



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 981 418 816  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TORSTRAND EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Norgeseiendom AS  
Tollbugata 49  
3044 DRAMMEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Lene Bauer  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 30.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		3 376 340	3 710 909
Annen driftsinntekt		17 891	49 211
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 394 231</b>	<b>3 760 120</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	1 404 203	1 500 449
Annen driftskostnad	1	1 272 357	1 832 855
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 676 560</b>	<b>3 333 304</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>717 671</b>	<b>426 816</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		5 397	6 577
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 397</b>	<b>6 577</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	533 775	1 263 108
Annen rentekostnad	2	515 695	62 731
Annen finanskostnad		5 200	15 525
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 054 670</b>	<b>1 341 364</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 049 272</b>	<b>-1 334 787</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-331 601</b>	<b>-907 971</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-71 735	-199 753
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-259 866</b>	<b>-708 218</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-259 866</b>	<b>-708 218</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-259 866</b>	<b>-708 218</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-259 866</b>	<b>-708 218</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	3, 3	-260 233	-789 551



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Overført til/fra annen egenkapital	3	367	81 333
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>3</b>	<b>-259 866</b>	<b>-708 218</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	38 907 418	40 206 640
Maskiner og anlegg	5	580 790	1 011 772
Tomter	2, 5	2 346 700	2 346 700
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>5</b>	<b>41 834 909</b>	<b>43 565 112</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>41 834 909</b>	<b>43 565 112</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		73 088	79 935
Kundefordringer konsern	6	13 125	41 679
Andre kortsiktige fordringer			18 833
Krav på innbetaling av selskapskapital	6	333 632	1 012 245
<b>Sum fordringer</b>		<b>419 845</b>	<b>1 152 692</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 007 021	1 558 058
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 007 021</b>	<b>1 558 058</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 426 866</b>	<b>2 710 749</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>44 261 774</b>	<b>46 275 861</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 4	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	4		
Overkurs	3	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	3	9 681 094	9 680 727
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 881 094</b>	<b>9 880 727</b>
Annen egenkapital	3		
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>9 881 094</b>	<b>9 880 727</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	2 089 574	2 087 910
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 089 574</b>	<b>2 087 910</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	2, 6	17 038 505	18 996 975
Gjeld til kredittinstitusjoner	2, 6	15 000 000	15 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>32 038 505</b>	<b>33 996 975</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>34 128 079</b>	<b>36 084 885</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	6	55 131	140 198
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter		46 018	
Annen kortsiktig gjeld		151 452	170 051
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>252 601</b>	<b>310 249</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>34 380 680</b>	<b>36 395 134</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>44 261 774</b>	<b>46 275 861</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 219940

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 981 418 816  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TORSTRAND EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Norgeseiendom AS  
Tollbugata 49  
3044 DRAMMEN

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Lene Bauer  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 08.05.2021



Organisasjonsnr: 981 418 816  
TORSTRAND EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		3 376 340	3 710 909
Annen driftsinntekt		17 891	49 211
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 394 231</b>	<b>3 760 120</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	1 404 203	1 500 449
Annen driftskostnad	1	1 272 357	1 832 855
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 676 560</b>	<b>3 333 304</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>717 671</b>	<b>426 816</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		5 397	6 577
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 397</b>	<b>6 577</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	533 775	1 263 108
Annen rentekostnad	2	515 695	62 731
Annen finanskostnad		5 200	15 525
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 054 670</b>	<b>1 341 364</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 049 272</b>	<b>-1 334 787</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-71 735	-199 753
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-259 866</b>	<b>-708 218</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-259 866</b>	<b>-708 218</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-259 866</b>	<b>-708 218</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-259 866</b>	<b>-708 218</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	3, 3	-260 233	-789 551
Overført til/fra annen egenkapital	3	367	81 333
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>3</b>	<b>-259 866</b>	<b>-708 218</b>







