



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 924 114 746  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TVETENVEIEN 22 AS  
Forretningsadresse: Biskop Gunnerus' gate 14A  
0185 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Marianne Farholm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 25.07.2023



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                                 | Note | 2021             | 2020             |
|--------------------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                                             |      |                  |                  |
| Leieinntekter                                                |      | 8 909 339        | 9 249 196        |
| <b>Sum inntekter</b>                                         |      | <b>8 909 339</b> | <b>9 249 196</b> |
| <b>Kostnader</b>                                             |      |                  |                  |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3    | 1 628 808        | 1 628 808        |
| Annen driftskostnad                                          | 5    | 459 349          | 429 856          |
| <b>Sum kostnader</b>                                         |      | <b>2 088 157</b> | <b>2 058 664</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                                        |      | <b>6 821 182</b> | <b>7 190 532</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                  |                  |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern                     |      | 37 427           | 14 375           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>37 427</b>    | <b>14 375</b>    |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Netto finans</b>                                          |      | <b>37 427</b>    | <b>14 375</b>    |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |      | <b>6 858 609</b> | <b>7 204 907</b> |
| Skattekostnad på ordinært resultat                           | 6    | 1 508 894        | 1 585 079        |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |      | <b>5 349 715</b> | <b>5 619 828</b> |
| <b>Årsresultat</b>                                           |      | <b>5 349 715</b> | <b>5 619 828</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |      | 5 349 715        | 5 619 828        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>5 349 715</b> | <b>5 619 828</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                            | Note | 2021              | 2020              |
|-----------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>              |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                    |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>           |      |                   |                   |
| Sum immaterielle eiendeler              |      | 0                 | 0                 |
| <b>Varige driftsmidler</b>              |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 3    | 63 180 617        | 64 809 425        |
| Sum varige driftsmidler                 |      | 63 180 617        | 64 809 425        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>        |      |                   |                   |
| Sum finansielle anleggsmidler           |      | 0                 | 0                 |
| Sum anleggsmidler                       |      | 63 180 617        | 64 809 425        |
| <b>Omløpsmidler</b>                     |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                            |      |                   |                   |
| Sum varer                               |      | 0                 | 0                 |
| <b>Fordringer</b>                       |      |                   |                   |
| Andre fordringer                        |      | 13 639            | 11 673            |
| Konsernfordringer                       | 4,7  | 12 245 628        | 10 794 011        |
| Sum fordringer                          |      | 12 259 267        | 10 805 684        |
| <b>Investeringer</b>                    |      |                   |                   |
| Sum investeringer                       |      | 0                 | 0                 |
| Sum omløpsmidler                        |      | 12 259 267        | 10 805 684        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                    |      | <b>75 439 884</b> | <b>75 615 109</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                      |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>             |      |                   |                   |
| Selskapskapital                         | 2    | 287 709           | 287 709           |



### Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2021</b>       | <b>2020</b>       |
|------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Overkurs                                 | 2           | 46 022 454        | 46 022 454        |
| Annen innskutt egenkapital               | 2           | 1 133 376         | 1 133 376         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |             | <b>47 443 539</b> | <b>47 443 539</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |             |                   |                   |
| Annen egenkapital                        | 2           | 14 270 207        | 14 251 564        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |             | <b>14 270 207</b> | <b>14 251 564</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |             | <b>61 713 746</b> | <b>61 695 103</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |             |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |             |                   |                   |
| Utsatt skatt                             | 6           | 6 891 432         | 6 886 173         |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |             | <b>6 891 432</b>  | <b>6 886 173</b>  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |             |                   |                   |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |             | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |             | <b>6 891 432</b>  | <b>6 886 173</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |             |                   |                   |
| Kortsiktig konserngjeld                  | 4           | 6 834 706         | 7 033 834         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |             | <b>6 834 706</b>  | <b>7 033 834</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                         |             | <b>13 726 138</b> | <b>13 920 007</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |             | <b>75 439 884</b> | <b>75 615 110</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 254274

