



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 662 683  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TOTAL EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Topasveien 3A  
1639 GAMLE FREDRIKSTAD

### 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: Bjørn Storm Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.02.2023

### 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, 07.03.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 000	39 376 000
Annen driftsinntekt		185 000	46 500
<b>Sum inntekter</b>		<b>186 000</b>	<b>39 422 500</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		87 921	29 964 898
Lønnskostnad		476 849	488 645
Annen driftskostnad		697 739	1 645 053
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 262 509</b>	<b>32 098 596</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 076 509</b>	<b>7 323 904</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 409	5 753
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 409</b>	<b>5 753</b>
Annen rentekostnad		505 851	840 605
Annen finanskostnad		390	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>506 241</b>	<b>840 605</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-500 832</b>	<b>-834 852</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 577 341</b>	<b>6 489 052</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	1	-6 427	1 427 591
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 570 915</b>	<b>5 061 461</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 570 915</b>	<b>5 061 461</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 570 915</b>	<b>5 061 461</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	2	1 500 000	1 500 000
Konsernbidrag		-22 785	
Overføringer annen egenkapital	2	-3 048 129	3 561 461



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sum overføringer og disponeringer		-1 570 915	5 061 461



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	9 719 864	9 719 864
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>9 719 864</b>	<b>9 719 864</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	1 180 000	1 180 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		313 079	257 670
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 493 079</b>	<b>1 437 670</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>11 212 943</b>	<b>11 157 534</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	5	5 620 093	3 863 240
<b>Sum varer</b>		<b>5 620 093</b>	<b>3 863 240</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			5 689 190
Andre kortsiktige fordringer		113 720	167 574
Konsernfordringer		114 212	85 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>227 932</b>	<b>5 941 764</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 609 625	8 327 455
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 609 625</b>	<b>8 327 455</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 457 650</b>	<b>18 132 459</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 670 593</b>	<b>29 289 993</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	2,7	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	1	-6 616	-6 616
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>23 384</b>	<b>23 384</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2	2 909 851	5 957 981
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 909 851</b>	<b>5 957 981</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 933 235</b>	<b>5 981 365</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	13 560 000	13 560 000
Øvrig langsiktig gjeld	8		4 635 337
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 560 000</b>	<b>18 195 337</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 560 000</b>	<b>18 195 337</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		503 750	1 554 287
Betalbar skatt	1		1 427 591
Skyldig offentlige avgifter		20 766	31 928
Utbytte	2	1 500 000	1 500 000
Annen kortsiktig gjeld		152 842	599 486
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 177 358</b>	<b>5 113 291</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 737 358</b>	<b>23 308 628</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 670 593</b>	<b>29 289 993</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 305930

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 912 662 683  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TOTAL EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Topasveien 3A  
1639 GAMLE FREDRIKSTAD

**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: Bjørn Storm Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.02.2023

**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, 13.02.2023



Organisasjonsnr: 912 662 683  
TOTAL EIENDOMSUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 000	39 376 000
Annen driftsinntekt		185 000	46 500
<b>Sum inntekter</b>		<b>186 000</b>	<b>39 422 500</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		87 921	29 964 898
Lønnskostnad		476 849	488 645
Annen driftskostnad		697 739	1 645 053
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 262 509</b>	<b>32 098 596</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 076 509</b>	<b>7 323 904</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 409	5 753
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 409</b>	<b>5 753</b>
Annen rentekostnad		505 851	840 605
Annen finanskostnad		390	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>506 241</b>	<b>840 605</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-500 832</b>	<b>-834 852</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>		<b>-1 577 341</b>	<b>6 489 052</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	1	-6 427	1 427 591
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 570 915</b>	<b>5 061 461</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 570 915</b>	<b>5 061 461</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 570 915</b>	<b>5 061 461</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	2	1 500 000	1 500 000
Konsernbidrag		-22 785	
Overføringer annen egenkapital	2	-3 048 129	3 561 461
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 570 915</b>	<b>5 061 461</b>



Organisasjonsnr: 912 662 683  
TOTAL EIENDOMSUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	9 719 864	9 719 864
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>9 719 864</b>	<b>9 719 864</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Investeringer i tilknyttet selskap	4	1 180 000	1 180 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		313 079	257 670
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 493 079</b>	<b>1 437 670</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>11 212 943</b>	<b>11 157 534</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

Varer	5	5 620 093	3 863 240
<b>Sum varer</b>		<b>5 620 093</b>	<b>3 863 240</b>

#### Fordringer

Kundefordringer			5 689 190
Andre kortsiktige fordringer		113 720	167 574
Konsernfordringer		114 212	85 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>227 932</b>	<b>5 941 764</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	6	1 609 625	8 327 455
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 609 625</b>	<b>8 327 455</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 457 650</b>	<b>18 132 459</b>
-------------------------	--	------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 670 593</b>	<b>29 289 993</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