Annen innskutt egenkapital	3	9 681 094	9 680 727
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 881 094</b>	<b>9 880 727</b>
Annen egenkapital	3		
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>9 881 094</b>	<b>9 880 727</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	2 089 574	2 087 910
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>2 089 574</b>	<b>2 087 910</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	2, 6	17 038 505	18 996 975
Gjeld til kredittinstitusjoner	2, 6	15 000 000	15 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>32 038 505</b>	<b>33 996 975</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>34 128 079</b>	<b>36 084 885</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	6	55 131	140 198
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter		46 018	
Annen kortsiktig gjeld		151 452	170 051
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>252 601</b>	<b>310 249</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>34 380 680</b>	<b>36 395 134</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>44 261 774</b>	<b>46 275 861</b>



Organisasjonsnr: 981 418 816  
TORSTRAND EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

4

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000.00	100.00	100000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
NE Group AS	1000.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	1000.00	100.00%

Note

1

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

1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsregnskap 2020

### Torstrand Eiendom AS

**Innhold:**

**Resultat**  
**Balanse**  
**Noter**  
**Revisors beretning**

Org.nr: 981 418 816



## Resultatregnskap

Torstrand Eiendom AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2020	2019
Salgsinntekt		3 376 340	3 710 909
Annen driftsinntekt		17 891	49 211
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 394 231</b>	<b>3 760 120</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	1 404 203	1 500 449
Annen driftskostnad	1	1 272 357	1 832 855
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 676 560</b>	<b>3 333 304</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>717 671</b>	<b>426 816</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen finansinntekt		5 397	6 577
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	533 775	1 263 108
Annen rentekostnad	2	515 695	62 731
Annen finanskostnad		-5 200	-15 525
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 049 272</b>	<b>-1 334 787</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-331 601</b>	<b>-907 971</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-71 735	-199 753
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-259 866</b>	<b>-708 218</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Mottatt konsernbidrag	3	-260 233	-789 551
Overført til/fra annen egenkapital	3	367	81 333
<b>Sum overføringer</b>	<b>3</b>	<b>-259 866</b>	<b>-708 218</b>

Torstrand Eiendom AS



## Torstrand Eiendom AS

Balanse pr 31. desember

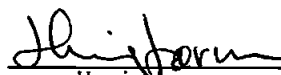
EIENDELER	NOTE	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	38 907 418	40 206 640
Maskiner og anlegg	5	580 790	1 011 772
Tomter	2, 5	2 346 700	2 346 700
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>5</b>	<b>41 834 909</b>	<b>43 565 112</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>41 834 909</b>	<b>43 565 112</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		73 088	79 935
Kundefordringer konsern	6	13 125	41 679
Andre kortsiktige fordringer		0	18 833
Andre fordringer konsern	6	333 632	1 012 245
<b>Sum fordringer</b>		<b>419 845</b>	<b>1 152 692</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 007 021	1 558 058
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 426 866</b>	<b>2 710 749</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>44 261 774</b>	<b>46 275 861</b>

Torstrand Eiendom AS

**Torstrand Eiendom AS**

Balanse pr 31. desember

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 4	100 000	100 000
Overkurs	3	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	3	9 681 094	9 680 727
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 881 094</b>	<b>9 880 727</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>9 881 094</b>	<b>9 880 727</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	7	2 089 574	2 087 910
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til konsernselskaper	2, 6	17 038 505	18 996 975
Gjeld til kreditinstitusjoner	2, 6	15 000 000	15 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>32 038 505</b>	<b>33 996 975</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		26 368	84 378
Leverandørgjeld konsern	6	28 763	55 820
Skyldig offentlige avgifter		46 018	0
Annen kortsiktig gjeld		151 452	170 051
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>252 601</b>	<b>310 249</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>34 380 680</b>	<b>36 395 134</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>44 261 774</b>	<b>46 275 861</b>

Drammen, ~~2020~~ 2021  
Styret i Torstrand Eiendom AS  
Jon Kummen  
styreleder/daglig leder  
Henning Jørgensen  
styremedlem

Torstrand Eiendom AS



## Torstrand Eiendom AS

Noter til årsregnskap

### Note 0 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet av selskapets styre og daglig leder. Årsregnskapet er utarbeidet, og blir presentert, i norske kroner. Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven, herunder de grunnleggende regnskapsprinsippene, dvs. transaksjonsprinsippet, opptjeningsprinsippet, sammenstillingsprinsippet og forsiktighetsprinsippet, tilhørende forskrifter og endelige norske regnskapsstandarder, med mindre annet er eksplisitt angitt, slik disse gjaldt per 31.12.2020, og er i samsvar med god regnskapsskikk.

