



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 897 746 182
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TULLINKVARTALET AS
Forretningsadresse: Biskop Gunnerus' gate 14
0185 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marianne Farholm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.03.2022

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, 25.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		436 313	29 779
Annen driftsinntekt		84 487 154	83 938 393
Sum inntekter		84 923 467	83 968 172
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	40 219 898	40 217 196
Andre driftskostnader	5	2 407 285	3 225 956
Vedlikeholdskostnader		59 841	
Sum kostnader		42 687 024	43 443 152
Driftsresultat		42 236 443	40 525 020
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 436 946	1 899 124
Annen finansinntekt		1 538	
Sum finansinntekter		1 438 484	1 899 124
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	3 580 116	7 341 588
Annen rentekostnad			3 143
Annen finanskostnad		2 638	604
Sum finanskostnader		3 582 754	7 345 335
Netto finans		-2 144 270	-5 446 211
Ordinært resultat før skattekostnad		40 092 173	35 078 809
Skattekostnad på ordinært resultat	6	8 800 805	7 717 338
Ordinært resultat etter skattekostnad		31 291 368	27 361 471
Årsresultat		31 291 368	27 361 471
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		31 291 368	27 361 471
Sum overføringer og disponeringer		31 291 368	27 361 471



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	868 133 468	908 236 542
Maskiner og anlegg	3	88 440 636	84 551 071
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	1 338 714	1 299 597
Sum varige driftsmidler		957 912 818	994 087 210
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		76 072 123	78 246 728
Sum finansielle anleggsmidler		76 072 123	78 246 728
Sum anleggsmidler		1 033 984 941	1 072 333 938
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		23 385	133 950
Andre fordringer		1 929 006	2 666 742
Sum fordringer		1 952 391	2 800 692
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Sum omløpsmidler		1 952 391	2 800 692
SUM EIENDELER		1 035 937 332	1 075 134 630

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2	140 000	140 000
Overkurs	2	594 963 180	594 963 180
Annen innskutt egenkapital	2	216 430 341	216 430 341
Sum innskutt egenkapital		811 533 521	811 533 521
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	-77 273 456	-75 782 151
Sum opptjent egenkapital		-77 273 456	-75 782 151
Sum egenkapital		734 260 065	735 751 370
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	29 674 316	30 119 906
Sum avsetninger for forpliktelser		29 674 316	30 119 906
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4,7	134 891 143	176 592 614
Øvrig langsiktig gjeld		22 046 499	22 584 706
Sum annen langsiktig gjeld		156 937 642	199 177 320
Sum langsiktig gjeld		186 611 958	229 297 226
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		65 626 794	74 964 842
Kortsiktig konserngjeld	4	42 114 161	28 083 724
Annen kortsiktig gjeld		7 324 355	7 037 469
Sum kortsiktig gjeld		115 065 310	110 086 035
Sum gjeld		301 677 268	339 383 261
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 035 937 333	1 075 134 631



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 255128

Enheten

Organisasjonsnummer: 897 746 182
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TULLINKVARTALET AS
Forretningsadresse: Biskop Gunnerus' gate 14
0185 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marianne Farholm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.03.2022

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, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 897 746 182
TULLINKVARTALET AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		436 313	29 779
Annen driftsinntekt		84 487 154	83 938 393
Sum inntekter		84 923 467	83 968 172
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	40 219 898	40 217 196
Andre driftskostnader	5	2 407 285	3 225 956
Vedlikeholdskostnader		59 841	
Sum kostnader		42 687 024	43 443 152
Driftsresultat		42 236 443	40 525 020
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 436 946	1 899 124
Annen finansinntekt		1 538	
Sum finansinntekter		1 438 484	1 899 124
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	3 580 116	7 341 588
Annen rentekostnad			3 143
Annen finanskostnad		2 638	604
Sum finanskostnader		3 582 754	7 345 335
Netto finans		-2 144 270	-5 446 211
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	8 800 805	7 717 338
Ordinært resultat etter skattekostnad		31 291 368	27 361 471
Årsresultat		31 291 368	27 361 471
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		31 291 368	27 361 471
Sum overføringer og disponeringer		31 291 368	27 361 471



