



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 387 169  
Organisasjonsform: Kommandittselskap  
Foretaksnavn: TÆRUDPARKEN EIENDOM KS  
Forretningsadresse: Harald Hårfagres vei 21  
4633 KRISTIANSAND S

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Aksel Ekberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 15.06.2021



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 241 159	4 245 226
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 241 159</b>	<b>4 245 226</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	3	744 275	695 000
Annen driftskostnad	2	10 725 360	807 181
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 469 635</b>	<b>1 502 181</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 228 475</b>	<b>2 743 045</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		769 539	250 864
Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi		497 054	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 266 593</b>	<b>250 864</b>
Annen finanskostnad		1 088 828	1 637 693
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 088 828</b>	<b>1 637 693</b>
<b>Netto finans</b>		<b>177 765</b>	<b>-1 386 829</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-7 050 710</b>	<b>1 356 216</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-7 050 710</b>	<b>1 356 216</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 050 710</b>	<b>1 356 216</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	7	-7 050 710	1 356 216
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-7 050 710</b>	<b>1 356 216</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	31 465 997	26 298 097
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>31 465 997</b>	<b>26 298 097</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	100 000	100 000
Investeringer i aksjer og andeler	5	1 858 350	1 950 000
Obligasjoner	5	13 135 330	17 558 406
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>15 093 680</b>	<b>19 608 406</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>46 559 677</b>	<b>45 906 503</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	347 006	347 006
Andre fordringer		25 223	13 927
<b>Sum fordringer</b>		<b>372 229</b>	<b>360 933</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>679 051</b>	<b>6 043 043</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 051 280</b>	<b>6 403 976</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>47 610 956</b>	<b>52 310 479</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Selskapskapital	7	5 400 000	5 400 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 400 000</b>	<b>5 400 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	8 560 306	15 611 016
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 560 306</b>	<b>15 611 016</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>13 960 306</b>	<b>21 011 016</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	31 859 927	30 949 463
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>31 859 927</b>	<b>30 949 463</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>31 859 927</b>	<b>30 949 463</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	8	1 089 748	
Annen kortsiktig gjeld		700 976	350 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 790 724</b>	<b>350 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>33 650 651</b>	<b>31 299 463</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>47 610 956</b>	<b>52 310 479</b>



Til selskapsmøte i  
Tærudparkene Eiendom KS

Revisjon Sør AS  
Henrik Wergelandsgate 27  
Postboks 9  
4661 Kristiansand  
TLF 38 12 38 60

www.revisjonsor.no  
post@revisjonsor.no

Org. nr. 943 708 428 MVA  
Foretaksregisteret

Godkjent revisjonsselskap  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Medlem av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2019

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Tærudparken Eiendom KS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 7 050 710. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert



Revisors beretning 2019 for Tærudparken Eiendom KS

---

på årsregnskapet. Det henvises forøvrig til <https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til attestasjonsstandard ISAE 3000, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

*Kristiansand, 14. mai 2020*

Revisjon Sør AS

Asbjørn Lunde  
Registrert revisor



**Tærudparken Eiendom KS**

---

## **Årsrapport for 2019**

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Noter**

**Revisjonsberetning**



## Tærudparken Eiendom KS

---

### Resultatregnskap

	Note	2019	2018
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		<u>4 241 159</u>	<u>4 245 226</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning	3	744 275	695 000
Annen driftskostnad	2	<u>10 725 360</u>	<u>807 181</u>
Sum driftskostnader		<u>11 469 635</u>	<u>1 502 181</u>
Driftsresultat		<u>-7 228 475</u>	<u>2 743 045</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		769 539	250 864
Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi		497 054	0
Annen finanskostnad		<u>1 088 828</u>	<u>1 637 693</u>
Netto finansposter		<u>177 765</u>	<u>-1 386 829</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-7 050 710</u>	<u>1 356 216</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>-7 050 710</u>	<u>1 356 216</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	7	<u>-7 050 710</u>	<u>1 356 216</u>



### Tærudparken Eiendom KS

---

#### Balanse pr. 31. desember

	Note	2019	2018
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	31 465 997	26 298 097
Sum varige driftsmidler		<u>31 465 997</u>	<u>26 298 097</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	4	100 000	100 000
Investeringer i aksjer og andeler	5	1 858 350	1 950 000
Obligasjoner	5	13 135 330	17 558 406
Sum finansielle anleggsmidler		<u>15 093 680</u>	<u>19 608 406</u>
Sum anleggsmidler		<u>46 559 677</u>	<u>45 906 503</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	8	347 006	347 006
Andre fordringer		25 223	13 927
Sum fordringer		<u>372 229</u>	<u>360 933</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>679 051</u>	<u>6 043 043</u>
Sum omløpsmidler		<u>1 051 280</u>	<u>6 403 976</u>
Sum eiendeler		<u>47 610 956</u>	<u>52 310 479</u>