Selskapskapital	2,7	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	1	-6 616	-6 616
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>23 384</b>	<b>23 384</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2	2 909 851	5 957 981
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 909 851</b>	<b>5 957 981</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 933 235</b>	<b>5 981 365</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	13 560 000	13 560 000
Øvrig langsiktig gjeld	8		4 635 337
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 560 000</b>	<b>18 195 337</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 560 000</b>	<b>18 195 337</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		503 750	1 554 287
Betalbar skatt	1		1 427 591
Skyldig offentlige avgifter		20 766	31 928
Utbytte	2	1 500 000	1 500 000
Annen kortsiktig gjeld		152 842	599 486
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 177 358</b>	<b>5 113 291</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 737 358</b>	<b>23 308 628</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 670 593</b>	<b>29 289 993</b>



Organisasjonsnr: 912 662 683  
TOTAL EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

## Fordringer

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.



**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

**Note**

**Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak**

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



## Kråkerøy Revisjon

---

### Til generalforsamlingen i Total Eiendomsutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

#### Konklusjon

Vi har revidert Total Eiendomsutvikling AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kroner 1570915. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 rettviseende 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 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 (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) 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.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og daglig leder) 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 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:

side 1/2

---

Kråkerøy Revisjon v/Andreassen

Tlf: 98207481  
Mosseveien 39  
1610 FREDRIKSTAD

Org. nr. 995520257  
Rev. reg. nr 1000441  
E-mail: [pal.andreassen@krakeroyrevisjon.no](mailto:pal.andreassen@krakeroyrevisjon.no)



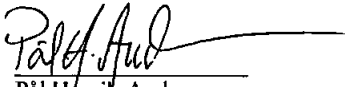
## Kråkerøy Revisjon

---

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- 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 regnskapsestimater 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. 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.

Fredrikstad, 7. februar 2023  
Kråkerøy Revisjon V/Andreassen

  
Pål Henrik Andreassen  
statsautorisert revisor

side 2/2

---

Kråkerøy Revisjon v/Andreassen

Tlf: 98207481  
Mosseveien 39  
1610 FREDRIKSTAD

Org. nr. 995520257  
Rev. reg. nr 1000441  
E-mail: [pal.andreassen@krakeroyrevisjon.no](mailto:pal.andreassen@krakeroyrevisjon.no)



**Årsregnskap for 2022**  
**for**  
**Total Eiendomsutvikling AS**

**Foretaksnr. 912662683**



## Total Eiendomsutvikling AS

## Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		1 000	39 376 000
Annen driftsinntekt		185 000	46 500
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>186 000</b>	<b>39 422 500</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		87 921	29 964 898
Lønnskostnad		476 849	488 645
Annen driftskostnad		697 739	1 645 053
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 262 509</b>	<b>32 098 596</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(1 076 509)</b>	<b>7 323 904</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		5 409	5 753
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 409</b>	<b>5 753</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		505 851	840 605
Annen finanskostnad		390	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>506 241</b>	<b>840 605</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(500 832)</b>	<b>(834 852)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>(1 577 341)</b>	<b>6 489 052</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	(6 427)	1 427 591
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>(1 570 915)</b>	<b>5 061 461</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>(1 570 915)</b>	<b>5 061 461</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Avsatt til ordinært utbytte	10	1 500 000	1 500 000
Mottatt konsernbidrag	10	(22 785)	0
Overføringer annen egenkapital	10	(3 048 129)	3 561 461
<b>SUM OVERF. OG DISPONERINGER</b>		<b>(1 570 915)</b>	<b>5 061 461</b>



## Total Eiendomsutvikling AS

## Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	9 719 864	9 719 864
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>9 719 864</b>	<b>9 719 864</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	1 180 000	1 180 000
Lån til tilknyttet selskap		313 079	257 670
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 493 079</b>	<b>1 437 670</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>11 212 943</b>	<b>11 157 534</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Varer	8	5 620 093	3 863 240
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	5 689 190
Fordringer på konsernselskap		114 212	85 000
Andre kortsiktige fordringer		113 720	167 574
<b>Sum fordringer</b>		<b>227 932</b>	<b>5 941 764</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	1 609 625	8 327 455
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>7 457 650</b>	<b>18 132 459</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 670 593</b>	<b>29 289 993</b>




