



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 680 954  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TVETENVEIEN 40 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Tvetenveien 40  
0666 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Johan Mork  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.02.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 08.02.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 928 156	4 621 919
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 928 156</b>	<b>4 621 919</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		137 071	130 195
Lønnskostnad	1	0	0
Avskrivning på varige driftsmidler	2	2 467 002	2 467 002
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	0	0
Annen driftskostnad		234 487	256 236
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 838 560</b>	<b>2 853 433</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 089 596</b>	<b>1 768 486</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		61 130	14 230
Annen finansinntekt		654	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>61 784</b>	<b>14 230</b>
Annen rentekostnad		2 344 053	1 546 435
Annen finanskostnad		714	433
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 344 767</b>	<b>1 546 868</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 282 983</b>	<b>-1 532 638</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-193 387</b>	<b>235 848</b>
Skattekostnad	3, 4	70 255	133 562
<b>Årsresultat</b>		<b>-263 642</b>	<b>102 286</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-263 643	102 286
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-263 643</b>	<b>102 286</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	2	0	0
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	2	0	0
Utsatt skattefordel	3, 4	0	0
Goodwill	2	0	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	53 843 676	56 310 678
Maskiner og anlegg	2	0	0
Skip, rigger, fly og lignende	2	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	0	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>53 843 676</b>	<b>56 310 678</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	0	0
Investering i annet foretak i samme konsern	5	0	0
Lån til foretak i samme konsern	5	2 524 316	2 524 316
Investeringer i tilknyttet selskap	5	0	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5	0	0
Andre langsiktige fordringer	6	0	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 524 316</b>	<b>2 524 316</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>56 367 992</b>	<b>58 834 994</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	6	0	2 000
Konsernfordringer	5	0	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>2 000</b>
<b>Investeringer</b>			





## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Obligasjonslån	10	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	37 855 000	39 619 000
Langsiktig konserngjeld	5, 10	0	0
Ansvarlig lånekapital	10	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	10	0	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>37 855 000</b>	<b>39 619 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>37 855 000</b>	<b>39 619 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		36 534	34 086
Betalbar skatt	3, 4	70 255	133 562
Skyldige offentlige avgifter		200 001	0
Kortsiktig konserngjeld	5	0	0
Annen kortsiktig gjeld		144 741	108 145
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>451 531</b>	<b>275 793</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>38 306 531</b>	<b>39 894 793</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>58 036 912</b>	<b>59 888 817</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 306862

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 680 954  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TVETENVEIEN 40 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Smalvollveien 44  
0667 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Johan Mork  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.02.2024

#### Revisjon

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

#### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 15.02.2024

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 919 680 954  
TVETENVEIEN 40 EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 928 156	4 621 919
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 928 156</b>	<b>4 621 919</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		137 071	130 195
Lønnskostnad	1	0	0
Avskrivning på varige driftsmidler	2	2 467 002	2 467 002
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	0	0
Annen driftskostnad		234 487	256 236
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 838 560</b>	<b>2 853 433</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 089 596</b>	<b>1 768 486</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		61 130	14 230
Annen finansinntekt		654	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>61 784</b>	<b>14 230</b>
Annen rentekostnad		2 344 053	1 546 435
Annen finanskostnad		714	433
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 344 767</b>	<b>1 546 868</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 282 983</b>	<b>-1 532 638</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-193 387</b>	<b>235 848</b>
Skattekostnad	3, 4	70 255	133 562
<b>Årsresultat</b>		<b>-263 642</b>	<b>102 286</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-263 643	102 286
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-263 643</b>	<b>102 286</b>



Organisasjonsnr: 919 680 954  
TVETENVEIEN 40 EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	2	0	0
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	2	0	0
Utsatt skattefordel	3, 4	0	0
Goodwill	2	0	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	53 843 676	56 310 678
Maskiner og anlegg	2	0	0
Skip, rigger, fly og lignende	2	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	0	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>53 843 676</b>	<b>56 310 678</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	0	0
Investering i annet foretak i samme konsern	5	0	0
Lån til foretak i samme konsern	5	2 524 316	2 524 316
Investeringer i tilknyttet selskap	5	0	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5	0	0
Andre langsiktige fordringer	6	0	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 524 316</b>	<b>2 524 316</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>56 367 992</b>	<b>58 834 994</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	6	0	2 000
Konsernfordringer	5	0	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>2 000</b>
<b>Investeringer</b>			



Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5	0	0
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 668 921	1 051 823
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 668 921</b>	<b>1 051 823</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 668 921</b>	<b>1 053 823</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>58 036 913</b>	<b>59 888 817</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	830 000	830 000
Beholdning av egne aksjer	7, 8	0	0
Overkurs	8	20 000 000	20 000 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse	8	0	0
Annen innskutt egenkapital	8	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 830 000</b>	<b>20 830 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	8	0	0
Annen egenkapital	8, 9	0	0
Udekket tap	8	1 099 619	835 976
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 099 619</b>	<b>-835 976</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>19 730 381</b>	<b>19 994 024</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	10	0	0
Utsatt skatt	3, 4	0	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	10	0	0
Obligasjonslån	10	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	37 855 000	39 619 000
Langsiktig konserngjeld	5, 10	0	0
Ansvarlig lånekapital	10	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	10	0	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>37 855 000</b>	<b>39 619 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>37 855 000</b>	<b>39 619 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		36 534	34 086
Betalbar skatt	3, 4	70 255	133 562



Skyldige offentlige avgifter		200 001	0
Kortsiktig konserngjeld	5	0	0
Annen kortsiktig gjeld		144 741	108 145
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>451 531</b>	<b>275 793</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>38 306 531</b>	<b>39 894 793</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>58 036 912</b>	<b>59 888 817</b>



Organisasjonsnr: 919 680 954  
TVETENVEIEN 40 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Leieinntekter inntektsføres etter hvert som tjenesten leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter  
Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt formuesmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

## Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum

Beløp

## Note

2



## Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	66178686.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	66178686.00	0.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	9868008.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	56310678.00	0.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	2467002.00	0.00

**Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler**  
Bygning og Tekniske installasjoner avskrives lineært over henholdsvis 50 år og 10 år. Tomt avskrives ikke.

**Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp**

**Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse**

**Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler**

Bygning og tekniske installasjoner avskrives lineært over henholdsvis 50 år og 10 år.

**Note**

5

**Konsern, tilknyttet selskap m.v.**

**Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden**

**Konsernregnskap**

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

**Morselskapet sitt navn**

Drammen Interiørpark AS

**Forretningskontor for morselskapet**

Ingeniør Rybergs gate 110, 3027 Drammen

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

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

**Fordringer**

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2524316.00	2524316.00



Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

## Kortsiktig gjeld

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

## Note

### Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer

## Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter

### Beskrivelse av finansielle derivater

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

## Note

10

## Gjeld

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

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler  
37855000.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler  
53843676.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld



**Note**

6

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til generalforsamlingen i Tvetenveien 40 Eiendom AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tvetenveien 40 Eiendom AS som viser et underskudd på kr 263 643. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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.

Hovedkontor:  
Frognerstranda 2  
0250 Oslo

Besøksadresse:  
Frognerstranda 2  
0250 Oslo

Sant Revisjon AS  
Org. nr.: NO 996 123 057 MVA  
Telefon: 913 19 913  
E-post: [post@santrevisjon.no](mailto:post@santrevisjon.no)

Medlemmer av Den norske Revisorforening



## Sant = revisjon

### *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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Oslo, 9. februar 2024

**Sant Revisjon AS**



Stian Bringsjord  
statsautorisert revisor



Årsoppgjør for

**TVETENVEIEN 40 EIENDOM AS**

919680954

01.01.2023 - 31.12.2023

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



TVETENVEIEN 40 EIENDOM AS  
919 680 954

## Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 928 156	4 621 919
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 928 156</b>	<b>4 621 919</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		-137 071	-130 195
Avskrivning på varige driftsmidler	2	-2 467 002	-2 467 002
Annen driftskostnad		-234 487	-256 236
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-2 838 560</b>	<b>-2 853 433</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 089 596</b>	<b>1 768 486</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		61 130	14 230
Annen finansinntekt		654	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>61 783</b>	<b>14 230</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		-2 344 053	-1 546 435
Annen finanskostnad		-714	-433
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-2 344 767</b>	<b>-1 546 868</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 282 984</b>	<b>-1 532 638</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-193 388</b>	<b>235 848</b>
Skattekostnad	3, 4	-70 255	-133 562
<b>Årsresultat</b>		<b>-263 643</b>	<b>102 286</b>
<b>Overføringer</b>			
Udekket tap		-263 643	102 286
<b>Sum overføringer</b>		<b>-263 643</b>	<b>102 286</b>



