



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 701 314  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TØNSBERG KONTOREIENDOM AS  
Forretningsadresse: C/O Permian Fund Services AS  
Castelar Prosjekt 39 AS  
Roald Amundsens gate 6  
0161 OSLO

### 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: Christian Frederik Søbak Westad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

### 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, 23.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	619 154	1 705 129
<b>Sum kostnader</b>		<b>619 154</b>	<b>1 705 129</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-619 154</b>	<b>-1 705 129</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		35 000 000	39 858 720
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>35 000 000</b>	<b>39 858 720</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		3 635 701	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	82 283	46 887
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 717 984</b>	<b>46 887</b>
<b>Netto finans</b>		<b>31 282 016</b>	<b>39 811 833</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>30 662 862</b>	<b>38 106 704</b>
Skattekostnad på resultat	4		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>30 662 862</b>	<b>38 106 704</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>30 662 862</b>	<b>38 106 704</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>30 662 862</b>	<b>38 106 704</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>30 662 862</b>	<b>38 106 704</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		35 000 000	209 460 000
Udekket tap			2 022 844
Overført fra overkurs			-185 778 208
Overført fra annen egenkapital		-4 337 138	12 402 068
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	6	<b>30 662 862</b>	<b>38 106 704</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	8 397 736	5 449 648
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>8 397 736</b>	<b>5 449 648</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 397 736</b>	<b>5 449 648</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Finansiell investering	3		
Konsernfordringer	3		220 000 000
<b>Sum fordringer</b>			<b>220 000 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 754 530	379 749
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 754 530</b>	<b>379 749</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 754 530</b>	<b>220 379 749</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 152 266</b>	<b>225 829 397</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	2 094 600	2 094 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 094 600</b>	<b>2 094 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen egenkapital	6	8 064 930	12 402 068
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 064 930</b>	<b>12 402 068</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>10 159 530</b>	<b>14 496 668</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3	1 897 736	1 815 453
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 897 736</b>	<b>1 815 453</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 897 736</b>	<b>1 815 453</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		95 000	57 275
Betalbar skatt	4		
Utbytte			209 460 000
Annen kortsiktig gjeld	3		
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>95 000</b>	<b>209 517 275</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 992 736</b>	<b>211 332 728</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 152 266</b>	<b>225 829 397</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 488457

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 701 314  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TØNSBERG KONTOREIENDOM AS  
Forretningsadresse: C/O Permian Fund Services AS  
Castelar Prosjekt 39 AS  
Roald Amundsens gate 6  
0161 OSLO

#### 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: Christian Frederik Søbak Westad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### 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, 20.06.2023

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 921 701 314  
TØNSBERG KONTOREIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	619 154	1 705 129
<b>Sum kostnader</b>		<b>619 154</b>	<b>1 705 129</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-619 154</b>	<b>-1 705 129</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		35 000 000	39 858 720
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>35 000 000</b>	<b>39 858 720</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		3 635 701	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	82 283	46 887
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 717 984</b>	<b>46 887</b>
<b>Netto finans</b>		<b>31 282 016</b>	<b>39 811 833</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>30 662 862</b>	<b>38 106 704</b>
Skattekostnad på resultat	4		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>30 662 862</b>	<b>38 106 704</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>30 662 862</b>	<b>38 106 704</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>30 662 862</b>	<b>38 106 704</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>30 662 862</b>	<b>38 106 704</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		35 000 000	209 460 000
Udekket tap			2 022 844
Overført fra overkurs			-185 778 208
Overført fra annen egenkapital		-4 337 138	12 402 068
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	6	<b>30 662 862</b>	<b>38 106 704</b>



Organisasjonsnr: 921 701 314  
TØNSBERG KONTOREIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	8 397 736	5 449 648
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>8 397 736</b>	<b>5 449 648</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 397 736</b>	<b>5 449 648</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Finansiell investering	3		
Konsernfordringer	3		220 000 000
<b>Sum fordringer</b>			<b>220 000 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		3 754 530	379 749
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 754 530</b>	<b>379 749</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 754 530</b>	<b>220 379 749</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 152 266</b>	<b>225 829 397</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	2 094 600	2 094 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 094 600</b>	<b>2 094 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	8 064 930	12 402 068
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 064 930</b>	<b>12 402 068</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>10 159 530</b>	<b>14 496 668</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3	1 897 736	1 815 453
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 897 736</b>	<b>1 815 453</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>			
		<b>1 897 736</b>	<b>1 815 453</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		95 000	57 275
Betalbar skatt	4		
Utbytte			209 460 000
Annen kortsiktig gjeld	3		
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>95 000</b>	<b>209 517 275</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 992 736</b>	<b>211 332 728</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 152 266</b>	<b>225 829 397</b>



Organisasjonsnr: 921 701 314  
TØNSBERG KONTOREIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

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.



