



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 844 058  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TUFTE EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Storgata 117  
3921 PORSGRUNN

### 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: Stein Bredesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2022

### 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, 11.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 288 044	1 277 944
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 288 044</b>	<b>1 277 944</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	247 820	247 820
Andre driftskostnader	2	393 737	587 465
<b>Sum kostnader</b>		<b>641 557</b>	<b>835 285</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>646 487</b>	<b>442 659</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	5	5 081	11 184
<b>Sum finansinntekter</b>	5	<b>5 081</b>	<b>11 184</b>
Annen finanskostnad	5	51 647	79 485
<b>Sum finanskostnader</b>	5	<b>51 647</b>	<b>79 485</b>
<b>Netto finans</b>	5	<b>-46 566</b>	<b>-68 301</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>599 921</b>	<b>374 358</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	131 983	82 359
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>467 938</b>	<b>291 999</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>467 938</b>	<b>291 999</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital	6	467 938	291 999
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>467 938</b>	<b>291 999</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	10 131 865	10 379 685
<b>Sum varige driftsmidler</b>	4	<b>10 131 865</b>	<b>10 379 685</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 131 865</b>	<b>10 379 685</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	1 130 267	1 051 835
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	5	<b>1 130 267</b>	<b>1 051 835</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 130 267</b>	<b>1 051 835</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 262 132</b>	<b>11 431 520</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6,7	300 000	300 000
Overkursfond	6	3 995 861	3 995 861
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	6	<b>4 295 861</b>	<b>4 295 861</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen Egenkapital	6	3 384 754	2 916 811
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	6	<b>3 384 754</b>	<b>2 916 811</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 680 615</b>	<b>7 212 672</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	1 624 909	1 700 410
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 624 909</b>	<b>1 700 410</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	5,8	1 747 288	2 306 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	5,8	<b>1 747 288</b>	<b>2 306 500</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 372 197</b>	<b>4 006 910</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	42 823
Betalbar skatt	3	207 484	167 054
Annen kortsiktig gjeld		1 836	2 061
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>209 320</b>	<b>211 938</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 581 517</b>	<b>4 218 848</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 262 132</b>	<b>11 431 520</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 184930

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 844 058  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TUFTE EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Storgata 117  
3921 PORSGRUNN

#### 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: Stein Bredesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2022

#### 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, 21.04.2022



Organisasjonsnr: 986 844 058  
TUFTE EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 288 044	1 277 944
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 288 044</b>	<b>1 277 944</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	247 820	247 820
Andre driftskostnader	2	393 737	587 465
<b>Sum kostnader</b>		<b>641 557</b>	<b>835 285</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>646 487</b>	<b>442 659</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	5	5 081	11 184
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>5</b>	<b>5 081</b>	<b>11 184</b>
Annen finanskostnad	5	51 647	79 485
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>5</b>	<b>51 647</b>	<b>79 485</b>
<b>Netto finans</b>	<b>5</b>	<b>-46 566</b>	<b>-68 301</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	131 983	82 359
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>467 938</b>	<b>291 999</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>467 938</b>	<b>291 999</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital	6	467 938	291 999
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>467 938</b>	<b>291 999</b>



Organisasjonsnr: 986 844 058  
TUFTE EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler	4	10 131 865	10 379 685
Sum anleggsmidler		10 131 865	10 379 685
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	1 130 267	1 051 835
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	5	1 130 267	1 051 835
Sum omløpsmidler		1 130 267	1 051 835
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 262 132</b>	<b>11 431 520</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6,7	300 000	300 000
Overkursfond	6	3 995 861	3 995 861
Sum innskutt egenkapital	6	4 295 861	4 295 861
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen Egenkapital	6	3 384 754	2 916 811
Sum opptjent egenkapital	6	3 384 754	2 916 811
Sum egenkapital		7 680 615	7 212 672
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	1 624 909	1 700 410
Sum avsetninger for forpliktelseser		1 624 909	1 700 410
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	5,8	1 747 288	2 306 500
Sum annen langsiktig gjeld	5,8	1 747 288	2 306 500



<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 372 197</b>	<b>4 006 910</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	42 823
Betalbar skatt	3	207 484	167 054
Annen kortsiktig gjeld		1 836	2 061
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>209 320</b>	<b>211 938</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 581 517</b>	<b>4 218 848</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 262 132</b>	<b>11 431 520</b>



Organisasjonsnr: 986 844 058  
TUFTE EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Konsernforhold Tufte Eiendom AS er et 100 % eiet datterselskap av Sparebanken Telemark. Avgitte konsernbidrag føres direkte mot egenkapitalen, med reduksjon for betalbar skatt der konsernbidraget gis med skattemessig effekt. Salgsinntekter Inntektsføring av leieinntektene skjer over kalenderåret i takt med utleide lokaler. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, 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 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. 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 driftsmidlet 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. Skatter Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endringer 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.