Ved usikkerhet har ledelsen og styret benyttet beste estimat på bakgrunn av den informasjonen som var tilgjengelig når årsregnskapet ble avlagt og virkningen av endringer i regnskapsestimater blir normalt resultatført. Alle inntekter og kostnader er resultatført, likevel slik at virkning av endring av regnskapsprinsipp og eventuelle korrigeringer av feil i tidligere årsregnskap, er ført direkte mot egenkapitalen. Årsregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper som anvendes konsistent over tid. Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift da det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Årsregnskapet består av:

**resultatregnskap**, inndelt etter art, hvor leieinntekt og driftskostnader i all hovedsak knyttes til selskapets hovedaktivitet, som er utleie av eiendom og kjøp av varer/tjenester direkte knyttet til utleie av eiendom mens annen driftsinntekt typisk vil være gevinst ved salg av driftsmidler knyttet til selskapets hovedaktiviteter. Leieinntekter og driftskostnader presenteres brutto. Finansposter knytter seg i hovedsak til selskapets finansiering samt avkastning på selskapets finansinvesteringer.

**balanseoppstilling**, oppstilt etter stigende likviditet. Poster i balansen presenteres brutto med mindre betingelsene for nettoføring eller motregning er oppfylt. Dersom hensikten med en balansepost endres, omklassifiseres den.

og **noter**, hvor selskapets styre og daglig leder har hatt spesielt fokus på å sikre at alle vesentlige forhold er tilfredsstillende beskrevet samt at de noter som i henhold til regnskapsloven alltid skal gis har riktig innhold.

Det er etter styrets og daglig leders oppfatning ikke behov for noteopplysninger utover de eksplisitte kravene i regnskapsloven og god regnskapsskikk for å bedømme selskapets stilling og resultat. Oppstillingsplanene inneholder i tråd med kravene i regnskapsloven sammenlignbare tall, likeså de noter hvor dette kreves eksplisitt i regnskapsloven. De sammenlignbare tallene er utarbeidet etter samme regnskapsprinsipper som årets tall.

### **Klassifisering og vurdering**

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld. Gjeld som forfaller til betaling innen ett år etter at lånet ble tatt opp er klassifisert som kortsiktig gjeld. Neste års avdrag på langsiktig gjeld klassifiseres også som kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes normalt til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi, mens anleggsmidler normalt vurderes til anskaffelseskost, eventuelt fratrukket av- og nedskrivninger. Tilsvarende for kortsiktig og langsiktig gjeld.

### **Fordringer**

Kundefordringer er oppført til pålydende med fradrag for avsetning til forventede tap. Enkeltfordringer nedskrives basert på en vurdering av forsinket betaling og andre indikatorer på at kunden har betalingsvansker. Andre fordringer er vurdert til det laveste av virkelig verdi og pålydende beløp.

### **Inntekter**

Selskapet driver med utleie av eiendom der leieinntekt resultatføres etter hvert som den anses opptjent. Det forskuddsfaktureres for næringsseiendom pr kvartal og for boligutleie pr måned, men inntektsføringen skjer månedlig i takt med overføring av risiko og kontroll. Leieinntekter presenteres netto, etter fradrag for avgifter knyttet til leien.

### **Driftskostnader**

Driftskostnader resultatføres i samme periode som tilhørende inntekt.



## Torstrand Eiendom AS

Noter til årsregnskap

### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler er oppført i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Et driftsmiddel anses som varig dersom det har en viss økonomisk levetid, samt en betydelig kostpris. Renter som knytter seg til anlegg under oppføring balanseføres som en del av kostprisen. Utgifter forbundet med periodisk vedlikehold og reparasjoner på driftsmidlene, balanseføres og avskrives over perioden frem til neste planlagte vedlikehold. Utgifter ved normalt vedlikehold og reparasjoner kostnadsføres løpende. Utgifter ved større utskiftninger og fornyelser som øker driftsmidlenes levetid vesentlig, balanseføres. Driftsmidler som erstattes, kostnadsføres.