## Total Eiendomsutvikling AS

## Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	3,10	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	10	(6 616)	(6 616)
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>23 384</b>	<b>23 384</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	2 909 851	5 957 981
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 909 851</b>	<b>5 957 981</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 933 235</b>	<b>5 981 365</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	13 560 000	13 560 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	0	4 635 337
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 560 000</b>	<b>18 195 337</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>13 560 000</b>	<b>18 195 337</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		503 750	1 554 287
Betalbar skatt	2	0	1 427 591
Skyldig offentlige avgifter		20 766	31 928
Utbytte	10	1 500 000	1 500 000
Annen kortsiktig gjeld		152 842	599 486
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 177 358</b>	<b>5 113 291</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>15 737 358</b>	<b>23 308 628</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 670 593</b>	<b>29 289 993</b>

Fredrikstad, 7. februar 2023



Bjørn Storm Johansen  
styrets leder



Henrik Follestad Øby  
styremedlem / daglig leder



## TOTAL EIENDOMSUTVIKLING AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

side 1/3

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens hovedregler samt i overensstemmelse med norske regnskapsstandarder og god regnskapsskikk. For beskrivelse av benyttede regnskapsprinsipper vises til de enkelte noter der prinsippene er nærmere beskrevet. Unntaksreglene for små selskaper er benyttet for noter og styrets årsberetning.

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved utleie skjer i forkant av hver måned.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler ment til varig eie og bruk i virksomheten. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balansføres til opptakskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansføres til opptakskost.

#### Kundefordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

#### Varebeholdninger

Selskaps varebeholdning gjelder tomter og eiendommer som skal utvikles for salg.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balansføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid dersom de har levetid over 3 år. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives over resterende økonomisk levetid.

#### Sammenlignbare tall:

Regnskapsårene for 2022 og 2021 er sammenlignbare, selv om det ikke er gjennomført noen salg i 2022, mange objekter forventes solgt i 2023.

#### Note 2 - Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter prinsipielt både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode utlignes. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balansføres føres netto i balansen.

#### Årets betalbare skatter:

	2022
Betalbar skatt av selskapets inntekt	-6 427
Endring utsatt skatt	0
<b>Netto skattekostnad</b>	<b>-6 427</b>

#### Grunnlag for skattekostnad

	2022
Resultat før skatt	-1 577 341
Permanente forskjeller	2 835
Mottatt konsemsbidrag	29 212
Endring i midlertidige forskjeller	0
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	<b>-1 545 294</b>
<b>22 % skatt herav</b>	<b>0</b>

#### Forskjeller som utlignes:

Anleggsmidler	0
Omløpsmidler	0
Tilvirkningskontrakter	0
Sum	0
Utsatt skattefordel av forskjeller som utlignes	0
Fremførbart underskudd	1 545 294
<b>Utsatt skattefordel</b>	<b>339 965</b>

Selskapet har valgt etter reglene i GRS for små foretak å ikke oppføre utstatt skattefordel.

Side 1 av 3

**Note 3 - Aksjonærer**

Selskapets aksjekapital består av 30000 aksjer pålydende kroner 1 Selskapets aksjer gir lik rett til utbytte

Aksjonærene er som følger	A - aksjer	Eier - andel	Stemme andel
Intoto Invest AS	10 000 aksjer	33,33	33,33
Radix Invest AS	10 000 aksjer	33,33	33,33
Nijo Invest AS	10 000 aksjer	33,33	33,33
Totalt	30 000 aksjer	100 %	100 %

**Note 4 - Ansatte, godtgjørelser m.v.**

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	403 200	419 862
Folketrygdeavgift	58 037	60 325
Andre ytelser	42 489	33 785
Sum	503 726	513 972
	2022	2021
Gjennomsnittelig antall ansatte	1	1

Godtgjørelser	Lønn	Annen godtgjørelse
Daglig leder	176 932	2 802

Det er ikke utbetalt noen godtgjørelse i form av styrehonorar til selskapets styre

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kroner 26250 for revisjon og kroner 12187 for annen bistand, beløpene er inkl mva  
Selskapet har ikke tegnet seg for OTP da de ikke har hatt plikt til dette.

**Note 5 - Driftsmidler**

	Bolig for utleie/utvikling	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	10 919 864	10 919 864
Årets tilgang		0
Flyttet til varer lagt ut til salg		0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	0
<b>Bokført verdi pr 31.12.</b>	<b>10 919 864</b>	<b>10 919 864</b>
Årets avskrivning	0	0
Årets avskrivning i %	0 %	
Økonomisk levetid	Avskrives ikke	
Avskrivningsplan		

**Note 6 - Datterselskap og tilknyttet selskap**

Selskapet eier aksjer i følgende selskaper:

Investeringene er regnskapsført i selskapsregnskapet etter kostmetoden. Selskapet har følgende eierandeler i selskaper:

Navn	Forettningskonto	Eierandel	EK siste års-	Res siste års-	Bokført verdi
Total Eiendomsdrift AS	Fredrikstad	100 %	534 626	20 511	30 000
TT Utvikling AS	Fredrikstad	50 %	32 276	-86 566	100 000

