



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	992 779 497
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	TEIE TORG EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Regnbueveien 5 1405 LANGHUS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	Magne Søvde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	15.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 20.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		648 251	639 570
Annen driftsinntekt		39 507	42 699
Sum inntekter		687 758	682 269
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	390 538	717 923
Sum kostnader		390 538	717 923
Driftsresultat		297 220	-35 654
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	2		
Annen finansinntekt	2	19 498	5 977
Sum finansinntekter		19 498	5 977
Annen rentekostnad	2		
Annen finanskostnad	2	1 600 022	1 026 567
Sum finanskostnader		1 600 022	1 026 567
Netto finans		-1 580 524	-1 020 590
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 283 304	-1 056 244
Skattekostnad på resultat	3	-282 326	-234 437
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 000 978	-821 807
Årsresultat		-1 000 978	-821 807
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 000 978	-821 807
Totalresultat		-1 000 978	-821 807
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 000 978	-821 807



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer		-1 000 978	-821 807



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	4		
Konsesjoner, patenter o.l.	4		
Utsatt skattefordel	3	2 856 644	2 574 318
Goodwill	4		
Sum immaterielle eiendeler		2 856 644	2 574 318
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	36 017 215	35 075 870
Sum varige driftsmidler		36 017 215	35 075 870
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	15 919 660	14 419 660
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme konsern	7		
Investeringer i tilknyttet selskap	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7		
Andre langsiktige fordringer	7		
Sum finansielle anleggsmidler		15 919 660	14 419 660
Sum anleggsmidler		54 793 519	52 069 848
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		45 869	68 252
Konsernfordringer	7		1 500 000
Sum fordringer		45 869	1 568 252
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	755 943	1 140 868
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		755 943	1 140 868
Sum omløpsmidler		801 812	2 709 120
SUM EIENDELER		55 595 332	54 778 968

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9, 10	680 068	680 068
Overkurs	10	7 754 336	8 755 314
Annen innskutt egenkapital	10		
Sum innskutt egenkapital		8 434 405	9 435 382

Annen egenkapital

10

Sum egenkapital		8 434 405	9 435 382
------------------------	--	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	43 793 456	42 193 435
Sum annen langsiktig gjeld		43 793 456	42 193 435

Sum langsiktig gjeld

43 793 456

42 193 435

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		274 071	50 812
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		12 082	19 656
Kortsiktig konserngjeld	7		
Annen kortsiktig gjeld	7	3 081 318	3 079 683
Sum kortsiktig gjeld		3 367 471	3 150 151

Sum gjeld

47 160 927

45 343 586



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		55 595 332	54 778 968



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 496393

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 779 497
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TEIE TORG EIENDOM AS
Forretningsadresse: Regnbueveien 5
1405 LANGHUS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Magne Søvde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 992 779 497
TEIE TORG EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		648 251	639 570
Annen driftsinntekt		39 507	42 699
Sum inntekter		687 758	682 269
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	390 538	717 923
Sum kostnader		390 538	717 923
Driftsresultat		297 220	-35 654
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	2		
Annen finansinntekt	2	19 498	5 977
Sum finansinntekter		19 498	5 977
Annen rentekostnad	2		
Annen finanskostnad	2	1 600 022	1 026 567
Sum finanskostnader		1 600 022	1 026 567
Netto finans		-1 580 524	-1 020 590
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	-1 283 304	-1 056 244
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 000 978	-821 807
Årsresultat		-1 000 978	-821 807
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 000 978	-821 807
Totalresultat		-1 000 978	-821 807
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 000 978	-821 807
Sum overføringer og disponeringer		-1 000 978	-821 807



Organisasjonsnr: 992 779 497
TEIE TORG EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	4		
Konsesjoner, patenter o.l.	4		
Utsatt skattefordel	3	2 856 644	2 574 318
Goodwill	4		
Sum immaterielle eiendeler		2 856 644	2 574 318
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	36 017 215	35 075 870
Sum varige driftsmidler		36 017 215	35 075 870
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	15 919 660	14 419 660
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme konsern	7		
Investeringer i tilknyttet selskap	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7		
Andre langsiktige fordringer	7		
Sum finansielle anleggsmidler		15 919 660	14 419 660
Sum anleggsmidler		54 793 519	52 069 848
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		45 869	68 252
Konsernfordringer	7		1 500 000
Sum fordringer		45 869	1 568 252
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	755 943	1 140 868
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		755 943	1 140 868



