



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 164 683
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TORSVANG EIENDOM AS
Forretningsadresse: Torsvang 3
3271 LARVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ove Runar Gundersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 19.06.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 0 | 400 915 |
| Annen driftsinntekt | | 3 849 103 | 3 395 504 |
| Sum inntekter | | 3 849 103 | 3 796 419 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1 | 577 818 | 605 426 |
| Annen driftskostnad | | 1 889 750 | 1 679 974 |
| Sum kostnader | | 2 467 568 | 2 285 400 |
| Driftsresultat | | 1 381 535 | 1 511 019 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 54 978 | 5 967 |
| Sum finansinntekter | | 54 978 | 5 967 |
| Annen rentekostnad | | 264 865 | 213 729 |
| Sum finanskostnader | | 264 865 | 213 729 |
| Netto finans | | -209 887 | -207 762 |
| Resultat før skattekostnad | | 1 171 648 | 1 303 257 |
| Skattekostnad | 2, 3 | 258 043 | 286 750 |
| Årsresultat | | 913 605 | 1 016 507 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Annen egenkapital | | 913 605 | 1 016 507 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 913 605 | 1 016 507 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|------------|------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 1 | 14 469 283 | 15 047 101 |
| Sum varige driftsmidler | | 14 469 283 | 15 047 101 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 14 469 283 | 15 047 101 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 170 189 | 95 737 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 120 398 | 78 974 |
| Sum fordringer | | 290 587 | 174 711 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 235 157 | 2 794 637 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 235 157 | 2 794 637 |
| Sum omløpsmidler | | 3 525 743 | 2 969 349 |
| SUM EIENDELER | | 17 995 026 | 18 016 450 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 4, 5 | 900 000 | 900 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 900 000 | 900 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 5 | 12 478 789 | 11 565 184 |
| Sum opptjent egenkapital | | 12 478 789 | 11 565 184 |
| Sum egenkapital | | 13 378 789 | 12 465 184 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 2, 3 | 346 587 | 377 497 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 346 587 | 377 497 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 | 3 629 196 | 4 466 688 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 3 629 196 | 4 466 688 |
| Sum langsiktig gjeld | | 3 975 783 | 4 844 185 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 167 403 | 180 849 |
| Betalbar skatt | 2, 3 | 288 953 | 316 789 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 184 098 | 209 443 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 640 454 | 707 081 |
| Sum gjeld | | 4 616 237 | 5 551 266 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 17 995 026 | 18 016 450 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 559328

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 164 683
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TORSVANG EIENDOM AS
Forretningsadresse: Torsvang 3
3271 LARVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ove Runar Gundersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 02.07.2024



Organisasjonsnr: 980 164 683
TORSVANG EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 0 | 400 915 |
| Annen driftsinntekt | | 3 849 103 | 3 395 504 |
| Sum inntekter | | 3 849 103 | 3 796 419 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1 | 577 818 | 605 426 |
| Annen driftskostnad | | 1 889 750 | 1 679 974 |
| Sum kostnader | | 2 467 568 | 2 285 400 |
| Driftsresultat | | 1 381 535 | 1 511 019 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 54 978 | 5 967 |
| Sum finansinntekter | | 54 978 | 5 967 |
| Annen rentekostnad | | 264 865 | 213 729 |
| Sum finanskostnader | | 264 865 | 213 729 |
| Netto finans | | -209 887 | -207 762 |
| Resultat før skattekostnad | | 1 171 648 | 1 303 257 |
| Skattekostnad | 2, 3 | 258 043 | 286 750 |
| Årsresultat | | 913 605 | 1 016 507 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Annen egenkapital | | 913 605 | 1 016 507 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 913 605 | 1 016 507 |



Organisasjonsnr: 980 164 683
TORSVANG EIENDOM AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 1 | 14 469 283 | 15 047 101 |
| Sum varige driftsmidler | | 14 469 283 | 15 047 101 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 14 469 283 | 15 047 101 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 170 189 | 95 737 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 120 398 | 78 974 |
| Sum fordringer | | 290 587 | 174 711 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 235 157 | 2 794 637 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 235 157 | 2 794 637 |
| Sum omløpsmidler | | 3 525 743 | 2 969 349 |
| SUM EIENDELER | | 17 995 026 | 18 016 450 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 4, 5 | 900 000 | 900 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 900 000 | 900 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |



| | | | |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Annen egenkapital | 5 | 12 478 789 | 11 565 184 |
| Sum opptjent egenkapital | | 12 478 789 | 11 565 184 |
| Sum egenkapital | | 13 378 789 | 12 465 184 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 2, 3 | 346 587 | 377 497 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 346 587 | 377 497 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 | 3 629 196 | 4 466 688 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 3 629 196 | 4 466 688 |
| Sum langsiktig gjeld | | 3 975 783 | 4 844 185 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 167 403 | 180 849 |
| Betalbar skatt | 2, 3 | 288 953 | 316 789 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 184 098 | 209 443 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 640 454 | 707 081 |
| Sum gjeld | | 4 616 237 | 5 551 266 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 17 995 026 | 18 016 450 |