**Crowe Partner Revisjon AS**  
Org.nr.: 922829845MVA  
Dronning Mauds gate 10  
0250 Oslo  
Tlf. +47 21 93 93 00  
www.crowe.no

## Til generalforsamlingen i Tønsberg Kontoreiendom AS

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Konklusjon

Vi har revidert **Tønsberg Kontoreiendom AS'** årsregnskap som viser et overskudd på **NOK 30 662 862**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat 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 slik det kreves i lov, forskrift 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.

#### Øvrig informasjon

Styret er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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.

Crowe Partner Revisjon AS is a member of Crowe Global, a Swiss Verein. Each member firm of Crowe Global is a separate and independent legal entity. Crowe Partner Revisjon AS and its affiliates are not responsible or liable for any acts or omissions of Crowe Global or any other member of Crowe Global. Crowe Global does not render any professional services and does not have an ownership or partnership interest in Crowe Partner Revisjon AS.

© 2023 Crowe Partner Revisjon AS



**Crowe Partner Revisjon AS**  
Org.nr.: 922829845MVA  
Dronning Mauds gate 10  
0250 Oslo  
Tlf. +47 21 93 93 00  
www.crowe.no

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessige og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 13. mars 2023

**CROWE PARTNER REVISJON AS**

**Ulrik Ytterstad**  
Statsautorisert revisor

Crowe Partner Revisjon AS is a member of Crowe Global, a Swiss Verein. Each member firm of Crowe Global is a separate and independent legal entity. Crowe Partner Revisjon AS and its affiliates are not responsible or liable for any acts or omissions of Crowe Global or any other member of Crowe Global. Crowe Global does not render any professional services and does not have an ownership or partnership interest in Crowe Partner Revisjon AS.

© 2023 Crowe Partner Revisjon AS



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**YTTERSTAD, ULRİK**  
Norwegian Bypass

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

13.03.2023 14:01:10

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



# Årsregnskap 2022

## Tønsberg Kontoreiendom AS

**Styrets årsberetning**  
**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 921 701 314**



## Årsberetning for 2022

Tønsberg Kontoreiendom AS  
Org.nr. 921 701 314

### Virksomhetens art og hvor den drives

Tønsberg Kontoreiendom AS ble stiftet 21. september 2018 og er et aksjeselskap der virksomheten er å investere i andre selskaper. Selskapet er lokalisert i Roald Amundsens gate 6, Oslo.

Selskapet er regulert som et alternativt investeringsfond under AIF-loven, under forvaltning av Permian Fund Services AS.

### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede og lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

### Rettsvisende oversikt over utvikling og resultat

Selskapets hovedvirksomhet er å forvalte investeringen i Castelar Prosjekt 38 AS, der Tønsberg Kontoreiendom AS eier 100% av aksjene.

Driftsresultatet i 2022 utgjorde MNOK -0,6 mot MNOK -1,7 året før.

Egenkapitalandelen per 31.12.2022 var 84 %, sammenlignet med 6 % per 31.12.2021. Styret mener at likviditet og egenkapital er tilfredsstillende.

Selskapets årsregnskap viser et resultat på MNOK 30,7 som foreslås overført til annen egenkapital.

Selskapets styre mener at årsregnskapet gir et rettsvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

### Finansiell risiko

En investering i selskapet innebærer finansiell risiko både i forhold til generell risiko i markedet, konkurranseforhold og omsettelighet knyttet til selskapets investeringer.



## Årsberetning for 2022 - fortsetter

### Arbeidsmiljø, likestilling og ytre miljø

Selskapet har ingen ansatte, arbeidsmiljøet og ulykker er derfor ikke vurdert. Den daglige driften blir ivaretatt av ekstern forretningsfører. Styret er bevisst forholdet til likestilling og vurderer dette fortløpende. Selskapet driver en virksomhet som ikke påvirker det ytre miljøet.

### Corporate governance

Styret er av den oppfatning at selskapet følger anbefalingene for eierstyring og selskapsledelse.