Sum omløpsmidler		801 812	2 709 120
SUM EIENDELER		55 595 332	54 778 968
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	680 068	680 068
Overkurs	10	7 754 336	8 755 314
Annen innskutt egenkapital	10		
Sum innskutt egenkapital		8 434 405	9 435 382
Annen egenkapital	10		
Sum egenkapital		8 434 405	9 435 382
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	43 793 456	42 193 435
Sum annen langsiktig gjeld		43 793 456	42 193 435
Sum langsiktig gjeld		43 793 456	42 193 435
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		274 071	50 812
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		12 082	19 656
Kortsiktig konserngjeld	7		
Annen kortsiktig gjeld	7	3 081 318	3 079 683
Sum kortsiktig gjeld		3 367 471	3 150 151
Sum gjeld		47 160 927	45 343 586
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		55 595 332	54 778 968



Organisasjonsnr: 992 779 497
TEIE TORG EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2022

Teie Torg Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 992 779 497



RESULTATREGNSKAP

TEIE TORG EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Leieinntekter fast eiendom		648 251	639 570
Annen driftsinntekt		39 507	42 699
Sum driftsinntekter		687 758	682 269
Annen driftskostnad	1	390 538	717 923
Sum driftskostnader		390 538	717 923
Driftsresultat		297 220	-35 654
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt	2	19 498	5 977
Annen finanskostnad	2	1 600 022	1 026 567
Resultat av finansposter		-1 580 524	-1 020 590
Resultat før skattekostnad		-1 283 304	-1 056 244
Skattekostnad på resultat	3	-282 326	-234 437
Resultat		-1 000 978	-821 807
Årsresultat		-1 000 978	-821 807
OVERFØRINGER			
Overføring udekket tap		-1 000 978	-821 807
Sum overføringer		-1 000 978	-821 807



BALANSE

TEIE TORG EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	3	2 856 644	2 574 318
Sum immaterielle eiendeler		2 856 644	2 574 318
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	36 017 215	35 075 870
Sum varige driftsmidler		36 017 215	35 075 870
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	6	15 919 660	14 419 660
Sum finansielle anleggsmidler		15 919 660	14 419 660
Sum anleggsmidler		54 793 519	52 069 848
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		45 869	68 252
Konsernfordringer	7	0	1 500 000
Sum fordringer		45 869	1 568 252
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	755 943	1 140 868
Sum omløpsmidler		801 812	2 709 120
Sum eiendeler		55 595 332	54 778 968



BALANSE

TEIE TORG EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	9, 10	680 068	680 068
Overkurs	10	7 754 336	8 755 314
Sum innskutt egenkapital		8 434 405	9 435 382
Sum egenkapital		8 434 405	9 435 382
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Øvrig langsiktig gjeld	7	43 793 456	42 193 435
Sum annen langsiktig gjeld		43 793 456	42 193 435
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		274 071	50 812
Skyldig offentlige avgifter		12 082	19 656
Annen kortsiktig gjeld	7	3 081 318	3 079 683
Sum kortsiktig gjeld		3 367 471	3 150 151
Sum gjeld		47 160 927	45 343 586
Sum egenkapital og gjeld		55 595 332	54 778 968

Langhus, 30.05.2023
Styret i Teie Torg Eiendom AS

Magne Søvde
styreleder

Pål Grabow Bakke Egeland
styremedlem

Lars Kristian Bettum
styremedlem

Tor Johansen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Selskapet er definert som lite foretak etter regnskapsloven § 1-6. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

DRIFTSINNETEKTER

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene opptjenes. Andelen av inntektene som knytter seg til fremtidige ytelser balanseføres som uopptjent inntekt, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

AKSJER I DATTERSELSKAP

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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.

BRUK AV ESTIMATER

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader som viderefaktureres presenteres brutto i årsregnskapet. Viderefakturert felleskostnad inngår i annen driftsinntekt, mens felleskostnader inngår i annen driftskostnad.



FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Ytelser til ledende personer

Selskapet administreres av ansatte i Coop Norge Eiendom AS. Det har ikke vært ansatte i selskapet i året. Det utbetales ikke godtgjørelse eller andre ytelser til styret eller daglig leder.

Godtgjørelse til revisor gjelder:	2022	2021
Revisjon	7 894	13 368

Note 2 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2022	2021
Annen renteinntekt	19 089	4 317
Annen finansinntekt	409	1 660
Sum annen finansinntekt	19 498	5 977

Finanskostnader	2022	2021
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	0	8 159
Annen rentekostnad	1 600 022	1 018 408
Sum annen finanskostnad	1 600 022	1 026 567



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-282 326	-234 437
Skattekostnad ordinært resultat	-282 326	-234 437
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 283 304	-1 056 244
Permanente forskjeller	0	-9 375
Endring i midlertidige forskjeller	-43 220	-44 102
Skattepliktig inntekt	-1 326 523	-1 109 720
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-7 117 759	-7 160 979	-43 220
Sum	-7 117 759	-7 160 979	-43 220
Akkumulert fremførbart underskudd	-5 866 988	-4 540 465	1 326 523
Grunnlag for utsatt skattefordel	-12 984 747	-11 701 444	1 283 304
Utsatt skattefordel (22 %)	-2 856 644	-2 574 318	282 327



