



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 454 248  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TOLLBODGATA 4 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Østre Strandgate 46  
4610 KRISTIANSAND S

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

### 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: Henning Isaksen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2017

### Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

*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, 02.08.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 050 461	2 793 664
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 050 461</b>	<b>2 793 664</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	475 362	464 802
Annen driftskostnad	5	149 884	93 047
<b>Sum kostnader</b>		<b>625 246</b>	<b>557 849</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 425 215</b>	<b>2 235 815</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		142	286
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>142</b>	<b>286</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	145 557	221 010
Annen rentekostnad		991	739
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>146 548</b>	<b>221 749</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-146 406</b>	<b>-221 463</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 278 809</b>	<b>2 014 352</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	570 976	544 241
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 707 833</b>	<b>1 470 111</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 707 833</b>	<b>1 470 111</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 707 833</b>	<b>1 470 111</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 707 833</b>	<b>1 470 111</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 707 833	1 470 111
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 707 833</b>	<b>1 470 111</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	11 477 413	11 046 418
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>11 477 413</b>	<b>11 046 418</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		1 075	1 075
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 075</b>	<b>1 075</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>11 478 488</b>	<b>11 047 493</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			4 111
Andre fordringer		202 119	16 093
<b>Sum fordringer</b>		<b>202 119</b>	<b>20 204</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	96 693	3 334
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>96 693</b>	<b>3 334</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>298 811</b>	<b>23 538</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 777 300</b>	<b>11 071 031</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	3, 4	880 000	880 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Overkurs		120 000	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>880 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	6 832 448	4 710 034
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 832 448</b>	<b>4 710 034</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 832 448</b>	<b>5 590 034</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	85 490	90 710
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>85 490</b>	<b>90 710</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>85 490</b>	<b>90 710</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		270 637	11 973
Betalbar skatt	7	597 712	570 232
Kortsiktig konserngjeld	2	2 886 907	4 808 082
Annen kortsiktig gjeld		104 107	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 859 362</b>	<b>5 390 287</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 944 852</b>	<b>5 480 997</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 777 300</b>	<b>11 071 031</b>



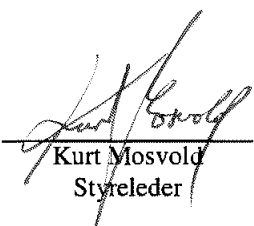


<b>Resultatregnskap 01.01. - 31.12.</b>			
Tollbodgata 4 Eiendom AS			
	Note	2016	2015
Leieinntekt		3 050 461	2 793 664
<b>Sum driftsinntekt</b>		<b>3 050 461</b>	<b>2 793 664</b>
Avskrivning	6	-475 362	-464 802
Annen driftskostnad	5	-149 884	-93 047
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>-625 246</b>	<b>-557 849</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 425 215</b>	<b>2 235 815</b>
Annen renteinntekt		142	286
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	-145 557	-221 010
Annen rentekostnad		-991	-739
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-146 406</b>	<b>-221 463</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 278 809</b>	<b>2 014 352</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-570 976	-544 241
<b>Årsresultat</b>		<b>1 707 833</b>	<b>1 470 111</b>
<b>Opplysninger om:</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-1 707 833	-1 470 111
<b>Sum overført</b>		<b>-1 707 833</b>	<b>-1 470 111</b>



<b>Balanse pr. 31.12.</b>			
Tollbodgata 4 Eiendom AS			
<b>EIENDELER</b>	Note	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	11 477 413	11 046 418
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>11 477 413</b>	<b>11 046 418</b>
Investeringer i aksjer og andeler		1 075	1 075
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 075</b>	<b>1 075</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>11 478 488</b>	<b>11 047 493</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	4 111
Andre kortsiktige fordringer		202 119	16 093
<b>Sum fordringer</b>		<b>202 119</b>	<b>20 204</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	96 693	3 334
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>298 811</b>	<b>23 538</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 777 300</b>	<b>11 071 031</b>