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 924 114 746  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TVETENVEIEN 22 AS  
Forretningsadresse: Biskop Gunnerus' gate 14A  
0185 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Marianne Farholm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.03.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 924 114 746  
TVETENVEIEN 22 AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK                                                 | Note | 2021             | 2020             |
|--------------------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                                             |      |                  |                  |
| Leieinntekter                                                |      | 8 909 339        | 9 249 196        |
| <b>Sum inntekter</b>                                         |      | <b>8 909 339</b> | <b>9 249 196</b> |
| <b>Kostnader</b>                                             |      |                  |                  |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3    | 1 628 808        | 1 628 808        |
| Annen driftskostnad                                          | 5    | 459 349          | 429 856          |
| <b>Sum kostnader</b>                                         |      | <b>2 088 157</b> | <b>2 058 664</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                                        |      | <b>6 821 182</b> | <b>7 190 532</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                  |                  |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern                     |      | 37 427           | 14 375           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>37 427</b>    | <b>14 375</b>    |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Netto finans</b>                                          |      | <b>37 427</b>    | <b>14 375</b>    |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |      |                  |                  |
| Skattekostnad på ordinært resultat                           | 6    | 1 508 894        | 1 585 079        |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |      | <b>5 349 715</b> | <b>5 619 828</b> |
| <b>Årsresultat</b>                                           |      | <b>5 349 715</b> | <b>5 619 828</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |      | 5 349 715        | 5 619 828        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>5 349 715</b> | <b>5 619 828</b> |



Organisasjonsnr: 924 114 746  
TVETENVEIEN 22 AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK                            | Note | 2021              | 2020              |
|-----------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>              |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                    |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>           |      |                   |                   |
| Sum immaterielle eiendeler              |      | 0                 | 0                 |
| <b>Varige driftsmidler</b>              |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 3    | 63 180 617        | 64 809 425        |
| Sum varige driftsmidler                 |      | 63 180 617        | 64 809 425        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>        |      |                   |                   |
| Sum finansielle anleggsmidler           |      | 0                 | 0                 |
| Sum anleggsmidler                       |      | 63 180 617        | 64 809 425        |
| <b>Omløpsmidler</b>                     |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                            |      |                   |                   |
| Sum varer                               |      | 0                 | 0                 |
| <b>Fordringer</b>                       |      |                   |                   |
| Andre fordringer                        |      | 13 639            | 11 673            |
| Konsernfordringer                       | 4,7  | 12 245 628        | 10 794 011        |
| Sum fordringer                          |      | 12 259 267        | 10 805 684        |
| <b>Investeringer</b>                    |      |                   |                   |
| Sum investeringer                       |      | 0                 | 0                 |
| Sum omløpsmidler                        |      | 12 259 267        | 10 805 684        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                    |      | <b>75 439 884</b> | <b>75 615 109</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                      |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>             |      |                   |                   |
| Selskapskapital                         | 2    | 287 709           | 287 709           |
| Overkurs                                | 2    | 46 022 454        | 46 022 454        |
| Annen innskutt egenkapital              | 2    | 1 133 376         | 1 133 376         |
| Sum innskutt egenkapital                |      | 47 443 539        | 47 443 539        |
| <b>Opptjent egenkapital</b>             |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                       | 2    | 14 270 207        | 14 251 564        |
| Sum opptjent egenkapital                |      | 14 270 207        | 14 251 564        |
| Sum egenkapital                         |      | 61 713 746        | 61 695 103        |



|                                     |   |            |            |
|-------------------------------------|---|------------|------------|
| <b>Gjeld</b>                        |   |            |            |
| <b>Langsiktig gjeld</b>             |   |            |            |
| Utsatt skatt                        | 6 | 6 891 432  | 6 886 173  |
| Sum avsetninger for forpliktelseser |   | 6 891 432  | 6 886 173  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>       |   |            |            |
| Sum annen langsiktig gjeld          |   | 0          | 0          |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>         |   |            |            |
|                                     |   | 6 891 432  | 6 886 173  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>             |   |            |            |
| Kortsiktig konserngjeld             | 4 | 6 834 706  | 7 033 834  |
| Sum kortsiktig gjeld                |   | 6 834 706  | 7 033 834  |
| <b>Sum gjeld</b>                    |   |            |            |
|                                     |   | 13 726 138 | 13 920 007 |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |   |            |            |
|                                     |   | 75 439 884 | 75 615 110 |



Organisasjonsnr: 924 114 746  
TVETENVEIEN 22 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