Organisasjonsnr: 897 746 182
TULLINKVARTALET AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom 3 868 133 468 908 236 542

Maskiner og anlegg 3 88 440 636 84 551 071

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende 3 1 338 714 1 299 597

Sum varige driftsmidler 957 912 818 994 087 210

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 76 072 123 78 246 728

Sum finansielle

anleggsmidler 76 072 123 78 246 728

Sum anleggsmidler 1 033 984 941 1 072 333 938

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Kundefordringer 23 385 133 950

Andre fordringer 1 929 006 2 666 742

Sum fordringer 1 952 391 2 800 692

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Sum omløpsmidler 1 952 391 2 800 692

SUM EIENDELER 1 035 937 332 1 075 134 630

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 2 140 000 140 000

Overkurs 2 594 963 180 594 963 180

Annen innskutt egenkapital 2 216 430 341 216 430 341

Sum innskutt egenkapital 811 533 521 811 533 521

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	2	-77 273 456	-75 782 151
Sum opptjent egenkapital		-77 273 456	-75 782 151
Sum egenkapital		734 260 065	735 751 370
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	29 674 316	30 119 906
Sum avsetninger for forpliktelser		29 674 316	30 119 906
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4,7	134 891 143	176 592 614
Øvrig langsiktig gjeld		22 046 499	22 584 706
Sum annen langsiktig gjeld		156 937 642	199 177 320
Sum langsiktig gjeld		186 611 958	229 297 226
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		65 626 794	74 964 842
Kortsiktig konserngjeld	4	42 114 161	28 083 724
Annen kortsiktig gjeld		7 324 355	7 037 469
Sum kortsiktig gjeld		115 065 310	110 086 035
Sum gjeld		301 677 268	339 383 261
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 035 937 333	1 075 134 631



Organisasjonsnr: 897 746 182
TULLINKVARTALET AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapsskikk. Driftsinntekter Inntektsføring av leieinntekter henføres til den perioden inntekten gjelder for uavhengig av betalingstidspunkt. Innbetaling av leieinntekter skjer forskuddsvis pr kvartal. Felleskostnader levert til leietakerne fra eksterne leverandører påvirker ikke resultatregnskapet utover et administrasjonspåslag som blir regnskapsført som andre inntekter. Forskjell mellom påløpte felleskostnader og a konto innbetalinger av felleskostnader blir balanseført som fordring på leietaker eller gjeld til leietaker. Felleskostnader blir avregnet etter balansedagen. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og antatt 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 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 driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Kostnader knyttet til byggeprosjekter balanseføres løpende som "Anlegg under utførelse" inntil prosjektene er ferdigstilt. Finansieringsutgifter på kapital som kan knyttes til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres regnskapsmessig, men kostnadsføres skattemessig. Prosjektene aktiveres og avskrives fra tidspunkt for ferdigstilling eller når anleggsmiddelet tas i bruk. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring 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." Forutsetning om fortsatt drift Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Gjeld Hovedregelen for finansiering i konsernet er basert på negativ pantsettelse. Konsernregnskap Tullinkvartalet AS inngår i konsernregnskapet til Entra ASA som har forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse til Entra ASA, Postboks 52 Økern, 0508 Oslo.

Note



1
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære	100.00	1400.00	140000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Entra ASA	100.00	100.00%	Ordinære
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

Note

5

Lønn og ytelser

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

5

Ytelser til andre ledende personer

Note

5

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	15400.00	18000.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		10700.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	15400.00	28700.00

Note



Deloitte.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
NO-0103 Oslo
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Tullinkvartalet AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Tullinkvartalet AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: UB6VJ-TL468-DG3QG-GFBS0-MZ1WT-AASNU



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Tullinkvartalet AS

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 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:

- 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 regnskapsestimaterne 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 modifierer 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 rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 1. mars 2022
Deloitte AS

Roger Furholm
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: UB6VJ-TL468-DG3QG-GFBS0-MZ1WT-AASNU



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Roger Furholm

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1255133

IP: 84.211.xxx.xxx

2022-03-14 14:29:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UB6VJ-TLJ68-DG3QG-GFBSO-M21WT-AASNU

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



TULLINKVARTALET AS

ÅRSBERETNING 2021

Tullinkvartalet AS ble stiftet 20. desember 2011. Samtlige aksjer i selskapet er eid av Entra ASA, og selskapet inngår i Entra-konsernet. Selskapets hovedkontor er i Oslo.