Organisasjonsnr: 980 164 683
TORSVANG EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% 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 fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

| <u>Sum</u> | <u>Beløp</u> |
|------------|--------------|
|------------|--------------|

Note

1

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler



| | | |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <u>Anskaffelseskost 01.01.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
| | 26052685.00 | 0.00 |
| <u>Anskaffelseskost 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
| | 26052685.00 | 0.00 |
| <u>Samlede av-/nedskrivn.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
| | 11583402.00 | 0.00 |
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
| | 14469283.00 | 0.00 |
| <u>Årets av-/nedskrivn.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
| | 577818.00 | 0.00 |

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

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

Fordringer

| | | | |
|---|---------------|------------------|-------------------------|
| <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> | |
| <u>Beholdning av egne aksjer</u> | <u>Antall</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Andel av aksjek.</u> |



Note

6

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt
3629196.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
3629196.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
14469283.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

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



TORSVANG EIENDOM AS
980 164 683

Resultatregnskap

| | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Driftsinntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 0 | 400 915 |
| Annen driftsinntekt | | 3 849 103 | 3 395 504 |
| Sum driftsinntekter | | 3 849 103 | 3 796 419 |
| Driftskostnader | | | |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1 | -577 818 | -605 426 |
| Annen driftskostnad | | -1 889 750 | -1 679 974 |
| Sum driftskostnader | | -2 467 568 | -2 285 400 |
| Driftsresultat | | 1 381 535 | 1 511 019 |
| Finansinntekter | | | |
| Annen renteinntekt | | 54 978 | 5 967 |
| Sum finansinntekter | | 54 978 | 5 967 |
| Finanskostnader | | | |
| Annen rentekostnad | | -264 865 | -213 729 |
| Sum finanskostnader | | -264 865 | -213 729 |
| Netto finans | | -209 887 | -207 762 |
| Resultat før skattekostnad | | 1 171 648 | 1 303 257 |
| Skattekostnad | 2, 3 | -258 043 | -286 750 |
| Årsresultat | | 913 605 | 1 016 507 |
| Overføringer | | | |
| Annen egenkapital | | 913 605 | 1 016 507 |
| Sum overføringer | | 913 605 | 1 016 507 |



TORSVANG EIENDOM AS
980 164 683

Balanse

| | Note | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 1 | 14 469 283 | 15 047 101 |
| Sum varige driftsmidler | | 14 469 283 | 15 047 101 |
| Sum anleggsmidler | | 14 469 283 | 15 047 101 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 170 189 | 95 737 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 120 398 | 78 974 |
| Sum fordringer | | 290 587 | 174 711 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 235 157 | 2 794 637 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 235 157 | 2 794 637 |
| Sum omløpsmidler | | 3 525 743 | 2 969 349 |
| SUM EIENDELER | | 17 995 026 | 18 016 450 |



TORSVANG EIENDOM AS
980 164 683

Balanse

| | Note | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 4, 5 | 900 000 | 900 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 900 000 | 900 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 5 | 12 478 789 | 11 565 184 |
| Sum opptjent egenkapital | | 12 478 789 | 11 565 184 |
| Sum egenkapital | | 13 378 789 | 12 465 184 |
| Gjeld | | | |
| Avsetning og forpliktelser | | | |
| Utsatt skatt | 2, 3 | 346 587 | 377 497 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 346 587 | 377 497 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 | 3 629 196 | 4 466 688 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 3 629 196 | 4 466 688 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 167 403 | 180 849 |
| Betalbar skatt | 2, 3 | 288 953 | 316 789 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 184 098 | 209 443 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 640 454 | 707 081 |
| Sum gjeld | | 4 616 237 | 5 551 266 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 17 995 026 | 18 016 450 |

Larvik, 21.06.2024

Ove Runar Gundersen
styrets leder

Magne Eliassen
styremedlem

Ove Hansen
styremedlem



TORSVANG EIENDOM AS
980 164 683

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% 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 fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note 1 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

| | Varige driftsmidler |
|--|------------------------|
| Anskaffelseskost 01.01. | 26 052 685 |
| Tilgang i året | 0 |
| Avgang i året | 0 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 26 052 685 |
| Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger | -11 583 402 |
| Balanseført verdi per 31.12. | 14 469 283 |
| Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret | 577 818 |