**Note**

2

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

Sum

Beløp

**Note**

4

**Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler**



<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	12391014.00	
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	0.00	
<u>Avgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	0.00	
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	12391014.00	
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	2259149.00	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	10131865.00	
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	247820.00	

**Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler**

**Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp**

**Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse**

**Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler**

**Konsernregnskap**

**Morselskapet sitt navn**

**Forretningskontor for morselskapet**

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>		<u>Beløp</u>



## Note

7

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
	150.00	2000.00	100.00%

## Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

## Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

## Samvirkeforetak

Vedtaksbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

## Note

8

## Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt  
0.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler  
1747288.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler  
10131865.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld



**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 Tufte Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Tufte Eiendom 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende 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 (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.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 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 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. Betyggende 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:

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.

Statsautorisererte 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	Ålesund

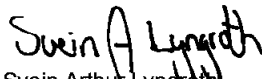


Uavhengig revisors beretning - Tufte Eiendom AS

- 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 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 regnskapsestimatene 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. 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 rettvisende 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, 29. mars 2022  
KPMG AS

  
Svein Arthur Lyngroth  
Statsautorisert revisor



**Tufte Eiendom AS**  
**Årsrapport for 2021**



Tufte Eiendom AS

Årsrapport for 2021

<b>RESULTATREGNSKAP</b>	<b>Noter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1.288.044	1.277.944
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1.288.044</b>	<b>1.277.944</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Ordinære avskrivning	4	247.820	247.820
Andre driftskostnader	2	393.736	587.464
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>641.556</b>	<b>835.284</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>646.487</b>	<b>442.659</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	5	5.081	11.184
Annen finanskostnad	5	51.647	79.485
<b>Netto finansposter</b>		<b>-46.566</b>	<b>-68.301</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>599.921</b>	<b>374.358</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	131.983	82.359
<b>Årsresultat</b>		<b>467.938</b>	<b>291.999</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital	6	467.938	291.999
<b>Sum disponeringer</b>		<b>467.938</b>	<b>291.999</b>



Tufte Eiendom AS

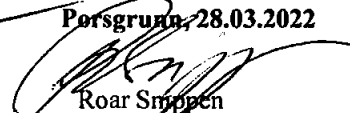
Årsrapport for 2021

<b>BALANSE</b>	<b>Noter</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter bygninger og annen fast eiendom	4	10.131.865	10.379.685
Sum varige driftsmidler		10.131.865	10.379.685
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap		0	0
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10.131.865</b>	<b>10.379.685</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Bankinnskudd	5	1.130.267	1.051.835
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1.130.267</b>	<b>1.051.835</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>11.262.132</b>	<b>11.431.520</b>
<b>Gjeld og egenkapital</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6,7	300.000	300.000
Overkurs	6	3.995.861	3.995.861
Sum innskutt egenkapital		4.295.861	4.295.861
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	3.384.754	2.916.811
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7.680.615</b>	<b>7.212.672</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	3	1.624.909	1.700.410
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig gjeld	5,8	1.747.288	2.306.500
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		0	42.823
Betalbar skatt, ikke utlignet	3	207.484	167.054
Annen kortsiktig gjeld		1.836	2.061
Sum kortsiktig gjeld		209.320	211.938
<b>Sum gjeld</b>		<b>3.581.517</b>	<b>4.218.848</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>11.262.132</b>	<b>11.431.520</b>

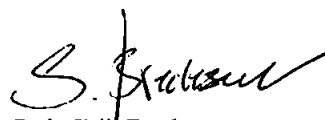


Per Halvorsen  
Styreleder

Styret i Tufte Eiendom AS  
Porsgrunn, 28.03.2022



Roar Smøgen  
Styremedlem



Stein Erik Bredesen  
Daglig leder



Tufte Eiendom AS

Årsrapport for 2021

## Note 1 – Regnskapsprinsipper

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

### Konsernforhold

Tufte Eiendom AS er et 100 % eiet datterselskap av SpareBank 1 Sørøst-Norge. Avgitte konsernbidrag føres direkte mot egenkapitalen, med reduksjon for betalbar skatt der konsernbidraget gis med skattemessig effekt.

### Salgsinntekter

Inntektsføring av leieinntektene skjer over kalenderåret i takt med utleide lokaler.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, 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 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 etablerings-tidspunktet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

### Varige driftsmidler

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

### Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endringer 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 nyttegjørt.



Tufte Eiendom AS

Årsrapport for 2021

## Note 2 Andre driftskostnader

Det er ingen ansatte i selskapet i 2021.

