0	0
Skattekostnad i resultatregnskapet	0	0
Betalbar skatt i balansen	0	0

Note 7 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2019	31.12.2019	Endring
Skattemessig fremførbart underskudd	(2 889 164)	(2 379 980)	(509 185)
Netto forskjeller	(2 889 164)	(2 379 980)	(509 185)
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	2 889 164	2 379 980	509 185
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
Utsatt skattefordel 31.12.19. basert på 22%	0	0	0

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr 523 596



Note 8 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2019	7 521 664
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.2019	7 521 664
Balanseført verdi pr. 31.12.2019	7 521 664

Note 9 - Pantstillelser og garantier

Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2019	2018
Gjeld til kredittinstitusjoner	37 000 000	37 000 000
Sum	37 000 000	37 000 000
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	7 521 664	7 521 664
Sum	7 521 664	7 521 664

Langsiktig gjeld på kr 37 000 000 er avdragsfri i 5 år og forfaller i sin helhet i 2023. I 2018 ble alle banklånene i konsernet samlet i ett lån på 37 mill. til Toften Eiendom AS. Datterselskapenes eiendommer er i tillegg stilt som sikkerhet .

Note 10 - Investering i datterselskap

Investering i datterselskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital "31. desember 2019" Selskapets resultat for 2019	
Rostedsgate 5A AS	Oslo	100%	(442 605)	374 403
Rostedsgate 5B AS	Oslo	100%	(56 518)	294 518
Rostedsgate 5C AS	Oslo	100%	(477 536)	51 298
Toften Helgesen 1 AS	Oslo	100%	185 783	155 783
Toften Helgesen 2 AS	Oslo	100%	30 000	133 363
Toften Rosted 1 AS	Oslo	100%	30 000	78 709
Toften Rosted 2 AS	Oslo	100%	30 000	102 039

Konsernet som helhet faller inn under definisjonen av små foretak, og det er derfor ikke utarbeidet konsernregnskap.

Note 11 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2019.

	2019	2018
Kundefordringer til pålydende	29 900	29 900
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
Netto oppførte kundefordringer	29 900	29 900

Note 12 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 13 - Aksjekapital

Foretaket har 120 aksjer, pålydende kr 2 010,00, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 241 200.



Foretaket har én aksjeklasse. Alle aksjer har lik stemme- og utbytterett.

Note 14 - Aksjonærer

Foretakets aksjonærer pr 31.12.2019

Foretaket har 2 aksjonærer.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
Toften, Audun	60	50,00%
Toften, Lene Jeanette	60	50,00%
Sum	120	100,00%

Aksjonærene har samlet en fordring på selskapet på kr. 12 745 363. Det er beregnet skjermingsrente på fordringen i 2019, men det er ikke avtalt faste avdrag eller fremtidig renteberegning.

Note 15 - Egenkapital

Aksjekapital

Udekket tap

Sum

Egenkapital 01.01.2019

241 200

(1 368 472)

(1 127 272)

Årets resultat

509 185

509 185

Egenkapital 31.12.2019

241 200

(859 288)

(618 088)