**Balanse pr. 31.12.**

Tollbodgata 4 Eiendom AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2016	2015
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (880 000 aksjer á kr 1)	3, 4	880 000	880 000
Overkurs		120 000	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>880 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	6 832 448	4 710 034
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 832 448</b>	<b>4 710 034</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>7 832 448</b>	<b>5 590 034</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	7	85 490	90 710
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>85 490</b>	<b>90 710</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		270 637	11 973
Betalbar skatt	7	597 712	570 232
Kortsiktig konserngjeld	2	2 886 907	4 808 082
Annen kortsiktig gjeld		104 107	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 859 362</b>	<b>5 390 287</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>3 944 852</b>	<b>5 480 997</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 777 300</b>	<b>11 071 031</b>
Kristiansand, 07.04.2017			
 Kurt Mosvold Styreleder	 Tor Espen Ringbøen Styremedlem	 Jorunn Katharina Sødal Styremedlem	
Tollbodgata 4 Eiendom AS		Side 2	



## Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Periodiseringen følger reglene for øvrige foretak.

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres. Leieinntekter inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 24 % (ifjor: 25 %) på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Det avsettes ikke skatt på resultatandeler fra aksjeselskap.

Det utarbeides ikke konsernregnskap for morselskapet Morse AS, jf unntaksreglene i regnskapsloven for små foretak.

## Note 2 Fordringer og gjeld

Kortsiktig konserngjeld:	2016	2015
Morselskapet Morse AS *)	2 757 907	4 808 082
Søsterselskapet Stålveien 5 Eiendom AS	129 000	0
<b>Sum</b>	<b>2 886 907</b>	<b>4 808 082</b>

\*) Lånet er renteberegnet. Rentekostnad i 2016 utgjør kr. 145.557,-

## Note 3 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 1.1.2016	880 000	0	4 710 034	5 590 034
Fusjonsposteringer	0	120 000	414 581	534 581
Årets resultat	0	0	1 707 833	1 707 833
<b>Egenkapital pr. 31.12.2016</b>	<b>880 000</b>	<b>120 000</b>	<b>6 832 448</b>	<b>7 832 448</b>



Fusjonen er gjennomført mellom to søsterselskaper med samme aksjonærer. Regnskapsføring av fusjonen er foretatt til selskapskontinuitet. Det innebærer at overtatte eiendeler og gjeld regnskapsføres i det overtagende søsterselskapet til balanseførte verdier i de overdragende søsterselskapenes selskapsregnskaper. Overtagende selskap i fusjonen er Tollbodgata 4 Eiendom AS og overdragende selskaper er Trube Eiendom AS. Sammenligningstallene er ikke omarbeidet. Fusjonen ble gjennomført med skattemessig og regnskapsmessig virkning fra og med 01.01.2016. Fusjonen ble endelig registrert i Foretaksregisteret 07.09.2016. Praktisk og juridisk ble fusjonen gjennomført like etter at den var vedtatt i selskapenes styrer.

#### Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i Tollbodgata 4 Eiendom AS pr. 31.12 består av én aksjeklasse.

Selskapets aksjonærer pr. 31.12.16 var:

Aksjonærer	Pålydende	Aksjer	Eierandel
Morse AS	1	880 000	100 %

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styre, bedriftsforsamling og daglig leder:

Navn	Verv	Aksjer	Indirekte eierandel
Kurt Mosvold	Styreleder	195 468	22,21 %
Tor Espen Ringøen	Styremedlem	149 600	17,00 %
Jorunn Katharina Sødal	Styremedlem	293 333	33 %

#### Note 5 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser til daglig leder m.v.

Selskapet har i 2016 ikke hatt noen ansatte og er derfor ikke pliktige til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

##### Ytelser til ledende personer:

Det er ikke utbetalt styrehonorar eller lønn til daglig leder i 2016.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter.

