



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 485 963
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TRE SØSTRE EIENDOM 1 AS
Forretningsadresse: Fru Kroghs brygge 8
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Fredrik Walsøe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

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, 27.10.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		3 111 660	3 090 026
Sum inntekter		3 111 660	3 090 026
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler	2	598 168	598 168
Annen driftskostnad	3	377 945	353 917
Sum kostnader		976 112	952 084
Driftsresultat		2 135 548	2 137 942
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	220 792	227 497
Annen renteinntekt			160
Annen finansinntekt		7 196	6 945
Sum finansinntekter		227 988	234 602
Annen rentekostnad		485 879	637 378
Sum finanskostnader		485 879	637 378
Netto finans		-257 891	-402 776
Ordinært resultat før skattekostnad		1 877 657	1 735 166
Skattekostnad på ordinært resultat	5	413 085	381 747
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 464 572	1 353 419
Årsresultat		1 464 572	1 353 419
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 464 572	1 353 419
Totalresultat		1 464 572	1 353 419
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		1 372 114	1 170 000
Avsatt til annen egenkapital		92 458	183 419



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum overføringer og disponeringer		1 464 572	1 353 419



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	24 441 007	24 919 248
Sum varige driftsmidler		24 441 007	24 919 248
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4	6 208 600	6 987 808
Sum finansielle anleggsmidler		6 208 600	6 987 808
Sum anleggsmidler		30 649 608	31 907 056
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		60 988	57 786
Sum fordringer		60 988	57 786
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		723 674	393 201
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		723 674	393 201
Sum omløpsmidler		784 662	450 987
SUM EIENDELER		31 434 269	32 358 043
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	7 460 000	7 460 000
Overkurs		725	725



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital		7 460 725	7 460 725
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 863 972	3 771 514
Sum opptjent egenkapital		3 863 972	3 771 514
Sum egenkapital	7	11 324 697	11 232 239
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	684 842	658 763
Sum avsetninger for forpliktelser		684 842	658 763
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	17 341 910	18 650 734
Sum annen langsiktig gjeld		17 341 910	18 650 734
Sum langsiktig gjeld		18 026 752	19 309 497
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		108 616	87 220
Betalbar skatt	5		20 855
Skyldig offentlige avgifter		92 671	92 887
Annen kortsiktig gjeld	4	1 881 533	1 615 344
Sum kortsiktig gjeld		2 082 820	1 816 306
Sum gjeld		20 109 572	21 125 803
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 434 269	32 358 043



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 569246

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 485 963
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TRE SØSTRE EIENDOM 1 AS
Forretningsadresse: Olav Vs gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Fredrik Walsøe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

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, 05.07.2022



Organisasjonsnr: 997 485 963
TRE SØSTRE EIENDOM 1 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		3 111 660	3 090 026
Sum inntekter		3 111 660	3 090 026
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler 2		598 168	598 168
Annen driftskostnad 3		377 945	353 917
Sum kostnader		976 112	952 084
Driftsresultat		2 135 548	2 137 942
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern 4		220 792	227 497
Annen renteinntekt			160
Annen finansinntekt		7 196	6 945
Sum finansinntekter		227 988	234 602
Annen rentekostnad		485 879	637 378
Sum finanskostnader		485 879	637 378
Netto finans		-257 891	-402 776
Ordinært resultat før skattekostnad		1 877 657	1 735 166
Skattekostnad på ordinært resultat 5		413 085	381 747
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 464 572	1 353 419
Årsresultat		1 464 572	1 353 419
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 464 572	1 353 419
Totalresultat		1 464 572	1 353 419
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		1 372 114	1 170 000
Avsatt til annen egenkapital		92 458	183 419
Sum overføringer og disponeringer		1 464 572	1 353 419



Organisasjonsnr: 997 485 963
TRE SØSTRE EIENDOM 1 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	24 441 007	24 919 248
Sum varige driftsmidler		24 441 007	24 919 248

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	4	6 208 600	6 987 808
Sum finansielle anleggsmidler		6 208 600	6 987 808

Sum anleggsmidler		30 649 608	31 907 056
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		60 988	57 786
Sum fordringer		60 988	57 786

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		723 674	393 201
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		723 674	393 201