Det er ikke foretatt noen utbetaling til daglig leder eller styret i 2021. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

	2021	2020
Reparasjon og vedlikehold	75.566	167.107
Felleskostnader	185.735	200.736
Eiendomsskatt	56.315	54.942
Elektrisitet/Fyringsolje	30.925	16.682
Andre driftskostnader	45.195	147.997
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>393.736</b>	<b>587.464</b>

### Godtgjørelse til ekstern revisor:

Revisjonstjenester	10.640	52.320
Andre tjenester utenfor revisjon	266	13.075
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>10.906</b>	<b>65.395</b>

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.



Tufte Eiendom AS

Årsrapport for 2021

### Note 3 Skatter

Årets skattekostnad fordeler seg på :

	2021	2020
Betalbar skatt	207.484	167.054
Effekt endret skattesats	-	-
Endring utsatt skatt	- 75.501	- 84.695
<b>Resultatført skattekostnad</b>	<b>131.983</b>	<b>82.359</b>

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	599.921	374.358
Permanente forskjeller	-	-
Endring midlertidig forskjeller	343.187	384.979
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>943.109</b>	<b>759.337</b>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	207.484	167.054

Oversikt over midlertidige forskjeller

	2021	2020
Gevinst og tapskonto	722.007	902.509
Driftsmidler	6.663.939	6.826.624
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	7.385.946	7.729.133
Utsatt skatt (22%)	1.624.908	1.700.409

### Note 4 Varige driftsmidler

	Torvet 3/ Bjørnstjerne B gate 1	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	12.391.014	12.391.014
Årets tilgang/avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	12.391.014	12.391.014
Samlede ordinære avskrivning pr 31.12.2020	-2.259.149	-2.259.149
Samlede nedskrivninger pr. 31.12.2021	0	0
Bokført verdi pr 31.12.2021	10.131.865	10.131.865
<b>Årets ordinære avskrivninger</b>	<b>247.820</b>	<b>247.820</b>
Avskrivningssatser	2,0 %	
Avskrivningsmetode	Lineær	



Tufter Eiendom AS

Årsrapport for 2021

## Note 5 Konsernmellomværende

<i>Fordringer</i>	31.12.2021	31.12.2020
Bankinnskudd	1.130.267	1.051.835
<b>Sum konsernmellomværende (fordringer)</b>	<b>1.130.267</b>	<b>1.051.835</b>
<i>Mottatt renter på fordringer</i>	31.12.2021	31.12.2020
Bankinnskudd	5.081	11.184
<b>Sum finansinntekter fra selskap i samme konsern</b>	<b>5.081</b>	<b>11.184</b>
<i>Gjeld</i>	31.12.2021	31.12.2020
Langsiktig gjeld	1.747.288	2.306.500
<b>Sum konsernmellomværende (gjeld)</b>	<b>1.747.288</b>	<b>2.306.500</b>
<i>Betalt renter på gjeld</i>	31.12.2021	31.12.2020
Langsiktig gjeld	51.647	79.485
<b>Sum finanskostnader fra selskap i samme konsern</b>	<b>51.647</b>	<b>79.485</b>

## Note 6 Egenkapital

Endring i egenkapital i 2021

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2021	300.000	3.995.861	2.916.811	7.212.672
Årets resultat	0	0	467.943	467.943
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>300.000</b>	<b>3.995.861</b>	<b>3.384.754</b>	<b>7.680.615</b>

## Note 7 Aksjekapital

Aksjekapitalen består av

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	150	2 000	300 000

Samtlige av selskapets aksjer eies av SpareBank 1 Sørøst-Norge.

## Note 8 Langsiktig gjeld og pantstillelser

	31.12.2021	31.12.2020
Pantesikret gjeld	1.747.288	2.306.500
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	69.652
<b>Pantsatte eiendeler</b>		
Forretningseiendom	10.131.865	10.379.685
<b>Sum pantsatte eiendeler</b>	<b>10.131.865</b>	<b>10.379.685</b>



Til KPMG ved Svein Arthur Lyngroth  
Sørkedalsveien 6

Dette brevet sendes i forbindelse med KPMGs revisjon av selskaps- og konsernregnskapet for Tufte Eiendom AS (heretter "selskapet") for året som ble avsluttet den 31. desember 2021, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Heretter "gjeldende rammeverk". Selskaps- og konsernregnskapet er heretter omtalt som "regnskapet".

28.03.2022

**Vi bekrefter at:**

**Regnskap**

1. Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget i engasjementsavtalen datert 21.09.2021, og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med gjeldende rammeverk.
2. I vår utarbeidelse av regnskapsmessige estimater har vi brukt de metoder, den informasjon/data og de viktige forutsetninger som er fornuftige og rimelige sett i sammenheng med gjeldende rammeverk.
3. Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som etter gjeldende rammeverk medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
4. Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet.