### Andre forhold

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Oslo, 06.03.2023

Styret i Tønsberg Kontoreiendom AS

---

Christian Frederik Sjøbak Westad  
styreleder

---

Rune Selmar  
styremedlem



## Resultatregnskap

Tønsberg Kontoreiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	-619 154	-1 705 129
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-619 154</b>	<b>-1 705 129</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-619 154</b>	<b>-1 705 129</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		35 000 000	39 858 720
Nedskrivning av finansielle eiendeler		-3 635 701	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	-82 283	-46 887
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>31 282 016</b>	<b>39 811 833</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>30 662 862</b>	<b>38 106 704</b>
Skattekostnad på resultat	4	0	0
<b>Resultat</b>		<b>30 662 862</b>	<b>38 106 704</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>30 662 862</b>	<b>38 106 704</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	2 022 844
Avsatt til utbytte		0	209 460 000
Ekstraordinært utbytte		35 000 000	0
Overført fra overkurs		0	-185 778 208
Overført fra annen egenkapital		4 337 138	-12 402 068
<b>Sum overføringer</b>	<b>6</b>	<b>30 662 862</b>	<b>38 106 704</b>



### Balanse

Tønsberg Kontoreiendom AS

Eiendeler	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	3	8 397 736	5 449 648
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>8 397 736</b>	<b>5 449 648</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 397 736</b>	<b>5 449 648</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	3	0	220 000 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>220 000 000</b>
<b>Likvider</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 754 530	379 749
<b>Sum likvider</b>		<b>3 754 530</b>	<b>379 749</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 754 530</b>	<b>220 379 749</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>12 152 266</b>	<b>225 829 397</b>



## Balanse

Tønsberg Kontoreiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	2 094 600	2 094 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 094 600</b>	<b>2 094 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	8 064 930	12 402 068
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 064 930</b>	<b>12 402 068</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>10 159 530</b>	<b>14 496 668</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3	1 897 736	1 815 453
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 897 736</b>	<b>1 815 453</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		95 000	57 275
Utbytte		0	209 460 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>95 000</b>	<b>209 517 275</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 992 736</b>	<b>211 332 728</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>12 152 266</b>	<b>225 829 397</b>

Oslo,  
Styret i Tønsberg Kontoreiendom AS

Christian Frederik Søbak Westad  
styreleder

Rune Selmar  
styremedlem



## Noter til årsregnskapet 2022

Tønsberg Kontoreiendom AS

### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet ble stiftet 21.09.2018.

#### 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 klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende 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 lån balanseføres til nominelle verdier på etableringstidspunktet, og korrigeres ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet, uten hensyn til eventuelle senere renteendringer.

#### Valuta

Årsregnskapet avlegges i NOK, som er selskapets funksjonelle valuta. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til balansedagens kurs.

#### Inntekter

Inntekter fra og gevinster /tap på verdipapirer klassifiseres som finansposter. Utbytte fra datterselskaper og tilknyttede selskaper inntektsføres i avsetningsåret for giver, mens øvrige utbytter inntektsføres i utbetalingsåret.

Realiserte gevinster og tap på verdipapirer resultatføres på realisasjonstidspunktet. Urealiserte tap på balansedagen kostnadsføres umiddelbart. Urealiserte gevinster inntektsføres i den utstrekning markedsverdi prinsippet er lagt til grunn for verdivurderingen.

#### Aksjer og andeler i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Aksjer i datterselskaper og andel i tilknyttet selskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når morselskapet tilfører datterselskapet økt egenkapital ved kapitalutvidelse eller når det gis konsernbidrag fra morselskapet til datterselskapet. Kostprisen reduseres når mottatt utbytte eller konsernbidrag fra datterselskapet overstiger vår andel av opptjent egenkapital i selskapet etter kjøpet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetningen til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene. I tillegg er det foretatt en generell avsetning for å dekke tapsrisiko som ikke var kjent på vurderingstidspunktet.



## Noter til årsregnskapet 2022

Tønsberg Kontoreiendom AS

### Note 1 - Regnskapsprinsipper - fortsetter

#### Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel. Utsatt skatt skal beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, og på grunnlag av eventuelt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, utlignes. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og på underskudd til fremføring, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom fremtidige skattepliktige overskudd. Utsatt skatt og utsatt skattefordel som kan balanseføres, er oppført netto i balansen med nominell verdi.