Sum omløpsmidler		784 662	450 987
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		31 434 269	32 358 043
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6	7 460 000	7 460 000
Overkurs		725	725
Sum innskutt egenkapital		7 460 725	7 460 725

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		3 863 972	3 771 514
Sum opptjent egenkapital		3 863 972	3 771 514



Sum egenkapital	7	11 324 697	11 232 239
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	684 842	658 763
Sum avsetninger for forpliktelser		684 842	658 763
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	17 341 910	18 650 734
Sum annen langsiktig gjeld		17 341 910	18 650 734
Sum langsiktig gjeld		18 026 752	19 309 497
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		108 616	87 220
Betalbar skatt	5		20 855
Skyldig offentlige avgifter		92 671	92 887
Annen kortsiktig gjeld	4	1 881 533	1 615 344
Sum kortsiktig gjeld		2 082 820	1 816 306
Sum gjeld		20 109 572	21 125 803
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 434 269	32 358 043



Organisasjonsnr: 997 485 963
TRE SØSTRE EIENDOM 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Resultatregnskap

Tre Søstre Eiendom 1 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Leieinntekt		3 111 660	3 090 026
Sum driftsinntekter		3 111 660	3 090 026
Avskrivning av driftsmidler	2	598 168	598 168
Annen driftskostnad	3	377 945	353 917
Sum driftskostnader		976 112	952 084
Driftsresultat		2 135 548	2 137 942
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	220 792	227 497
Annen renteinntekt		0	160
Annen finansinntekt		7 196	6 945
Rentekostnad		485 879	637 378
Resultat av finansposter		-257 891	-402 776
Ordinært resultat før skattekostnad		1 877 657	1 735 166
Skattekostnad på ordinært resultat	5	413 085	381 747
Ordinært resultat		1 464 572	1 353 419
Årsresultat		1 464 572	1 353 419
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		1 372 114	1 170 000
Avsatt til annen egenkapital		92 458	183 419
Sum overføringer		1 464 572	1 353 419



Balanse

Tre Søstre Eiendom 1 AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	24 441 007	24 919 248
Sum varige driftsmidler		<u>24 441 007</u>	<u>24 919 248</u>
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4	6 208 600	6 987 808
Sum finansielle anleggsmidler		<u>6 208 600</u>	<u>6 987 808</u>
Sum anleggsmidler		<u>30 649 608</u>	<u>31 907 056</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		60 988	57 786
Sum fordringer		<u>60 988</u>	<u>57 786</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		723 674	393 201
Sum omløpsmidler		<u>784 662</u>	<u>450 987</u>
Sum eiendeler		<u>31 434 269</u>	<u>32 358 043</u>



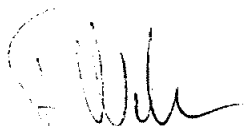
Balanse

Tre Søstre Eiendom 1 AS


Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	7 460 000	7 460 000
Overkurs		725	725
Sum innskutt egenkapital		7 460 725	7 460 725
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 863 972	3 771 514
Sum opptjent egenkapital		3 863 972	3 771 514
Sum egenkapital	7	11 324 697	11 232 239
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	684 842	658 763
Sum avsetning for forpliktelser		684 842	658 763
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	17 341 910	18 650 734
Sum annen langsiktig gjeld		17 341 910	18 650 734
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		108 616	87 220
Betalbar skatt	5	0	20 855
Skyldig offentlige avgifter		92 671	92 887
Annen kortsiktig gjeld	4	1 881 533	1 615 344
Sum kortsiktig gjeld		2 082 820	1 816 306
Sum gjeld		20 109 572	21 125 803
Sum egenkapital og gjeld		31 434 269	32 358 043

Oslo, 10.05.2022

Styret i Tre Søstre Eiendom 1 AS


Fredrik Walsøe
styreleder


Gutorm Bjerke
styremedlem


Gregers Barman Gabrielsen
styremedlem



Tre Søstre Eiendom 1 AS

Noter til årsregnskapet for 2021

1. Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp etter regnskapslovens regler og god regnskapsskikk. Selskapet er ifølge regnskapslovens definisjon et lite foretak og kan benytte særregler for små foretak som fremgår av regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Inntektsføring

Inntekt ved utleie inntektsføres løpende over leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler anskaffet til varig eie og bruk klassifiseres som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som anleggsmidler dersom de skal tilbakebetales mer enn ett år etter at fordringen oppstod. Andre eiendeler klassifiseres som omløpsmidler. Ved klassifisering av langsiktig og kortsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler er vurdert til den laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler avskrives lineært over antatt levetid.

