



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 358 587
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TØNSBERGHUS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Smidsrødveien 107
3120 NØTTERØY

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Trond Bakken Johannessen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 25.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 539 920	21 499 895
Sum inntekter		4 539 920	21 499 895
Kostnader			
Varekostnad		3 818 886	19 519 017
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	142 222	110 446
Sum kostnader		3 961 108	19 629 463
Driftsresultat		578 812	1 870 432
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		-623	
Sum finansinntekter		-623	
Annen rentekostnad		128 402	386 263
Sum finanskostnader		128 402	386 263
Netto finans		-129 025	-386 263
Ordinært resultat før skattekostnad		449 787	1 484 169
Skattekostnad på resultat	2	98 953	266 255
Ordinært resultat etter skattekostnad		350 834	1 217 914
Årsresultat		350 834	1 217 914
Årsresultat etter minoritetsinteresser		350 834	1 217 914
Totalresultat		350 834	1 217 914
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	3		933 424
Udekket tap	3, 3		273 920
Avsatt til annen egenkapital	3	350 834	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføring annen innskutt egenkapital	3		10 570
Overført fra annen egenkapital	3		
Sum overføringer og disponeringer		350 834	1 217 914



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 5	8 336 638	2 615 234
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	6		12 204
Sum fordringer			12 204
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		186 021	4 821 482
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		186 021	4 821 482
Sum omløpsmidler		8 522 659	7 448 920
SUM EIENDELER		8 522 659	7 448 920
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 7	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	3		
Overkurs	3		
Annen innskutt egenkapital	3		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen egenkapital	3	350 834	
Udekket tap	3		
Sum opptjent egenkapital		350 834	
Sum egenkapital		380 834	30 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 5	2 999 782	3 341 696
Øvrig langsiktig gjeld	4	2 433 424	2 850 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 433 206	6 191 696
Sum langsiktig gjeld		5 433 206	6 191 696
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 609 666	27 545
Betalbar skatt	2	98 953	266 255
Utbytte			933 424
Annen kortsiktig gjeld	6		
Sum kortsiktig gjeld		2 708 619	1 227 224
Sum gjeld		8 141 825	7 418 921
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 522 659	7 448 920



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 639440

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 358 587
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TØNSBERGHUS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Smidsrødveien 107
3120 NØTTERØY

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Trond Bakken Johannessen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 03.08.2023



Organisasjonsnr: 923 358 587
TØNSBERGHUS EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 539 920	21 499 895
Sum inntekter		4 539 920	21 499 895
Kostnader			
Varekostnad		3 818 886	19 519 017
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	142 222	110 446
Sum kostnader		3 961 108	19 629 463
Driftsresultat		578 812	1 870 432
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		-623	
Sum finansinntekter		-623	
Annen rentekostnad		128 402	386 263
Sum finanskostnader		128 402	386 263
Netto finans		-129 025	-386 263
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	2	98 953	266 255
Ordinært resultat etter skattekostnad		350 834	1 217 914
Årsresultat		350 834	1 217 914
Årsresultat etter minoritetsinteresser		350 834	1 217 914
Totalresultat		350 834	1 217 914
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	3		933 424
Udekket tap	3, 3		273 920
Avsatt til annen egenkapital	3	350 834	
Overføring annen innskutt egenkapital	3		10 570
Overført fra annen egenkapital	3		
Sum overføringer og disponeringer		350 834	1 217 914



Organisasjonsnr: 923 358 587
TØNSBERGHUS EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	2		
---------------------	---	--	--

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4		
--	---	--	--

Sum anleggsmidler		0	0
--------------------------	--	----------	----------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	4, 5	8 336 638	2 615 234
-----------	------	-----------	-----------

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer	6		12 204
---------------------------------	---	--	--------

Sum fordringer			12 204
-----------------------	--	--	---------------

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		186 021	4 821 482
----------------------------------	--	---------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		186 021	4 821 482
--	--	----------------	------------------