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

#### Lønnskostnader

Selskapet har ikke lønnskostnader. Det har ikke vært ansatte i selskapet i 2022.

#### Godtgjørelser

Det er ikke utbetalt styrehonorar eller annen godtgjørelse til ledende personer i 2022. Det er heller ikke inngått avtaler om bonus eller øvrige godtgjørelser.

#### Lån og sikkerhetsstillelser til ledende personer

Det er ikke gitt lån til eller stilt garanti på vegne av ledende personer i selskapet.

#### Pensjoner

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapet har ingen pensjonsordning.

#### Honorar til revisor

<b>Fordelt på tjenestetype (inklusive merverdiavgift):</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lovpålagt revisjon	54 375	26 875
Honorar for andre tjenester:		
- annen bistand	0	0
<b>Sum</b>	<b>54 375</b>	<b>26 875</b>



## Noter til årsregnskapet 2022

Tønsberg Kontoreiendom AS

### Note 3 - Investering i datterselskap

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for morselskapet da konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

Selskap	Kostpris/ bokført verdi	Forretnings- Kontor	Eierandel/ Stemmerett	Selskapets Egenkapital (100 %)	Selskapets Resultat (100 %)
Castelar Prosjekt 38 AS	8 397 736	Oslo	100 %	8 833 605	3 018 459
<b>Mellomværende med selskap i samme konsern</b>				<b>2022</b>	<b>2021</b>
<i>Gjeld</i>					
Castelar Prosjekt 38 AS (hovedstol)				-1 815 453	-1 768 566
Castelar Prosjekt 38 AS (renter)				-82 283	-46 887
<b>Sum gjeld til selskap i samme konsern</b>				<b>-1 897 736</b>	<b>-1 815 453</b>

Lån i konsernet renteberegnes med 4,52% p.a.



## Noter til årsregnskapet 2022

Tønsberg Kontoreiendom AS

### Note 4 Skattekostnad

<b>Grunnlag for betalbar skatt</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultat før skattekostnad	30 662 862	38 106 704
Permanente forskjeller:		
- Kostnader uten skattemessig fradrag (renter, kontingenter, gaver, repr.)	3 635 701	0
-/+ Inntekter/tap innenfor fritaksmetoden	-35 000 000	-39 858 720
- Andre poster (stiftelse- og emisjonskostnader)	0	0
<b>Grunnlag for årets skattekostnad</b>	<b>-701 437</b>	<b>-1 752 016</b>
Endring i midlertidige forskjeller / overført underskudd til fremføring	701 437	1 752 016
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	0	0
Anvendelse av fremførbart underskudd, samt mottatt/avgitt konsernbidrag	0	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Fordeling av skattekostnaden</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Betalbar skatt, 22%	0	0
Endring i utsatt skatt	0	0
<b>Skattekostnad</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Spesifikasjon av midlertidige forskjeller</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Fordringer	0	0	0
Underskudd til fremføring	-16 063 489	-15 362 052	701 437
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>-16 063 489</b>	<b>-15 362 052</b>	<b>701 437</b>
Beregnet utsatt skatt (+) / skattefordel (-), 22%	-3 533 968	-3 379 652	154 316
Nedvurdering av utsatt skattefordel	3 533 968	3 379 652	-154 316
<b>Utsatt skatt (+) / skattefordel (-) i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skatt/utsatt skattefordel.

Utsatt skattefordel balanseføres ikke, da det ikke er sannsynliggjort at selskapet vil ha skattepliktig inntekt gjennom fremtidig inntjening som gjør det mulig å utnytte fordelen.



## Noter til årsregnskapet 2022

Tønsberg Kontoreiendom AS

### Note 5 - Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

<b>Aksjekapitalen pr. 31.12.2022 består av følgende aksjeklasser</b>	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	209 460	10,00	2 094 600

<b>De største aksjonene ved utgangen av året var</b>	<b>Ordinære aksjer</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Sum aksjonærer < 5% eierandel	209 460	100 %	100 %

### Note 6 - Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs / Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital/ Udekket tap</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital pr 31.12.2021	2 094 600	0	12 402 068	14 496 668
Ekstraordinært utbytte	0	0	-35 000 000	-35 000 000
Årets resultat	0	0	30 662 862	30 662 862
<b>Egenkapital pr 31.12.2022</b>	<b>2 094 600</b>	<b>0</b>	<b>8 064 930</b>	<b>10 159 530</b>