Selskapets virksomhet er utvikling, forvaltning og utleie av eiendommene Kristian Augusts gate 15 A-C og 17, og Kristian Augusts gate 21 i Oslo. Eiendommene har et bruttoareal på ca. 23 000 kvm.

Selskapet hadde per 31. desember 2021 en solid balanse og positiv operasjonell kontantstrøm. Styret vurderer selskapets markeds-, kreditt-, finansielle- og likviditetsrisiko som lav. Risikoeksponeringen er knyttet til utvikling i utleiemarkedet i Oslo og til utvikling i finansmarkedene. Leietakerne er stabile, store leietakere. Selskapet er innlemmet i konsernkontoordningen til Entra ASA, og har dermed sin finansielle eksponering i morselskapet. Styret anser selskapets framtidsutsikter som gode.

Selskapets grunnprinsipp er at all virksomhet selskapet driver, skal baseres på en samfunnsansvarlig utvikling. Selskapet inngår i Entra-konsernet, og har de samme miljømålene som Entra. For nærmere informasjon om miljøarbeidet, se www.entra.no. Selskapet tilstreber at eiendommen har en minst mulig belastning på miljøet og at selskapet bidrar til god utnyttelse av energi og andre ressurser innenfor de økonomiske rammevilkårene. Etter styrets vurdering påvirker ikke selskapets drift det ytre miljø utover det som er normalt for denne type virksomhet.

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet har innarbeidet en policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn. Av styrets tre medlemmer er alle menn. Selskapet jobber for å øke andel kvinner i styret. Selskapet har tegnet styreansvarsforsikring som dekker styrets personlige erstatningsansvar som de kan bli ilagt i forbindelse med utøvelsen av vervene.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet, og det bekreftes av denne forutsetningen er til stede.

Omsetningen ble MNOK 84,9 i 2021 mot MNOK 84,0 i 2020. Selskapet fikk i 2021 et driftsresultat på MNOK 42,2 mot MNOK 40,5 i 2020.

Selskapets resultat for 2021 viser et overskudd etter skatt på MNOK 31,3 mot et overskudd etter skatt på MNOK 27,4 i 2020. Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er MNOK 73,7 i 2021 mot MNOK 78,8 i 2020.

Det har ikke inntrådt forhold etter 31. desember 2021 som påvirker årsregnskapet for 2021.

Oslo, 1 mars 2022

Anders Olstad
Styrets leder

Harald Østrem
Styremedlem

Knut Sørngård
Styremedlem



Tullinkvartalet AS

RESULTATREGNSKAP 01.01 - 31.12

	Note	2021	2020
Driftsinntekter			
Leieinntekter		84 487 154	83 938 393
Andre driftsinntekter		436 313	29 779
Sum driftsinntekter		84 923 467	83 968 173
Driftskostnader			
Vedlikeholdskostnader		59 841	-
Av- og nedskrivninger	3	40 219 898	40 217 196
Andre driftskostnader	5	2 407 285	3 225 956
Sum driftskostnader		42 687 024	43 443 152
Driftsresultat		42 236 443	40 525 020
Finansinntekter og -kostnader			
Renteinntekt		1 436 946	1 899 124
Annen finansinntekt		1 538	-
Rentekostnad til selskap i konsern	8	-3 580 116	-7 341 588
Rentekostnad		-	-3 143
Annen finanskostnad		-2 638	-604
Netto finansposter		-2 144 270	-5 446 211
Ordinært resultat før skattekostnad		40 092 173	35 078 809
Skattekostnad på ordinært resultat	6	8 800 805	7 717 338
Årsresultat		31 291 368	27 361 471