1

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapsskikk for små foretak. Driftsinntekter Inntektsføring av leieinntekter henføres til den perioden inntekten gjelder for uavhengig av betalingstidspunkt. Innbetaling av leieinntekter skjer forskuddsvis pr kvartal. Felleskostnader levert til leietakerne fra eksterne leverandører påvirker ikke resultatregnskapet utover et administrasjonspåslag som blir regnskapsført som andre inntekter. Forskjell mellom påløpte felleskostnader og a konto innbetalinger av felleskostnader blir balanseført som fordring på leietaker eller gjeld til leietaker. Felleskostnader blir avregnet etter balansedagen. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Kostnader knyttet til byggeprosjekter balanseføres løpende som "Anlegg under utførelse" inntil prosjektene er ferdigstilt. Finansieringsutgifter på kapital som kan knyttes til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres regnskapsmessig, men kostnadsføres skattemessig. Prosjektene aktiveres og avskrives fra tidspunkt for ferdigstilling eller når anleggsmiddelet tas i bruk. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 prosent 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort." Forutsetning om fortsatt drift Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Gjeld Hovedregelen for finansiering i konsernet er basert på negativ pantsettelse. Konsernregnskap Tvetenveien 22 AS inngår i konsernregnskapet til Entra ASA som har forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse til Entra ASA, Postboks 52 Økern, 0508 Oslo.

## Note



1  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note  
2

#### Antall aksjer og aksjeeiere

| <u>Aksjeklasse</u> | <u>Ant. aksjer</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Bokført verdi</u> |
|--------------------|--------------------|------------------|----------------------|
| Ordinære aksjer    | 1.00               | 287709.00        | 287709.00            |

| <u>Aksjeeiere - fritekst</u> | <u>Antall</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Aksjeklasse</u> |
|------------------------------|---------------|------------------|--------------------|
| Entra ASA                    | 1.00          | 100.00%          | Ordinære aksjer    |

| <u>Sum</u> | <u>Sum antall</u> | <u>Sum eierandel</u> |  |
|------------|-------------------|----------------------|--|
|            | 1.00              | 100.00%              |  |

Note  
5

#### Lønn og ytelser

Note  
5

**Ytelser til ledende personer**  
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

#### Ytelser til daglig leder

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

Note  
5

#### Ytelser til andre ledende personer

Note  
5

#### Ytelser til revisjon

Note  
5

#### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Deloitte.

Deloitte AS  
Dronning Eufemias gate 14  
Postboks 221 Sentrum  
NO-0103 Oslo  
Norway

Tel: +47 23 27 90 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Tvetenveien 22 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert Tvetenveien 22 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettsviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 utstedt av the 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettsviseende 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 avviklet.

## 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 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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: F30UQ-J70WE-GX2KG-0QY03-Z75KY-L0N02



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Tvetenveien 22 AS

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 årsregnskapet, 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 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 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.

Oslo, 1. mars 2022  
Deloitte AS

**Roger Furholm**  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: T30UQ-J7OWE-GX2KG-OQYO3-Z7YSKY-L0NQG



# 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."

## Roger Furholm

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1255133

IP: 84.211.xxx.xxx

2022-03-14 14:29:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: T30UQ-J7OWE-GX2KG-CQYO3-Z75KY-LONQ2

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>



## Tvetenveien 22 AS

RESULTATREGNSKAP 01.01 - 31.12

|                                            | Note | 2021             | 2020             |
|--------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Driftsinntekter</b>                     |      |                  |                  |
| Leieinntekter                              |      | <u>8 909 339</u> | <u>9 249 196</u> |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                 |      | <b>8 909 339</b> | <b>9 249 196</b> |
| <b>Driftskostnader</b>                     |      |                  |                  |
| Vedlikeholdskostnader                      |      | 5 825            | -                |
| Av- og nedskrivninger                      | 3    | 1 628 808        | 1 628 808        |
| Andre driftskostnader                      | 5    | <u>453 524</u>   | <u>429 856</u>   |
| <b>Sum driftskostnader</b>                 |      | <b>2 088 157</b> | <b>2 058 664</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                      |      | <b>6 821 182</b> | <b>7 190 531</b> |
| <b>Finansinntekter og -kostnader</b>       |      |                  |                  |
| Renteinntekt fra selskap i konsern         |      | <u>37 427</u>    | <u>14 375</u>    |
| <b>Netto finansposter</b>                  |      | <b>37 427</b>    | <b>14 375</b>    |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b> |      | <b>6 858 609</b> | <b>7 204 907</b> |
| Skattekostnad på ordinært resultat         | 6    | <u>1 508 894</u> | <u>1 585 079</u> |
| <b>Årsresultat</b>                         |      | <b>5 349 715</b> | <b>5 619 828</b> |