### *Avskrivninger*

Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid med utgangspunkt i anskaffelseskost fratrukket estimert utraneringsverdi. Når et driftsmiddel har ulike bestanddeler med ulik økonomisk levetid, avskrives hver bestanddel for seg. Det foretas årlig revurdering av avskrivningsplaner og utraneringsverdi. Avskrivninger klassifiseres som ordinære driftskostnader. Tomter avskrives ikke.

### *Nedskrivninger*

Selskapet har betydelige investeringer i varige driftsmidler. Disse anleggsmidlene testes for nedskrivninger når det foreligger indikatorer på mulig verdifall. Slike indikatorer kan være endringer i markedspriser, avtalestrukturer, negative hendelser eller andre driftsforhold. Ved beregning av gjenvinnbart beløp må det gjøres en rekke estimater vedrørende fremtidige kontantstrømmer der prisutvikling, salgsvolum og levetid er de viktigste faktorene.

### *Transaksjoner med nærstående parter*

Kjøps- og salgstransaksjoner med nærstående parter i Norge er, i tråd med aksjeloven § 3-9, gjennomført til vanlige forretningsmessige vilkår og prinsipper. Regnskapsføring, klassifisering med mer følger regnskapslovens generelle prinsipper. Vesentlige avtaler med nærstående foreligger skriftlig. Transaksjoner med nærstående parter er spesifisert i egen note.

Torstrand Eiendom AS sin andel av kostnader, tap, inntekter og gevinster som ikke kan henføres til et bestemt selskap i samme konsern er basert på en fordeling i tråd med god forretningsskikk.

### *Utsatt skatt og skattekostnad*

Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret samt skattemessig underskudd til fremføring. Ved beregningen benyttes nominell skattesats. Positive og negative forskjeller vurderes mot hverandre innenfor samme tidsintervall. Utsatt skatt knyttet til bygg, der tidspunkt for reversering av midlertidig forskjell er kontrollert av selskapet, og det er sannsynlig at de ikke vil bli reversert i overskuelig fremtid, er ikke regnskapsført.

Årets skattekostnad består av endringer i utsatt skatt og utsatt skattefordel, sammen med betalbar skatt for inntektsåret, korrigert for feil i tidligere års beregninger.

Betalbar skatt beregnes ut fra skattbart resultat for året, inkludert inntekter og kostnader som periodiseres til andre perioder skattemessig enn regnskapsmessig.

### *Konserntilknytning*

Selskapet er datterselskap av NE Group AS (org.nr. 982 800 250). Selskapet inngår i konsernet Ard Group AS (org.nr. 998 474 272). Ard Group AS er et heleid datterselskap av Dyranut AS (org.nr. 996 311 627).



## Torstrand Eiendom AS

Noter til årsregnskap

### Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

#### Lønnskostnad

Det er ingen ansatte i selskapet. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styret. Det er ikke ytet lån eller gitt noen form for sikkerhetsstillelser til styret.

#### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar i 2020 utgjør kr 20 205.  
Kostnadsført andre honorarer til revisor er kr 10 585.  
Beløp er ekskl. mva.

### Note 2 Gjeld/pantstillelser og garantier

<b>Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter balansedagen</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Gjeld til morselskapet NE Group AS, rente Nibor 3 mndr +margin	17 038 505	18 996 975
Gjeld til kredittinstitusjoner, serielån over 20 år fra 2019, rente Nibor 3 mndr + margin	15 000 000	15 000 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>32 038 505</b>	<b>33 996 975</b>

Avdragsstruktur på langsiktig gjeld til selskap i samme konsern er i tråd med avdragsstrukturen til den langsiktige, eksterne finansieringen av NE Group konsernet, samt at det også skal betales avdrag der hvor lånetaker realiserer eiendeler som er stilt i sikkerhet for utlåners langsiktige finansiering. Betaling av avdrag kan dessuten avtales særskilt mellom lånetaker og utlåner.