Tullinkvartalet AS

BALANSE PER

	Note	31.12.2021	31.12.2020
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	868 133 468	908 236 542
Maskiner, anlegg, driftsløsøre og inventar	3	1 338 714	1 299 597
Anlegg under utførelse	3	88 440 636	84 551 071
Sum varige driftsmidler		957 912 818	994 087 211
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		76 072 123	78 246 728
Sum finansielle anleggsmidler		76 072 123	78 246 728
Sum anleggsmidler		1 033 984 941	1 072 333 939
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer			
Kundefordringer		23 385	133 950
Andre kortsiktige fordringer		1 929 006	2 666 742
Sum kortsiktige fordringer		1 952 391	2 800 692
Sum omløpsmidler		1 952 391	2 800 692
Sum eiendeler		1 035 937 332	1 075 134 631



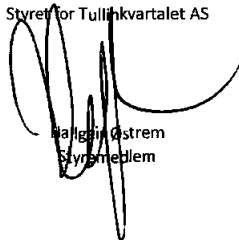
Tullinkvartalet AS

BALANSE PER

	Note	31.12.2021	31.12.2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	140 000	140 000
Overkurs	2	594 963 180	594 963 180
Annen innskutt egenkapital	2	<u>216 430 341</u>	<u>216 430 341</u>
Sum innskutt egenkapital		811 533 521	811 533 521
Annen egenkapital	2	<u>-77 273 456</u>	<u>-75 782 151</u>
Sum opp tjent egenkapital		-77 273 456	-75 782 151
Sum egenkapital		<u>734 260 065</u>	<u>735 751 370</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	<u>29 674 316</u>	<u>30 119 906</u>
Sum avsetninger for forpliktelser		29 674 316	30 119 906
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	4,7	<u>134 891 143</u>	<u>176 592 614</u>
Øvrig langsiktig gjeld		<u>22 046 499</u>	<u>22 584 706</u>
Sum annen langsiktig gjeld		156 937 642	199 177 320
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		65 626 794	74 964 842
Gjeld til konsernselskaper	4	42 114 161	28 083 724
Annen kortsiktig gjeld		<u>7 324 355</u>	<u>7 037 469</u>
Sum kortsiktig gjeld		115 065 309	110 086 035
Sum gjeld		<u>301 677 267</u>	<u>339 383 261</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 035 937 332</u>	<u>1 075 134 631</u>

Oslo, 1. mars 2022
Styret for Tullinkvartalet AS


Anders Olstad
Styrets leder


Halgeir Østrem
Styremedlem


Knut Smågård
Styremedlem



Tullinkvartalet AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		40 092 173	35 078 809
Ordinære avskrivninger		40 219 898	40 217 196
Endring i kundefordringer		110 565	11 500 822
Endring i leverandørgjeld		-9 338 048	-13 670 065
Endring i andre tidsavgrensningsposter		2 661 020	5 722 490
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		73 745 608	78 849 252
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler		-4 045 505	-71 780 716
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-4 045 505	-71 780 716
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Netto endring i konsernkontoordning		-41 746 362	-197 604 569
Utbetaling av konsernbidrag		-27 953 741	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-69 700 103	-7 068 536
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-	-
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		-	-
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt		-	-



NOTER TIL REGNSKAPET

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapsskikk.

Driftsinntekter

Inntektsføring av leieinntekter henføres til den perioden inntekten gjelder for uavhengig av betalingstidspunkt. Innbetaling av leieinntekter skjer forskuddsvis pr kvartal.

Felleskostnader levert til leietakerne fra eksterne leverandører påvirker ikke resultatregnskapet utover et administrasjonspåslag som blir regnskapsført som andre inntekter. Forskjell mellom påløpte felleskostnader og a konto innbetalinger av felleskostnader blir balanseført som fordring på leietaker eller gjeld til leietaker. Felleskostnader blir avregnet etter balansedagen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og antatt 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 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 driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Kostnader knyttet til byggeprosjekter balanseføres løpende som "Anlegg under utførelse" inntil prosjektene er ferdigstilt. Finansieringsutgifter på kapital som kan knyttes til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres regnskapsmessig, men kostnadsføres skattemessig. Prosjektene aktiveres og avskrives fra tidspunkt for ferdigstillelse eller når anleggsmiddelet tas i bruk.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring 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.

Forutsetning om fortsatt drift

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

Gjeld

Hovedregelen for finansiering i konsernet er basert på negativ pantsettelse.

Konsernregnskap

Tullinkvartalet AS inngår i konsernregnskapet til Entra ASA som har forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse til Entra ASA, Postboks 52 Økern, 0508 Oslo.