Skatt

På grunn av ligningsmessig underskudd og forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier av selskapets eiendeler og gjeld oppstår det utsatt skatteforpliktelse eller utsatt skattefordel i regnskapet. Årets skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt.

2. Varige driftsmidler

	Tomt	Lagerplass	Bygg	SUM
Anskaffelseskost 1. januar	4 740 064	2 002 457	23 693 501	30 436 022
Tilgang	0	0	119 927	119 927
Akkumulerte avskrivninger	0	1 499 954	4 614 988	6 114 942
Bokført verdi 31. desember	4 740 064	502 503	19 198 440	24 441 007
Årets avskrivninger	0	97 259	500 909	598 168
Avskrivningstid		20 år	50 år	

3. Ansatte, lønn og andre godtgjørelser

Selskapet hadde ingen ansatte, og selskapet plikter derfor ikke å ha pensjonsordning i henhold til lov om obligatorisk tjenestepensjon.

4. Mellomværende med nærstående

	2021	2020
Fordring på morselskap	6 208 600	6 987 808
Kortsiktig gjeld – konsernbidrag	1 759 120	1 500 000

Det er beregnet 3,5 % rente på mellomværende med morselskap.



Tre Søstre Eiendom 1 AS

Noter til årsregnskapet for 2021

5. Skatt

Resultat før skatt	1 877 657
Permanente forskjeller	0
Endring i midlertidige forskjeller	-118 537
Grunnlag betalbar skatt	<u>1 759 120</u>

Betalbar skatt før konsernbidrag – 22 %	387 006
Endring utsatt skatt	26 079
Årets skattekostnad	<u>413 085</u>

Det er avgitt konsernbidrag tilsvarende skattepliktig resultat. Betalbar skatt skal derfor ikke betales.

Utsatt skattefordel:	31.12.21	31.12.20	Endring
Grunnlag – knyttet til driftsmidler	3 112 916	2 994 379	-118 537
Utsatt skatt	684 842	658 763	26 079
Skattesats	22 %	22 %	

6. Aksjekapital og aksjonærer

Selskapets aksjekapital er fordelt på 1 000 aksjer à kr 7 460. Samtlige aksjer eies av Bergskogen Eiendom AS, hvor styrets medlemmer hver indirekte eier 1/3 av aksjene.

7. Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	SUM
Egenkapital 1. januar	7 460 000	725	3 771 514	11 232 239
Årets resultat	0	0	1 464 572	1 464 572
Avgitt konsernbidrag netto etter skatt:	0	0	-1 372 114	-1 372 114
<u>Egenkapital 31. desember</u>	<u>7 460 000</u>	<u>725</u>	<u>3 863 972</u>	<u>11 324 697</u>

8. Gjeld til kredittinstitusjoner / Sikkerhetsstillelser

Selskapet har lån i bank på kr 17 341 910. Lånet er refinansiert i 2022. Følgende eiendeler er stillet som sikkerhet for lånet:

Eiendom	24 441 007
---------	------------

I tillegg er eiendommen stillet som sikkerhet for morselskapets gjeld med kr 20. mill.



PKF ReVisjon AS



Revisjon &
rådgivning

Til generalforsamlingen i
Tre Søstre Eiendom 1 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2021

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tre Søstre Eiendom 1 AS som viser et overskudd på kr 1 464 572. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets 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 intern kontroll 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.

Tel • +47 22 78 28 00 • www.pkf.no

PKF ReVisjon AS • Sandstuveien 70, Pb. 199 Manglerud, 0612 Oslo • Org./revisornr. 983 773 370

Medlem av Den norske Revisorforening

PKF ReVisjon AS er medlem av PKF International Limited, et nettverk av juridisk uavhengige selskaper, og fraskriver seg ethvert ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av et annet individuelt selskapsmedlem eller annet selskap.



PKF ReVisjon AS



Revisjon &
rådgivning

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 10. mai 2022

PKF REVISJON AS


Jon Harald Schei

statsautorisert revisor