Note 4 Varige driftsmidler

	Tomter	Forretningsbygg	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2022	34 458 342	2 644 781	5 617 528	42 720 651
Tilgang i året	0	0	941 345	941 345
Anskaffelseskost 31.12.2022	34 458 342	2 644 781	6 558 873	43 661 996
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2022	0	2 644 781	0	2 644 781
Akkumulerte nedskrivninger 1.1.2022	5 000 000	0	0	5 000 000
Periodens avskrivninger	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2022	5 000 000	0	0	5 000 000
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022	0	2 644 781	0	2 644 781
Bokført verdi 31.12.2022	29 458 342	0	6 558 873	36 017 215
Økonomisk levetid	Evig	100 år		

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler.

Note 5 Pantstillelser og garantier

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	2022	2021
Bygninger og tomter	36 017 215	35 075 870
Sum	36 017 215	35 075 870

Selskapet har stilt sikkerhet for gjeld Coop Norge Eiendom AS har til kredittinstitusjon.

Det er ikke avgitt øvrige garantier overfor andre selskaper eller personer enn det som fremkommer over.

Note 6 Datterselskap, TS og FKV

Datterselskaper	Kontorkommune	Eierandel	Stemmeandel	Bokført verdi
Teie Bolig AS	Tønsberg	100 %	100 %	15 919 660



Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer	2022	2021
Konsernfordringer (kortsiktig)	0	1 500 000
Sum	0	1 500 000
Gjeld	2022	2021
Annen kortsiktig gjeld tilknyttet selskap	3 000 000	3 000 000
Ansvarlig lån tilknyttet selskap	43 793 456	42 193 435
Sum	46 793 456	45 193 435

Note 8 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Teie Torg Eiendom AS pr. 31.12.2022 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	68	10 001	680 068

Eierstruktur:


	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Folksom AS	34	50 %	50 %
Coop Norge Eiendom AS	34	50 %	50 %
Totalt antall aksjer	68	100 %	100 %

Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 01.01.2022	680 068	8 755 314	0	9 435 382
Årets resultat			-1 000 978	-1 000 978
Reklassifisering		-1 000 978	1 000 978	0
Pr 31.12.2022	680 068	7 754 336	0	8 434 405



 BankID Signing
Lars Kristian Bøttum
2023-06-05

 BankID Signing
Pål Grabow Bakke Egeland
2023-06-05

 BankID Signing
Magne Sævde
2023-06-05

 BankID Signing
Tor Johansen
2023-06-05

Årsregnskap 2022

Teie Torg Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 992 779 497



RESULTATREGNSKAP

TEIE TORG EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Leieinntekter fast eiendom		648 251	639 570
Annen driftsinntekt		39 507	42 699
Sum driftsinntekter		687 758	682 269
Annen driftskostnad	1	390 538	717 923
Sum driftskostnader		390 538	717 923
Driftsresultat		297 220	-35 654
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt	2	19 498	5 977
Annen finanskostnad	2	1 600 022	1 026 567
Resultat av finansposter		-1 580 524	-1 020 590
Resultat før skattekostnad		-1 283 304	-1 056 244
Skattekostnad på resultat	3	-282 326	-234 437
Resultat		-1 000 978	-821 807
Årsresultat		-1 000 978	-821 807
OVERFØRINGER			
Overføring udekket tap		-1 000 978	-821 807
Sum overføringer		-1 000 978	-821 807



BALANSE

TEIE TORG EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	3	2 856 644	2 574 318
Sum immaterielle eiendeler		2 856 644	2 574 318
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	36 017 215	35 075 870
Sum varige driftsmidler		36 017 215	35 075 870
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	6	15 919 660	14 419 660
Sum finansielle anleggsmidler		15 919 660	14 419 660
Sum anleggsmidler		54 793 519	52 069 848
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		45 869	68 252
Konsernfordringer	7	0	1 500 000
Sum fordringer		45 869	1 568 252
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	755 943	1 140 868
Sum omløpsmidler		801 812	2 709 120
Sum eiendeler		55 595 332	54 778 968



BALANSE

TEIE TORG EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	9, 10	680 068	680 068
Overkurs	10	7 754 336	8 755 314
Sum innskutt egenkapital		8 434 405	9 435 382
Sum egenkapital		8 434 405	9 435 382
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Øvrig langsiktig gjeld	7	43 793 456	42 193 435
Sum annen langsiktig gjeld		43 793 456	42 193 435
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		274 071	50 812
Skyldig offentlige avgifter		12 082	19 656
Annen kortsiktig gjeld	7	3 081 318	3 079 683
Sum kortsiktig gjeld		3 367 471	3 150 151
Sum gjeld		47 160 927	45 343 586
Sum egenkapital og gjeld		55 595 332	54 778 968

Langhus, 30.05.2023
Styret i Teie Torg Eiendom AS

Magne Søvde
styreleder

Pål Grabow Bakke Egeland
styremedlem

Lars Kristian Bettum
styremedlem

Tor Johansen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Selskapet er definert som lite foretak etter regnskapsloven § 1-6. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

DRIFTSINNETEKTER

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene opptjenes. Andelen av inntektene som knytter seg til fremtidige ytelser balanseføres som uopptjent inntekt, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

AKSJER I DATTERSELSKAP

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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.