Følgende eiendeler er stilt som sikkerhet for gjeld til kredittinstitusjon:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Tomter	2 346 700	2 346 700
Bygninger	38 907 418	40 206 640
<b>Sum eiendeler stilt som sikkerhet</b>	<b>41 254 118</b>	<b>42 553 340</b>

### Note 3 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 01.01.	100 000	100 000	9 680 727	0	9 880 727
			0		0
Konsernbidrag			260 233	0	260 233
Årets resultat			-259 866	0	-259 866
<b>Pr 31.12.</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>	<b>9 681 094</b>	<b>0</b>	<b>9 881 094</b>

**Torstrand Eiendom AS**

Noter til årsregnskap

**Note 4 Aksjonærer**

Aksjekapitalen i Torstrand Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	100,0	100 000
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>		<b>100 000</b>

**Eierstruktur**

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
NE Group AS	1 000	100,0	100,0

**Note 5 Anleggsmidler**

	Bygninger	Tomter	Maksiner og anlegg	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.20	65 335 916	2 346 700	1 213 000	68 895 616
- Avgang i året			326 000	326 000
<b>= Anskaffelseskost 31.12.20</b>	<b>65 335 916</b>	<b>2 346 700</b>	<b>887 000</b>	<b>68 569 616</b>
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.20	25 129 276		201 228	25 330 504
+ Årets ordinære avskrivninger	1 299 221		104 982	1 404 203
<b>= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.20</b>	<b>26 428 497</b>		<b>306 210</b>	<b>26 734 707</b>
Bokført verdi 01.01.20	40 206 640	2 346 700	1 011 772	43 565 112
- Avgang i året			326 000	326 000
- Årets avskrivning og nedskrivning	1 299 221		104 982	1 404 203
<b>= Bokført verdi 31.12.20</b>	<b>38 907 419</b>	<b>2 346 700</b>	<b>580 790</b>	<b>41 834 909</b>
Økonomisk levetid	10-50 år		5-10 år	

**Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern**

	2020	2019
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer konsern	13 125	41 679
Andre kortsiktige fordringer konsern	333 632	1 012 245
<b>Sum</b>	<b>346 757</b>	<b>1 053 924</b>
<b>Gjeld</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	17 038 505	18 996 975
Leverandørgjeld konsern	28 763	55 820
<b>Sum</b>	<b>17 067 268</b>	<b>19 052 795</b>

**Torstrand Eiendom AS**

Noter til årsregnskap

**Note 7 Skatt**

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-73 399	0
Endring i utsatt skatt	1 664	-199 753
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-71 735</b>	<b>-199 753</b>

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-331 601	-907 971
Permanente forskjeller	5 536	0
Endring i midlertidige forskjeller	-7 566	-104 274
Mottatt konsernbidrag	333 632	1 012 245
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-73 399	-222 694
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	73 399	222 694
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-331 601	-907 971
Beregnet skatt av resultat før skatt	-72 952	-199 754
Skatteeffekt av permanente forskjeller	1 218	0
<b>Sum</b>	<b>-71 734</b>	<b>-199 754</b>
Effektiv skattesats	21,6 %	22,0 %

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	10 252 942	10 434 095	181 153
Gevinst – og tapskonto	-754 878	-943 597	-188 719
<b>Sum</b>	<b>9 498 064</b>	<b>9 490 498</b>	<b>-7 566</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>9 498 064</b>	<b>9 490 498</b>	<b>-7 566</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>2 089 574</b>	<b>2 087 910</b>	<b>-1 665</b>



KPMG AS  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Torstrand Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Torstrand Eiendom AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 259 866. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger 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 2020, 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 International Standards on Auditing (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 (ledelsen) 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 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 med revisjonen 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 på årsregnskapet.

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

- identifiserer og anslår 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 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.

#### Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Alesund

Penneo Dokumentnøkkel: 6WYGC-Q365D-5LY7O-OMIX-2HFF2-ASN76



Revisors beretning - 2020  
Torstrand Eiendom AS

- 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 regnskapet, 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. 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, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer 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.

## Uttalelse om andre 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 internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», 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 bokførings praksis i Norge.

Oslo, 23. mars 2021  
KPMG AS

Stein Erik Lund  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pennso Dokumentnøkkel: 6WYGC-Q365D-5LY7O-OMIIX-2HFF2-ASN76



# 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."

## Stein Erik Lund

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG

Serienummer: 9578-5993-4-1583118

IP: 80.232.xxx.xxx

2021-03-24 19:09:33Z



Penneo Dokumentnøkkel: 6WYGC-Q365D-SLY7O-OMIX-2HFF2-ASN76

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>