Note 2 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital per 01.01	140 000	594 963 180	216 430 341	-75 782 151	735 751 370
Avgitt konsernbidrag med skatteeffekt	-	-	-	-32 782 673	-32 782 673
Årets resultat	-	-	-	31 291 368	31 291 368
Egenkapital per 31.12	140 000	594 963 180	216 430 341	-77 273 456	734 260 065

Aksjekapitalen består av 100 aksjer med pålydende NOK 1 400 per aksje.
Alle aksjene i Tullinkvartalet AS eies av Entra ASA.

Note 3 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Tomter *	Bygninger	Anlegg under utførelse *	Driftsløsøre **	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost per 01.01	65 948 145	922 155 055	84 551 071	1 335 044	1 073 989 315
Tilgang		86 632	3 889 565	69 309	4 045 505
Anskaffelseskost per 31.12	65 948 145	922 241 686	88 440 636	1 404 352	1 078 034 820
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 01.01		79 866 658		35 446	79 902 104
Årets avskrivninger		40 189 706		30 192	40 219 898
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12		120 056 364		65 638	120 122 002
Balanseført verdi per 31.12	65 948 145	802 185 323	88 440 636	1 338 714	957 912 818
Økonomisk levetid		20 år/50 år		3 år/5 år	
Avskrivningsplan		Lineær		Lineær	

*) Det er ikke avskrivning på tomter og anlegg under utførelse.

**) Driftsløsøre inneholder kunst på kr 1 193 235 som ikke avskrives.

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

Annen langsiktig gjeld	31.12.2021	31.12.2020
Annen langsiktig gjeld til morselskap *	134 891 143	176 592 614
Kortsiktig gjeld	31.12.2021	31.12.2020
Avgitt konsernbidrag	42 029 068	27 953 741
Annen gjeld	85 093	129 983
Gjeld til konsernselskaper	42 114 161	28 083 724

*) Beløpet er i sin helhet saldo på konto i konsernkontosystemet.
Den langsiktige gjelden forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Note 5 Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelser

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styrets leder eller andre nærstående parter.

Godtgjørelse til revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon (eks mva)	15 400	18 000
Andre attestasjonstjenester (eks mva)	-	10 700



Note 6 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2021	2020
Skattekostnad av avgitt konsernbidrag	9 246 395	6 149 823
Endring i utsatt skatt	-445 590	1 567 515
Sum skattekostnad	8 800 805	7 717 338

Beregning av årets skattegrunnlag:	2021	2020
Resultat før skattekostnad	40 092 173	35 078 809
Permanente forskjeller *	-88 514	-
Endring i midlertidige forskjeller	2 025 409	-7 125 068
Avgitt konsernbidrag	-42 029 068	-27 953 741
Årets skattegrunnlag	-	-

Oversikt over midlertidige forskjeller:

	Endring	31.12.2021	31.12.2020
Anleggsmidler	5 079 403	76 434 337	81 513 740
Fordringer	-227 290	-	-227 290
Gevinst- og tapskonto	-4 553 967	-18 215 870	-22 769 837
Avsetning etter god regnskapsskikk	1 727 263	76 664 784	78 392 047
Sum	2 025 409	134 883 251	136 908 660

22 % utsatt skatt	29 674 315	30 119 905
Bokført 22 % utsatt skatt	29 674 315	30 119 905

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:	2021	2020
22 % skatt av resultat før skatt	8 820 278	7 717 338
Permanente forskjeller 22 %	-19 473	-
Beregnet skattekostnad	8 800 805	7 717 338
Effektiv skattesats **	22,0 %	22,0 %

*) Inkluderer ikke fradragsberettigede kostnader og ikke skattepliktige inntekter

**) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Note 7 Bankkonto

Selskapet har bankkonto i et konsernkontosystem der morselskapet finansierer døtrene behov for likviditet. Morselskapets konsernkontosystem har felles ramme.

Note 8 Transaksjoner med nærstående parter

Transaksjoner med nærstående parter:

	Motpart	Forhold til motparten	2021	2020
Rentekostnad til selskap i samme konsern	Entra ASA	Morselskap	3 580 116	7 341 588
Sum			3 580 116	7 341 588