Revisor:	2016	2015
Kostnadsført godtgjørelse til revisor fordeler seg slik:		
- revisjon	inkl.mva. 25 375	26 785
- andre tjenester	inkl.mva. 18 626	0
<b>Sum</b>	<b>44 001</b>	<b>26 785</b>

**Note 6 Driftsmidler**

Type anleggsmiddel	Innfusjonert merverdi				SUM
	Tomt	Bygg	bygg	Innredning	
Anskaffelseskost 01.01	2 097 900	14 060 000	735 020	3 810 056	20 702 976
Tilgang ved fusjon	0	528 000	0	0	528 000
Tilgang	0	378 357	0	0	378 357
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	2 097 900	14 966 357	735 020	3 810 056	21 609 333
Akkumulerte avskrivninger 01.01	0	-7 185 492	-102 900	-2 368 168	-9 656 560
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	-7 477 252	-117 600	-2 537 070	-10 131 922
Årets avskrivninger	0	-291 760	-14 700	-168 902	-475 362
Balanseført verdi pr 31.12.14	2 097 900	7 489 105	617 420	1 272 986	11 477 413

Avskr.plan	Lineært	50 år	50 år	10/25 år		
					<b>2016</b>	<b>2015</b>
Bokført beløp av eiendom stillet som sikkerhet for konserngjeld:					11 477 413	11 046 418

**Note 7 Skatt****Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel og endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel**

	Endring	2016	2015
<b>Midlertidige forskjeller som inngår i grunnlaget for utsatt skatt/skattefordel</b>			
Driftsmidler		84 625	109 992
G/T konto		14 325	0
Netto midlertidige forskjeller		98 950	109 992
Underskudd til fremføring		0	0
Ikke medtatt i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel		0	0
Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel i balansen	11 042	98 950	109 992
Utsatt skattefordel/utsatt skatt	3 750	23 748	27 498
Ikke oppført utsatt skattefordel	0	0	0
Utsatt skatt i regnskapet (A) 24 % / 25 %	3 750	23 748	27 498
<b>Utsatt skatt på merverdi tilført ved fusjon *</b>			
Merverdi bygg ved utgangen av året, jf note 6	14 700	617 420	632 118
Tilført utsatt skatt på merverdi ved fusjon		63 212	64 682
Inntektsføring av utsatt skatt på merverdi		-1 470	-1 470
Utsatt skatt på merverdi i balansen (B)		61 742	63 212
Netto utsatt skatt (skattefordel) i balansen (A + B)		85 490	90 710

\* Selskapet har anvendt 10 % effektiv skattesats ved oppkjøp av datterselskap. Utsatt skatt på merverdi er videreført med samme sats ved innfusjonering av oppkjøpte selskap.



	2016	2015
<b>Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt</b>		
Resultat før skattekostnad	2 278 809	2 014 352
Endring i forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	97 108	82 669
Endring i midlertidige forskjeller tilført ved fusjon (10%)	14 700	14 700
Permanente forskjeller	232	250
<b>Grunnlag for årets skattekostnad</b>	<b>2 390 849</b>	<b>2 111 971</b>
Endring i underskudd til fremføring	0	0
<b>Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>	<b>2 390 849</b>	<b>2 111 971</b>
Mottatt konsernbidrag	0	0
Avgitt konsernbidrag	0	0
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)</b>	<b>2 390 849</b>	<b>2 111 971</b>
<b>Fordeling av skattekostnaden</b>		
Betalbar skatt (25% / 27 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	597 712	570 232
For lite avsatt i fjor	0	0
Skattekostnad på mottatt konsernbidrag	0	0
Endring i utsatt skatt 25 %	-24 277	-22 321
Endring i utsatt skatt som følge av endring av skattesats til 24 %	-990	-2 200
Endring i utsatt skatt på merverdi	-1 470	-1 470
<b>Skattekostnad i resultatet</b>	<b>570 976</b>	<b>544 241</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>		
Betalbar skatt i skattekostnaden	597 712	570 232
Skattevirkning av konsernbidrag	0	0
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>597 712</b>	<b>570 232</b>

## Note 8 Bankinnskudd

I posten bankinnskudd inngår det ingen bundne midler.



TOLLBODGATA 4 EIENDOM AS

Årsberetning 2016

Virksomhetsområdet til Tollbodgata 4 Eiendom AS er investering og utleie av fast eiendom.

Selskapet er lokalisert i Kristiansand.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Selskapet har ingen ansatte. Styret består av to menn og en kvinne. Selskapets styre og eiere har som holdning at det skal råde full likestilling mellom kvinner og menn.

Det har ikke vært ansett som nødvendig med innføring av tiltak mot diskriminering.