## Tvetenveien 22 AS

### BALANSE PER

|                                         | Note | 31.12.2021        | 31.12.2020        |
|-----------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Eiendeler</b>                        |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                    |      |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>              |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 3    | <u>63 180 617</u> | <u>64 809 425</u> |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>          |      | <b>63 180 617</b> | <b>64 809 425</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                |      | <b>63 180 617</b> | <b>64 809 425</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                     |      |                   |                   |
| <b>Kortsiktige fordringer</b>           |      |                   |                   |
| Fordringer på konsernselskaper          | 4,7  | 12 245 628        | 10 794 011        |
| Andre kortsiktige fordringer            |      | <u>13 639</u>     | <u>11 673</u>     |
| <b>Sum kortsiktige fordringer</b>       |      | <b>12 259 267</b> | <b>10 805 684</b> |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                 |      | <b>12 259 267</b> | <b>10 805 684</b> |
| <b>Sum eiendeler</b>                    |      | <b>75 439 884</b> | <b>75 615 110</b> |

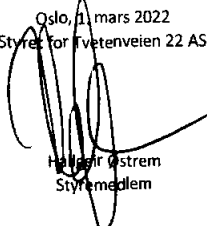


**Tvetenveien 22 AS**

BALANSE PER

|                                          | Note | 31.12.2021        | 31.12.2020        |
|------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Aksjekapital                             | 2    | 287 709           | 287 709           |
| Overkurs                                 | 2    | 46 022 454        | 46 022 454        |
| Annen innskutt egenkapital               | 2    | 1 133 376         | 1 133 376         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>47 443 539</b> | <b>47 443 539</b> |
| Annen egenkapital                        | 2    | 14 270 207        | 14 251 564        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>14 270 207</b> | <b>14 251 564</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>61 713 746</b> | <b>61 695 103</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Avsetning for forpliktelser</b>       |      |                   |                   |
| Utsatt skatt                             | 6    | 6 891 432         | 6 886 173         |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>6 891 432</b>  | <b>6 886 173</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Gjeld til konsernselskaper               | 4    | 6 834 706         | 7 033 834         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>6 834 706</b>  | <b>7 033 834</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>13 726 138</b> | <b>13 920 007</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>          |      | <b>75 439 884</b> | <b>75 615 110</b> |

  
Anders Olstad  
Styrets leder

Oslo, 11 mars 2022  
Styret for Tvetenveien 22 AS  
  
Håvard Østrem  
Styremedlem

  
Knut Sørrigard  
Styremedlem



## NOTER TIL REGNSKAPET

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Driftsinntekter

Inntektsføring av leieinntekter henføres til den perioden inntekten gjelder for uavhengig av betalingstidspunkt. Innbetaling av leieinntekter skjer forskuddsvis pr kvartal.

Felleskostnader levert til leietakerne fra eksterne leverandører påvirker ikke resultatregnskapet utover et administrasjonspåslag som blir regnskapsført som andre inntekter. Forskjell mellom påløpte felleskostnader og a konto innbetalinger av felleskostnader blir balanseført som fordring på leietaker eller gjeld til leietaker. Felleskostnader blir avregnet etter balansedagen.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### 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.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Kostnader knyttet til byggeprosjekter balanseføres løpende som "Anlegg under utførelse" inntil prosjektene er ferdigstilt. Finansieringsutgifter på kapital som kan knyttes til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres regnskapsmessig, men kostnadsføres skattemessig. Prosjektene aktiveres og avskrives fra tidspunkt for ferdigstillelse eller når anleggsmiddelet tas i bruk.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 prosent 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

#### Forutsetning om fortsatt drift

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

#### Gjeld

Hovedregelen for finansiering i konsernet er basert på negativ pantsettelse.

#### Konsernregnskap

Tvetenveien 22 AS inngår i konsernregnskapet til Entra ASA som har forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse til Entra ASA, Postboks 52 Økern, 0508 Oslo.