TORSVANG EIENDOM AS
980 164 683

Note 2 - Spesifisering av skatt

| Skattekostnad | 2023 | 2022 |
|--|------------------|------------------|
| Betalbar skatt på alminnelig inntekt | 288 953 | 316 789 |
| +/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel | -30 910 | -30 039 |
| Skattekostnad | 258 043 | 286 750 |
| Skattepliktig inntekt | | |
| Resultat før skatt | 1 171 648 | 1 303 257 |
| Permanente forskjeller | 1 288 | 149 |
| +/- Endring i midlertidige forskjeller | 140 487 | 136 545 |
| Skattepliktig inntekt | 1 313 423 | 1 439 951 |
| Betalbar skatt i balansen | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 288 953 | 316 789 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 288 953 | 316 789 |

Note 3 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

| Midlertidige forskjeller knyttet til: | 01.01.2023 | 31.12.2023 | Endring |
|---|-------------------|-------------------|----------------|
| Anleggsmidler | 1 715 884 | 1 575 397 | 140 487 |
| Netto forskjeller | 1 715 884 | 1 575 397 | 140 487 |
| Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt | 1 715 884 | 1 575 397 | 140 487 |
| Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 % | 377 497 | 346 587 | 30 910 |

Note 4 - Aksjekapital

| Aksjeklasse | Antall aksjer | Aksjenes pålydende | Bokført verdi |
|-----------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|
| Ordinære | 900 | 1 000 | 900 000 |
| Aksjonærer | Antall aksjer | Eierandel % | Aksjeklasse |
| ALLUM BYGG AS | 600 | 66,67 | Ordinære |
| PARTNERS INVEST AS | 300 | 33,33 | Ordinære |
| Totalt antall aksjer | 900 | 100 | |

Note 5 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Opptjent egenkapital | Sum |
|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|-------------------|
| Egenkapital 31.12.2022 | 900 000 | 11 565 184 | 12 465 184 |
| Årsresultat | 0 | 913 605 | 913 605 |
| Egenkapital 31.12.2023 | 900 000 | 12 478 789 | 13 378 789 |



TORSVANG EIENDOM AS
980 164 683

Note 6 - Gjeld og garantiforpliktelser

| | Beløp |
|---|--------------|
| Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt | 3 629 196 |
| Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler | 3 629 196 |
| Balansført verdi av pantsatte eiendeler | 14 469 283 |
| Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført | 0 |

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



Årsoppgjør for

TORSVANG EIENDOM AS

980164683

01.01.2023 - 31.12.2023

| Innhold | Side |
|----------------------|------|
| Resultatregnskap | 2 |
| Eiendeler | 3 |
| Egenkapital og gjeld | 4 |
| Noter | 5 |



TORSVANG EIENDOM AS
980 164 683

Resultatregnskap

| | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Driftsinntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 0 | 400 915 |
| Annen driftsinntekt | | 3 849 103 | 3 395 504 |
| Sum driftsinntekter | | 3 849 103 | 3 796 419 |
| Driftskostnader | | | |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1 | -577 818 | -605 426 |
| Annen driftskostnad | | -1 889 750 | -1 679 974 |
| Sum driftskostnader | | -2 467 568 | -2 285 400 |
| Driftsresultat | | 1 381 535 | 1 511 019 |
| Finansinntekter | | | |
| Annen renteinntekt | | 54 978 | 5 967 |
| Sum finansinntekter | | 54 978 | 5 967 |
| Finanskostnader | | | |
| Annen rentekostnad | | -264 865 | -213 729 |
| Sum finanskostnader | | -264 865 | -213 729 |
| Netto finans | | -209 887 | -207 762 |
| Resultat før skattekostnad | | 1 171 648 | 1 303 257 |
| Skattekostnad | 2, 3 | -258 043 | -286 750 |
| Årsresultat | | 913 605 | 1 016 507 |
| Overføringer | | | |
| Annen egenkapital | | 913 605 | 1 016 507 |
| Sum overføringer | | 913 605 | 1 016 507 |



TORSVANG EIENDOM AS
980 164 683

Balanse

| | Note | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 1 | 14 469 283 | 15 047 101 |
| Sum varige driftsmidler | | 14 469 283 | 15 047 101 |
| Sum anleggsmidler | | 14 469 283 | 15 047 101 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 170 189 | 95 737 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 120 398 | 78 974 |
| Sum fordringer | | 290 587 | 174 711 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 235 157 | 2 794 637 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 235 157 | 2 794 637 |
| Sum omløpsmidler | | 3 525 743 | 2 969 349 |
| SUM EIENDELER | | 17 995 026 | 18 016 450 |