BRUK AV ESTIMATER

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader som viderefaktureres presenteres brutto i årsregnskapet. Viderefakturert felleskostnad inngår i annen driftsinntekt, mens felleskostnader inngår i annen driftskostnad.



FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Ytelser til ledende personer

Selskapet administreres av ansatte i Coop Norge Eiendom AS. Det har ikke vært ansatte i selskapet i året. Det utbetales ikke godtgjørelse eller andre ytelser til styret eller daglig leder.

Godtgjørelse til revisor gjelder:	2022	2021
Revisjon	7 894	13 368

Note 2 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2022	2021
Annen renteinntekt	19 089	4 317
Annen finansinntekt	409	1 660
Sum annen finansinntekt	19 498	5 977

Finanskostnader	2022	2021
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	0	8 159
Annen rentekostnad	1 600 022	1 018 408
Sum annen finanskostnad	1 600 022	1 026 567



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-282 326	-234 437
Skattekostnad ordinært resultat	-282 326	-234 437
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 283 304	-1 056 244
Permanente forskjeller	0	-9 375
Endring i midlertidige forskjeller	-43 220	-44 102
Skattepliktig inntekt	-1 326 523	-1 109 720
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-7 117 759	-7 160 979	-43 220
Sum	-7 117 759	-7 160 979	-43 220
Akkumulert fremførbart underskudd	-5 866 988	-4 540 465	1 326 523
Grunnlag for utsatt skattefordel	-12 984 747	-11 701 444	1 283 304
Utsatt skattefordel (22 %)	-2 856 644	-2 574 318	282 327



Note 4 Varige driftsmidler

	Tomter	Forretningsbygg	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2022	34 458 342	2 644 781	5 617 528	42 720 651
Tilgang i året	0	0	941 345	941 345
Anskaffelseskost 31.12.2022	34 458 342	2 644 781	6 558 873	43 661 996
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2022	0	2 644 781	0	2 644 781
Akkumulerte nedskrivninger 1.1.2022	5 000 000	0	0	5 000 000
Periodens avskrivninger	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2022	5 000 000	0	0	5 000 000
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022	0	2 644 781	0	2 644 781
Bokført verdi 31.12.2022	29 458 342	0	6 558 873	36 017 215
Økonomisk levetid	Evig	100 år		

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler.

Note 5 Pantstillelser og garantier

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	2022	2021
Bygninger og tomter	36 017 215	35 075 870
Sum	36 017 215	35 075 870

Selskapet har stilt sikkerhet for gjeld Coop Norge Eiendom AS har til kredittinstitusjon.

Det er ikke avgitt øvrige garantier overfor andre selskaper eller personer enn det som fremkommer over.

Note 6 Datterselskap, TS og FKV

Datterselskaper	Kontorkommune	Eierandel	Stemmeandel	Bokført verdi
Teie Bolig AS	Tønsberg	100 %	100 %	15 919 660



Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer	2022	2021
Konsernfordringer (kortsiktig)	0	1 500 000
Sum	0	1 500 000
Gjeld	2022	2021
Annen kortsiktig gjeld tilknyttet selskap	3 000 000	3 000 000
Ansvarlig lån tilknyttet selskap	43 793 456	42 193 435
Sum	46 793 456	45 193 435

Note 8 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Teie Torg Eiendom AS pr. 31.12.2022 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	68	10 001	680 068

Eierstruktur:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Folksom AS	34	50 %	50 %
Coop Norge Eiendom AS	34	50 %	50 %
Totalt antall aksjer	68	100 %	100 %

Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 01.01.2022	680 068	8 755 314	0	9 435 382
Årets resultat			-1 000 978	-1 000 978
Reklassifisering		-1 000 978	1 000 978	0
Pr 31.12.2022	680 068	7 754 336	0	8 434 405



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Teie Torg Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Teie Torg Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 intern kontroll 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



BDO AS

Sigmund Olav Lie
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: H17CA-OSUJUZ-LFF3Y-P2YTX-YSUHX-1E4NQ



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."

Sigmund Olav Lie

Partner

Serienummer: 9578-5999-4-1232031

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-12 18:33:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: H17CA-OSUJZ-LFF3Y-P2YTX-YSUHX-1E4NQ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>