## Note 2 Egenkapital

|                                       | Aksjekapital   | Overkurs          | Annen<br>innskutt EK | Annen EK          | Sum               |
|---------------------------------------|----------------|-------------------|----------------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital per 01.01                 | 287 709        | 46 022 454        | 1 133 376            | 14 251 564        | 61 695 103        |
| Avgitt konsernbidrag med skatteeffekt | -              | -                 | -                    | -5 331 071        | -5 331 071        |
| Årets resultat                        | -              | -                 | -                    | 5 349 715         | 5 349 715         |
| <b>Egenkapital per 31.12</b>          | <b>287 709</b> | <b>46 022 454</b> | <b>1 133 376</b>     | <b>14 270 207</b> | <b>61 713 746</b> |

Aksjekapitalen består av 1 aksje med pålydende NOK 287 709.  
Aksjen i Tvetenveien 22 AS eies av Entra ASA.

## Note 3 Varige driftsmidler

| Varige driftsmidler                         | Tomter *  | Bygninger   | Sum varige<br>driftsmidler |
|---------------------------------------------|-----------|-------------|----------------------------|
| Anskaffelseskost per 01.01                  | 3 494 998 | 81 440 312  | 84 935 310                 |
| Anskaffelseskost per 31.12                  | 3 494 998 | 81 440 312  | 84 935 310                 |
| Akkumulerte av- og nedskrivninger per 01.01 |           | 20 125 885  | 20 125 885                 |
| Årets avskrivninger                         |           | 1 628 808   | 1 628 808                  |
| Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12 |           | 21 754 693  | 21 754 693                 |
| Balanseført verdi per 31.12                 | 3 494 998 | 59 685 619  | 63 180 617                 |
| Økonomisk levetid                           |           | 20 år/50 år |                            |
| Avskrivningsplan                            |           | Lineær      |                            |

\*) Det er ikke avskrivning på tomt.

## Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

|                                     |                   |                   |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kortsiktige fordringer</b>       | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
| Kortsiktig fordring på morselskap * | 12 245 628        | 10 794 011        |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>             | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
| Avgitt konsernbidrag                | 6 834 706         | 7 033 834         |
| Gjeld til konsernselskaper          | 6 834 706         | 7 033 834         |

\*) Beløpet er i sin helhet saldo på konto i konsernkontosystemet.

## Note 5 Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelser

Selskapet har ingen ansatte.  
Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styrets leder eller andre nærstående parter.

|                                 |             |             |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Godtgjørelse til revisor</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
| Lovpålagt revisjon (eks mva)    | 11 500      | 13 400      |



## Note 6 Skatt

| Årets skattekostnad fordeler seg på:  | 2021      | 2020      |
|---------------------------------------|-----------|-----------|
| Skattekostnad av avgitt konsernbidrag | 1 503 635 | 1 547 443 |
| Endring i utsatt skatt                | 5 259     | 37 636    |
| Sum skattekostnad                     | 1 508 894 | 1 585 079 |

| Beregning av årets skattegrunnlag: | 2021       | 2020       |
|------------------------------------|------------|------------|
| Resultat før skattekostnad         | 6 858 609  | 7 204 907  |
| Endring i midlertidige forskjeller | -23 903    | -171 073   |
| Avgitt konsernbidrag               | -6 834 706 | -7 033 834 |
| Årets skattegrunnlag               | -          | -          |

### Oversikt over midlertidige forskjeller:

|                           | Endring | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---------------------------|---------|------------|------------|
| Anleggsmidler             | -70 032 | 31 140 176 | 31 070 144 |
| Gevinst- og tapskonto     | 46 129  | 184 515    | 230 644    |
| Sum                       | -23 903 | 31 324 691 | 31 300 788 |
| 22 % utsatt skatt         |         | 6 891 432  | 6 886 173  |
| Bokført 22 % utsatt skatt |         | 6 891 432  | 6 886 173  |

| Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt: | 2021      | 2020      |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| 22 % skatt av resultat før skatt                                                   | 1 508 894 | 1 585 079 |
| Beregnet skattekostnad                                                             | 1 508 894 | 1 585 079 |

Effektiv skattesats \* 22,0 % 22,0 %

\* ) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

## Note 7 Bankkonto

Selskapet har bankkonto i et konsernkontosystem der morselskapet finansierer døtrenes behov for likviditet. Morselskapets konsernkontosystem har felles ramme.