Virksomhetens bransje medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

Årsresultatet ble et overskudd på kr. 1.707.833 i 2016

Totalkapitalen var ved utgangen av året kr. 11.777.300.- Egenkapitalen pr. 31.12.2016 er kr 7.832.448.-

Årets overskudd foreslås overført til annen egenkapital.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Kristiansand, 7. april 2017

  
Jonn Katharina Sødal  
Styremedlem

  
Kurt Møsvold  
Styreleder

  
Tor Espen Ringøen  
Styremedlem



## Uttalelse fra ledelsen

### Til PricewaterhouseCoopers AS

I forbindelse med Deres revisjon av årsregnskapet for Tollbodgata 4 Eiendom AS per 31.12.2016, bekrefter vi at årsregnskapet blir avlagt i overensstemmelse med lov og god regnskapsskikk.

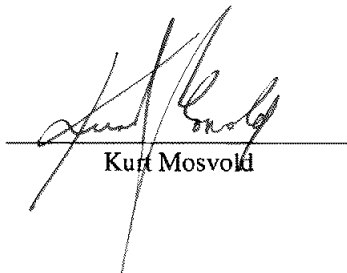
Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning følgende uttalelser:

- Vi erkjenner vårt ansvar for implementering og drift av regnskaps- og intern kontroll-systemer som er utformet for å forhindre og avdekke misligheter og feil.
- Vi har gitt revisor opplysning om resultatene av våre vurderinger av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Det har ikke forekommet uregelmessigheter hvor ledelse eller ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll-systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysning om alle viktige fakta vedrørende eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket foretaket.
- Regnskapssystemet, registrerte opplysninger og all underliggende dokumentasjon samt alle referater fra generalforsamlinger og styremøter, har vært holdt tilgjengelig for Dem.
- Vi bekrefter fullstendigheten av opplysningene som er gitt om hvem som er foretakets nærstående parter og tilstrekkeligheten av opplysninger i årsregnskapet om nærstående parter og transaksjoner med disse.
- Årsregnskapet inneholder ikke vesentlige feil eller mangler.
- Selskapet har overholdt alle sider av kontraktmessige betingelser som kan ha vesentlig betydning for årsregnskapet i tilfelle manglende overholdelse. Det har ikke forekommet brudd på krav fastsatt av regulerende myndigheter som kan ha vesentlig betydning for regnskapene i tilfelle manglende overholdelse.
- *Følgende er blitt behørig registrert og, når det er aktuelt, tilfredsstillende redegjort for i årsregnskapet:*
  - a) Eventuelle saldoer og transaksjoner med nærstående parter.
  - b) Tap oppstått fra salgs- og kjøpsforpliktelser.
  - c) Avtaler og opsjoner vedrørende tilbakekjøp av tidligere solgte eiendeler.
  - d) Eiendeler stilt som sikkerhet.
- Vi har ingen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld.



- Vi har ingen planer om å nedlegge produktlinjer eller andre planer eller hensikter som vil medføre overflødig eller ukurant varelager. Ingen del av varebeholdningen er oppført til høyere verdi enn netto salgsverdi.
- Selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til årsregnskapet.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente.
- Det har ikke forekommet hendelser etter periodens utløp som medfører justeringer av, eller tilleggsopplysninger i, årsregnskapet eller i noter til årsregnskapet.
- Det er ikke mottatt krav i forbindelse med rettsaker, og vi forventer heller ikke å motta slike krav.
- Det eksisterer ingen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- og verdipapirbeholdninger.

Kristiansand, 07. april 2017



Kurt Mosvold



Til generalforsamlingen i Tollbodgata 4 Eiendom AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Tollbodgata 4 Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 707 833. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2016, 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.

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

PricewaterhouseCoopers AS,

T: , org.no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Tollbodgata 4 Eiendom AS

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 intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, 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

(2)



Uavhengig revisors beretning - Tollbodgata 4 Eiendom AS

avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

### *Uttalelse om øvrige lovmessige krav*

#### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

#### *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 bokføringsskikk i Norge.

Kristiansand 7. april 2017  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Svein G. Olsen  
Statsautorisert revisor