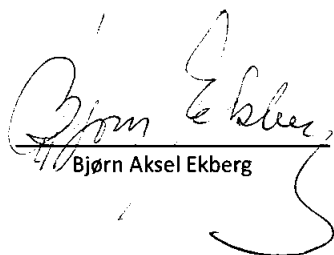


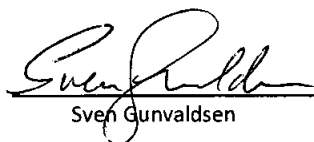
**Tærudparken Eiendom KS**

**Balanse pr. 31. desember**

	Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Selskapskapital	7	<u>5 400 000</u>	<u>5 400 000</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>5 400 000</u>	<u>5 400 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	<u>8 560 306</u>	<u>15 611 016</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>8 560 306</u>	<u>15 611 016</u>
Sum egenkapital		<u>13 960 306</u>	<u>21 011 016</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	<u>31 859 927</u>	<u>30 949 463</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>31 859 927</u>	<u>30 949 463</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	8	<u>1 089 748</u>	<u>0</u>
Annen kortsiktig gjeld		<u>700 976</u>	<u>350 000</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 790 724</u>	<u>350 000</u>
Sum gjeld		<u>33 650 651</u>	<u>31 299 463</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>47 610 956</u>	<u>52 310 479</u>

Kristiansand, 14. mai 2020

  
Bjørn Aksel Ekberg

  
Sven Gunvaldsen



## Tærudparken Eiendom KS

---

### Noter til regnskapet for 2019

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

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

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte.

Byggevirksomhet AS utfører de administrative oppgaver for selskapet. I regnskapsåret er det kostnadsført et honorar på kr. 350 000 inkl. mva til dette formål samt kr. 680 000 inkl. mva som gjelder prosjektledelse i forbindelse med ombygging av selskapets eiendom. kr. inkl. mva

##### *Ytelser til ledende personer*

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



## Tærudparken Eiendom KS

---

### Noter til regnskapet for 2019

#### Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Tomt anlegg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	34 779 492	1 174 000	35 953 492
Tilgang kjøpte driftsmidler	5 912 175	0	5 912 175
Anskaffelseskost 31.12.	40 691 667	1 174 000	41 865 667
Akk.avskrivning 31.12.	-10 399 670	0	-10 399 670
Balansført pr. 31.12.	30 291 997	1 174 000	31 465 997
Årets avskrivninger	744 275	0	744 275

#### Note 4 - Aksjer og andeler i andre selskaper

Selskap	Eierandel	Anskaff.kost	Markedsverdi
Tærudparken Invest AS	100%	100 000	

Tærudparken Invest AS er hjemmelsinnehaver til eiendommen gnr. 81 gnr. 2487 snr. 51 i Skedsmo kommune

#### Note 5 - Obligasjoner

	Balansført verdi	Markedsverdi
Obligasjoner		
Sparebanken sør	2 000 000	2 093 800
Obligasjoner Teekay LNG Partners L.	1 000 000	1 008 100
Nordea Plan 100	10 135 330	10 700 945
Sum	13 135 330	13 802 845

#### Note 6 - Langsiktig gjeld, pantstillelser

Langsiktig gjeld	2019	2018
Valutalån Nordea	-31 859 927	-30 949 463

I 2008 ble den langsiktige gjelden omgjort til valutalån CHF. I perioden har det vekslet mellom valutagevinst og agiotap. Dessverre har tapssiden blitt størst.

Valutalånet er vurdert til kursen pr. 31.12. i inntektsåret

Selskapets faste eiendom er stilt som sikkerhet for det langsiktige lånet.

---



## Tærudparken Eiendom KS

---

### Noter til regnskapet for 2019

Eiendommen er fullverdiforsikret og det foreligger forsikring for husleietap i 12 måneder.

<i>Pantsikret gjeld</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Anleggsmidler	31 465 997	26 298 097

### Note 7 - Egenkapital

Selskapskapitalen er på kr. 8 000 000 hvorav ikke innkalt er kr. 2 600 000.  
Bokført egenkapital fremkommer slik

	Komplementarkapital	Komandittkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	540 000	4 860 000	15 611 016	21 011 016
Årsresultat	0	0	-7 050 710	-7 050 710
Egenkapital 31.12.	540 000	4 860 000	8 560 306	13 960 306

### Note 8 - Andre mellomværende

<i>Fordringer</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Kundefordring Tærudparken Invest AS	16 625	16 625
Kundefordring Tærudparken Kompementar AS	330 381	330 381
Sum	<u>347 006</u>	<u>347 006</u>
<i>Gjeld</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Leverandørgjeld Byggevirksomhet AS	-630 000	0

### Note 9 - Andre forpliktelser

Selskapet har en pågående sak med sameiet vedr. dekking av utgifter knyttet til vedlikehold av kostnader for boligsameiet. Beløpet er i størrelsesorden kr. 1 000 000. Selskapet er uenig i kravet og beløpet er ikke kostnadsført i regnskapet.

### Note 10 - Hendelser etter balansedagen

I tråd med reglene i NRS 3 om hendelser etter balansedagen, samt reglene i regnskapsloven om fortsatt drift henviser selskapets ledelse til det pågående Covid-19 utbruddet. Selskapet er på kort sikt lite berørt av utbruddet. Basert på virksomheten selskapet driver og de avtaler som er inngått, ser man ikke at det er noen usikkerhet knyttet den videre driften av selskapet på bakgrunn av dette. Ledelsen mener at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.