**Opplysninger som er gitt**

5. Vi har gitt revisor:
  - I. tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
  - II. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
  - III. ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
6. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
7. Vi bekrefter at:
  - I. Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
  - II. Vi har gitt revisor alle opplysninger om
    - a) eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
      - ledelsen,
      - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
      - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.



- b) eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.

I tilknytning til ovenstående, erkjenner vi vårt ansvar for den interne kontroll som vi mener er nødvendig for å utarbeide regnskaper som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, som følge av feil eller misligheter. Vi er spesielt oppmerksom på vårt ansvar for utformingen, iverksettelsen og vedlikeholdet av intern kontroll for å forhindre og avdekke misligheter

8. Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. Videre har vi gitt revisor opplysninger om alle kjente faktiske eller mulige søksmål og krav som kan ha betydning for regnskapet, samt regnskapsført og/eller opplyst om dette i samsvar med gjeldende rammeverk.
9. Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i gjeldende rammeverk.
10. Vi bekrefter at eventuelt utbytte utdelt gjennom året, samt eventuelt foreslått utbytte og konsernbidrag per 31.12.2021 ligger innenfor aksjelovgivningens begrensingsregler. Vi har vurdert selskapets egenkapital og likviditet i forhold til kravene om forsvarlig egenkapital og likviditet i henhold til aksjelovgivningens § 3-4, og tatt tilbørlig hensyn til dette i vår vurdering av og forslag til utbytte og konsernbidrag.
11. Vi bekrefter at det ikke er gitt lån eller sikkerhetsstillelser i strid med reglene i aksjelovgivningens kapittel 8.
12. Alle relevante transaksjoner (hvis noen) med aksjeeier, nærstående eller konsernselskaper som skal behandles i samsvar med aksjeloven § 3-8 er behandlet i samsvar med disse reglene.
13. Vi bekrefter å ha oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
14. Vi har gjennomgått årsregnskapet for 2021 hvor KPMG har bistått med den tekniske utarbeidelsen av årsregnskapet på grunnlag av informasjon mottatt fra selskapet. Vi erkjenner vårt ansvar for at årsregnskapet samsvarer med selskapets bokføring, andre opplysninger og relevante beslutninger tatt av selskapets ledelse, herunder grunnlagsmateriale og vurderinger. Vi kjenner ikke til forhold som burde vært tatt med eller fremstilt på en annen måte.
15. Vi har gjennomgått selskapets skatteskjema for 2021 bestående av skattemelding med samtlige aktuelle vedlegg, hvor KPMG har bistått med den tekniske utarbeidelsen på grunnlag av informasjon mottatt fra selskapet. Vi erkjenner vårt ansvar for at innholdet i skattemeldingen med vedlegg er fullstendige og korrekte, samt vårt ansvar for de skatterettslige vurderinger og valg som er tatt. Vi kjenner ikke til forhold som burde vært inkludert eller fremstilt på en annen måte.

Tufter Eiendom AS

Stein Bredeesen

Daglig leder



**PROTOKOLL FRA  
ORDINÆR GENERALFORSAMLING I TUFTE EIENDOM AS**

Ordinær generalforsamling ble avholdt den 31. mars 2022 i Storgaten 117, Porsgrunn.

Tilstede var:	Per Halvorsen	Styrets leder
	Roar Snippen	Styremedlem
	Stein Bredeesen	Styremedlem / daglig leder

Således var 100 % av aksjene representert.

Det var ingen innvendinger til innkalling eller dagsorden.

**Til behandling forelå:**

**1. Valg av møteleder**

Stein Bredeesen ble valgt til å lede møtet.

**2. Godkjenning av innkallingen**

Det fremkom ikke bemerkninger til innkallingen, og denne ble således godkjent.

**3. Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møtelederen**

Stein Bredeesen og Roar Snippen ble valgt til å undertegne protokollen.

**4. Godkjenning av årsberetning og regnskap for 2021**

Styrets årsberetning og årsregnskapet for 2021 med forslag til årsoppgjørdisposisjoner ble enstemmig godkjent.

**5. Valg av styre og revisor**

Som styrets leder ble Roar Snippen valgt. Ørjan Larsen ble valgt som styremedlem. Begge for 1 år. KPMG ble valgt som eksternt revisor.

**6. Styrets og revisors honorar**


Styremedlemmenes honorar ble enstemmig fastsatt til kr 0,-.

Revisors honorar ble enstemmig godkjent.

Generalforsamlingen ble hevet og protokollen undertegnet.

**Porsgrunn, 31. mars 2022**

  
Stein Bredeesen

  
Roar Snippen