Sum omløpsmidler		8 522 659	7 448 920
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		8 522 659	7 448 920
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	3, 7	30 000	30 000
--------------	------	--------	--------

Beholdning av egne aksjer	3		
---------------------------	---	--	--

Overkurs	3		
----------	---	--	--

Annen innskutt egenkapital	3		
----------------------------	---	--	--

Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
---------------------------------	--	---------------	---------------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	3	350 834	
-------------------	---	---------	--

Udekket tap	3		
-------------	---	--	--

Sum opptjent egenkapital		350 834	
---------------------------------	--	----------------	--

Sum egenkapital		380 834	30 000
------------------------	--	----------------	---------------

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4, 5	2 999 782	3 341 696
Øvrig langsiktig gjeld	4	2 433 424	2 850 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 433 206	6 191 696
Sum langsiktig gjeld		5 433 206	6 191 696
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 609 666	27 545
Betalbar skatt	2	98 953	266 255
Utbytte			933 424
Annen kortsiktig gjeld	6		
Sum kortsiktig gjeld		2 708 619	1 227 224
Sum gjeld		8 141 825	7 418 921
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 522 659	7 448 920



Organisasjonsnr: 923 358 587
TØNSBERGHUS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2022

Tønsberghus
Eiendom AS

Org.nr.:923 358 587



Resultatregnskap

Tønsberghus Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		4 539 920	21 499 895
Sum driftsinntekter		4 539 920	21 499 895
Varekostnad		3 818 886	19 519 017
Annen driftskostnad	1	142 222	110 446
Sum driftskostnader		3 961 108	19 629 463
Driftsresultat		578 812	1 870 432
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		-623	0
Annen rentekostnad		128 402	386 263
Resultat av finansposter		-129 025	-386 263
Resultat før skattekostnad		449 787	1 484 169
Skattekostnad på resultat	2	98 953	266 255
Årsresultat		350 834	1 217 914
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap	3	0	273 920
Avsatt til utbytte	3	0	933 424
Avsatt til annen egenkapital	3	350 834	0
Overføring annen innskutt egenkapital	3	0	10 570
Sum overføringer		350 834	1 217 914



Balanse
Tønsberghus Eiendom AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Omløpsmidler			
Bolig under oppføring	4, 5	8 336 638	2 615 234
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	6	0	12 204
Sum fordringer		<u>0</u>	<u>12 204</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		186 021	4 821 482
Sum omløpsmidler		<u>8 522 659</u>	<u>7 448 920</u>
Sum eiendeler		<u>8 522 659</u>	<u>7 448 920</u>



Balanse
Tønsberghus Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 7	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	350 834	0
Sum opptjent egenkapital		350 834	0
Sum egenkapital		380 834	30 000
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 5	2 999 782	3 341 696
Øvrig langsiktig gjeld	4	2 433 424	2 850 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 433 206	6 191 696
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 609 666	27 545
Betalbar skatt	2	98 953	266 255
Utbytte		0	933 424
Sum kortsiktig gjeld		2 708 619	1 227 224
Sum gjeld		8 141 825	7 418 921
Sum egenkapital og gjeld		8 522 659	7 448 920

Tønsberg, 26.04.2023
Styret i Tønsberghus Eiendom AS

Ronald Bodin
styreleder

Trond Bakken Johannessen
styremedlem

Johan Lauritz Zeiner
styremedlem



Tønsberghus Eiendom AS

923 358 587

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Selskapets inntekter består av salg av boliger, og inntektsføres etter hvert som de anses opptjent. De vurderes opptjent etterhvert som andeler i prosjektet blir solgt og i tråd med ferdigstillelse av prosjektet.

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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 virkelig verdi.

Bolig under oppføring

Selskapet har tomter ment for utvikling og videresalg for deretter å skulle selges. Bygg under utførelse vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Ved finansiering av utviklingsprosjekter via byggelån klassifiseres byggelånet som gjeld til kredittinstitusjoner under kortsiktig gjeld.