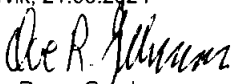



TORSVANG EIENDOM AS
980 164 683

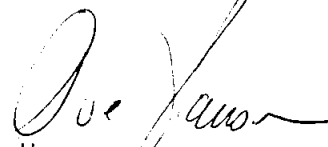
Balanse

| | Note | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 4, 5 | 900 000 | 900 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 900 000 | 900 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 5 | 12 478 789 | 11 565 184 |
| Sum opptjent egenkapital | | 12 478 789 | 11 565 184 |
| Sum egenkapital | | 13 378 789 | 12 465 184 |
| Gjeld | | | |
| Avsetning og forpliktelser | | | |
| Utsatt skatt | 2, 3 | 346 587 | 377 497 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 346 587 | 377 497 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 | 3 629 196 | 4 466 688 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 3 629 196 | 4 466 688 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 167 403 | 180 849 |
| Betalbar skatt | 2, 3 | 288 953 | 316 789 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 184 098 | 209 443 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 640 454 | 707 081 |
| Sum gjeld | | 4 616 237 | 5 551 266 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 17 995 026 | 18 016 450 |

Larvik, 21.06.2024


Ove Runar Gundersen
styrets leder


Magne Eliassen
styremedlem


Ove Hansen
styremedlem



TORSVANG EIENDOM AS
980 164 683

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til frømføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note 1 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

| | Varige driftsmidler |
|--|------------------------|
| Anskaffelseskost 01.01. | 26 052 685 |
| Tilgang i året | 0 |
| Avgang i året | 0 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 26 052 685 |
| Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger | -11 583 402 |
| Balanseført verdi per 31.12. | 14 469 283 |
| Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret | 577 818 |



TORSVANG EIENDOM AS
980 164 683

Note 2 - Spesifisering av skatt

| Skattekostnad | 2023 | 2022 |
|--|------------------|------------------|
| Betalbar skatt på alminnelig inntekt | 288 953 | 316 789 |
| +/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel | -30 910 | -30 039 |
| Skattekostnad | 258 043 | 286 750 |
| Skattepliktig inntekt | | |
| Resultat før skatt | 1 171 648 | 1 303 257 |
| Permanente forskjeller | 1 288 | 149 |
| +/- Endring i midlertidige forskjeller | 140 487 | 136 545 |
| Skattepliktig inntekt | 1 313 423 | 1 439 951 |
| Betalbar skatt i balansen | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 288 953 | 316 789 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 288 953 | 316 789 |

Note 3 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

| Midlertidige forskjeller knyttet til: | 01.01.2023 | 31.12.2023 | Endring |
|---|------------------|------------------|----------------|
| Anleggsmidler | 1 715 884 | 1 575 397 | 140 487 |
| Netto forskjeller | 1 715 884 | 1 575 397 | 140 487 |
| Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt | 1 715 884 | 1 575 397 | 140 487 |
| Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 % | 377 497 | 346 587 | 30 910 |

Note 4 - Aksjekapital

| Aksjeklasse | Antall aksjer | Aksjenes pålydende | Bokført verdi |
|-----------------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| Ordinære | 900 | 1 000 | 900 000 |
| Aksjonærer | Antall aksjer | Eierandel % | Aksjeklasse |
| ALLUM BYGG AS | 600 | 66,67 | Ordinære |
| PARTNERS INVEST AS | 300 | 33,33 | Ordinære |
| Totalt antall aksjer | 900 | 100 | |

Note 5 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Opptjent egenkapital | Sum |
|-------------------------------|----------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 31.12.2022 | 900 000 | 11 565 184 | 12 465 184 |
| Årsresultat | 0 | 913 605 | 913 605 |
| Egenkapital 31.12.2023 | 900 000 | 12 478 789 | 13 378 789 |



TORSVANG EIENDOM AS
980 164 683

Note 6 - Gjeld og garantiforpliktelser

| | Beløp |
|---|--------------|
| Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt | 3 629 196 |
| Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler | 3 629 196 |
| Balanseført verdi av pantsatte eiendeler | 14 469 283 |
| Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført | 0 |

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



KPMG AS
Nordre Fokserød 14
P.O. Box 150
N-3201 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Torsvang Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torsvang Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) 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 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. 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

| | | | |
|---------|--------------|------------|------------|
| Oslo | Elverum | Mo i Rana | Tromsø |
| Alta | Finnsnes | Molde | Trondheim |
| Arendal | Hamar | Sandefjord | Tynset |
| Bergen | Haugesund | Stavanger | Ulsteinvik |
| Bode | Knarvik | Stord | Ålesund |
| Drammen | Kristiansand | Straume | |



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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig 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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sandefjord

KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)