Selskapet eier også aksjer i

Dronningensgate 45 Sarpsborg AS	Fredrikstad	7 %			1 050 000
---------------------------------	-------------	-----	--	--	-----------



## Note 7 Gjeld til kredittinstitusjoner

side 3/3

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner med pant	13 560 000	13 560 000
Gjeld til aksjonærer / styremedlemmer	0	4 635 337
Verdi av balanseførte verdier som er pantsatt Avdragstiden på lånene er under 5 år.	15 339 956	13 583 104

## Note 8 Varer

	2022	2021
Innkjøpte varer for videresalg	5 620 093	3 863 240

## Note 9 - Bundne bankmidler

Selskapet har opprettet en skattetrekkskonto, skyldig forskuddstrekk kroner 11405, innestående bank kroner 11405.

## Note 10 - Egenkapital

	Aksjekapital	A. Inn. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital per 01.01	30 000	-6 616	5 957 981	5 981 365
Årets resultat			-1 570 915	
Mottatt konsernbidrag			22 785	
Utbytte			-1 500 000	-1 500 000
<b>Egenkapital per. 31.12</b>	<b>30 000</b>	<b>-6 616</b>	<b>2 909 851</b>	<b>2 933 235</b>



Total Eiendomsutvikling AS

## Noter 2022

**Note 1 - Investeringer i datterselskap**

**Note 2 - Fremføring av udekket tap**

**Note 3 - Fremføring av udekket tap**

**Note 4 - Selskapskapital**

**Note 5 - Fremføring av udekket tap**

**Note 6 - Fremføring av udekket tap**

**Note 7 - Fremføring av udekket tap**

**Note 8 - Fremføring av udekket tap**

Noter for Total Eiendomsutvikling AS

Organisasjonsnr. 912662683



## Total Eiendomsutvikling AS

## Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		1 000	39 376 000
Annen driftsinntekt		185 000	46 500
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>186 000</b>	<b>39 422 500</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		87 921	29 964 898
Lønnskostnad		476 849	488 645
Annen driftskostnad		697 739	1 645 053
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 262 509</b>	<b>32 098 596</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(1 076 509)</b>	<b>7 323 904</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		5 409	5 753
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 409</b>	<b>5 753</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		505 851	840 605
Annen finanskostnad		390	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>506 241</b>	<b>840 605</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(500 832)</b>	<b>(834 852)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>(1 577 341)</b>	<b>6 489 052</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	1	(6 427)	1 427 591
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>(1 570 915)</b>	<b>5 061 461</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>(1 570 915)</b>	<b>5 061 461</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Avsatt til ordinært utbytte	2	1 500 000	1 500 000
Mottatt konsernbidrag		(22 785)	0
Overføringer annen egenkapital	2	(3 048 129)	3 561 461
<b>SUM OVERF. OG DISPONERINGER</b>		<b>(1 570 915)</b>	<b>5 061 461</b>



## Total Eiendomsutvikling AS

## Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	9 719 864	9 719 864
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>9 719 864</b>	<b>9 719 864</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	1 180 000	1 180 000
Lån til tilknyttet selskap		313 079	257 670
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 493 079</b>	<b>1 437 670</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>11 212 943</b>	<b>11 157 534</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Varer	5	5 620 093	3 863 240
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	5 689 190
Fordringer på konsernselskap		114 212	85 000
Andre kortsiktige fordringer		113 720	167 574
<b>Sum fordringer</b>		<b>227 932</b>	<b>5 941 764</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 609 625	8 327 455
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>7 457 650</b>	<b>18 132 459</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 670 593</b>	<b>29 289 993</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	2,7	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	1	(6 616)	(6 616)
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>23 384</b>	<b>23 384</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2	2 909 851	5 957 981
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 909 851</b>	<b>5 957 981</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 933 235</b>	<b>5 981 365</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	13 560 000	13 560 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	0	4 635 337
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 560 000</b>	<b>18 195 337</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>13 560 000</b>	<b>18 195 337</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		503 750	1 554 287
Betalbar skatt	1	0	1 427 591
Skyldig offentlige avgifter		20 766	31 928
Utbytte	2	1 500 000	1 500 000
Annen kortsiktig gjeld		152 842	599 486
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 177 358</b>	<b>5 113 291</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>15 737 358</b>	<b>23 308 628</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 670 593</b>	<b>29 289 993</b>



Total Eiendomsutvikling AS

**Balanse pr. 31.12.2022**

Note	31.12.2022	31.12.2021
------	------------	------------

Fredrikstad, 7. februar 2023

Bjørn Storm Johansen  
styrets leder

Henrik Follestad Øby  
styremedlem / daglig leder



**Årsregnskap for 2022  
for  
Total Eiendomsutvikling AS**

**Foretaksnr. 912662683**