Egenregiprosjekter

Egenregiprosjekter hvor det ikke er gjennomført avtaler med kjøper vurderes etter prinsipper om bygg under utførelse. Prosjekter hvor hele eller deler av bygg er solgt vurderes som anleggskontrakter for solgt andel. Arbeid under utførelse knyttet til solgte egenregiprosjekter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode. Fullførelsesgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.



Tønsberghus Eiendom AS

923 358 587

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har i 2022 sysselsatt 0 årsverk.
Det er ikke gitt lønn til ledende personer eller selskapets styre.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Selskapet har kostnadsført 74 781 kr i revisjonshonorar for 2022.

Note 2 Skatt

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2022	2021	Endring
Utsatt skatt (22 %)	0	0	0
Årets skattekostnad		2022	2021
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		449 787	1 484 169
Permanente forskjeller		0	0
Anvendelse av fremførbart underskudd		0	-273 920
Skattepliktig inntekt		449 787	1 210 250
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		98 953	266 255
Endring i utsatt skattefordel		0	0
Skattekostnad ordinært resultat		98 953	266 255
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		98 953	266 255
Sum betalbar skatt i balansen		98 953	266 255

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2022	30 000	0	0	30 000
Årets resultat		0	350 834	350 834
Pr 31.12.2022	30 000	0	350 834	380 834



Tønsberghus Eiendom AS

923 358 587

Note 4 Langsiktig gjeld

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	3 341 696
Gjeld til selskap i samme konsern	2 433 424	2 850 000
Sum	2 433 424	6 191 696

Note 5 Bolig under oppføring

	2022	2021
Bolig under oppføring	8 336 638	2 615 234
Sum	8 336 638	2 615 234

Av samlet varelagerverdi for Tønsberghus Eiendom AS pr. 31.12.2022 er kr. 8 336 638 vurdert til anskaffelseskost. Det er ingen ukurante varer på lager.

Varelager består av varelager og tomt til prosjektene Engåstoppen 19, Storevarveien 311 og Rudgeveien 22.

Note 6 Fordringer og gjeld

Vedlagt ligger oversikt over kortsiktige fordringer og kortsiktig gjeld per 31.12.;

	2022	2021
Andre kortsiktige fordringer		
Andre kortsiktige fordringer	0	12 204
Sum	0	12 204
Annen kortsiktig gjeld		
Mellomværende morselskap	0	0
Annen kortsiktig gjeld	0	0
Sum	0	0

Kortsiktige fordringer og kortsiktig gjeld skal ikke renteberegnes for 2022. Fordringene og gjelden skal betales tilbake i 2023.

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 30 000 består av 100 aksjer à kr. 300.

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2022

Navn	Antall aksjer	Eierandel
Tønsberghus AS	100	100%
Sum	100	100%



Tønsberghus Eiendom AS

923 358 587

Note 8 Konsernregnskap

Tønsberghus Eiendom AS er et heleid datterselskap av Tønsberghus AS, og inngår i det konsoliderte konsernregnskapet til Vaol AS. Konsernregnskapet kan utleveres på følgende adresse:

Vaol AS
Rambergveien 25
3115 TØNSBERG



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap

Signers:

Name	Method	Date
Johannessen, Trond Bakken	BANKID_MOBILE	2023-04-26 14:54
Zeiner, Johan Lauritz	BANKID_MOBILE	2023-04-28 17:47
Ronald Bodin	BANKID_MOBILE	2023-05-02 11:07

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Til generalforsamlingen i Tønsberghus Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tønsberghus Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Tassebekkveien 354, 3160 Stokke, Postboks 211 Sentrum, 0103 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Vestfold, 26. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Morten Bast Ness
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Ness, Morten Bast	BANKID	2023-07-07 11:55

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.