TVETENVEIEN 40 EIENDOM AS  
919 680 954

## Balanse 31.12

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	53 843 676	56 310 678
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>53 843 676</b>	<b>56 310 678</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	5	2 524 316	2 524 316
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 524 316</b>	<b>2 524 316</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>56 367 992</b>	<b>58 834 994</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	6	0	2 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>2 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 668 921	1 051 823
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 668 921</b>	<b>1 051 823</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 668 921</b>	<b>1 053 823</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>58 036 913</b>	<b>59 888 817</b>



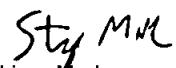
TVETENVEIEN 40 EIENDOM AS  
919 680 954

## Balanse 31.12

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	830 000	830 000
Overkurs	8	20 000 000	20 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 830 000</b>	<b>20 830 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	8	-1 099 619	-835 976
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 099 619</b>	<b>-835 976</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>19 730 381</b>	<b>19 994 024</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	37 855 000	39 619 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>37 855 000</b>	<b>39 619 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		36 534	34 086
Betalbar skatt	3, 4	70 255	133 562
Skyldige offentlige avgifter		200 001	0
Annen kortsiktig gjeld		144 741	108 145
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>451 531</b>	<b>275 793</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>38 306 531</b>	<b>39 894 793</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>58 036 913</b>	<b>59 888 817</b>

Oslo, 07.02.2024

  
Terje Johan Mork  
styrets leder

  
Stig Asbjørn Mork  
styremedlem



TVETENVEIEN 40 EIENDOM AS  
919680954

## Noter

### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som tjenesten leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

#### Fordringer

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

#### Varige driftsmidler

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

#### Skatt

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

#### Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

#### Note 2 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	66 178 686
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>66 178 686</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-9 868 008
<b>Balanseført verdi per 31.12.</b>	<b>56 310 678</b>
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	2 467 002



TVETENVEIEN 40 EIENDOM AS  
919680954

**Anskaffelseskost - spesifikasjon av balanseførte lånekostnader knyttet til egentilvirkede anleggsmidler**  
Bygning og Tekniske installasjoner avskrives lineært over henholdsvis 50 år og 10 år. Tomt avskrives ikke.

**Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler**  
Bygning og tekniske installasjoner avskrives lineært over henholdsvis 50 år og 10 år.

### Note 3 - Spesifisering av skatt

<b>Skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	70 255	133 562
<b>Skattekostnad</b>	<b>70 255</b>	<b>133 562</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	-193 388	235 848
Permanente forskjeller	-580	433
+/- Endring i midlertidige forskjeller	513 309	370 818
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>319 341</b>	<b>607 098</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	70 255	133 562
Sum betalbar skatt i balansen	70 255	133 562

### Note 4 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

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

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

<b>Midlertidige forskjeller knyttet til:</b>	<b>01.01.2023</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>Endring</b>
Anleggsmidler	-1 966 524	-2 479 833	513 309
Netto forskjeller	-1 966 524	-2 479 833	513 309
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	1 966 524	2 479 833	-513 309
<b>Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 5 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

#### Konsernregnskap

##### Morselskapets navn

Drammen Interiørpark AS

##### Forretningskontor for morselskapet

Ingeniør Rybergs gate 110, 3027 Drammen

#### Fordringer

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	2 524 316	2 524 316

### Note 6 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

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



TVETENVEIEN 40 EIENDOM AS  
919680954

## Note 7 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ord. aksjer	1 000	830	830 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Drammen Interiørpark AS	1 000	100	Ord. aksjer

## Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12 forrige år	830 000	20 000 000	-835 976	19 994 024
Årsresultat	0	0	-263 643	-263 643
Egenkapital 31.12.2023	830 000	20 000 000	-1 099 619	19 730 381

## Note 9 - Fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

## Note 10 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	37 855 000
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	53 843 676
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0



TVETENVEIEN 40 EIENDOM AS  
919 680 954

## Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 928 156	4 621 919
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 928 156</b>	<b>4 621 919</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		-137 071	-130 195
Avskrivning på varige driftsmidler	2	-2 467 002	-2 467 002
Annen driftskostnad		-234 487	-256 236
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-2 838 560</b>	<b>-2 853 433</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 089 596</b>	<b>1 768 486</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		61 130	14 230
Annen finansinntekt		654	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>61 783</b>	<b>14 230</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		-2 344 053	-1 546 435
Annen finanskostnad		-714	-433
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-2 344 767</b>	<b>-1 546 868</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 282 984</b>	<b>-1 532 638</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-193 388</b>	<b>235 848</b>
Skattekostnad	3, 4	-70 255	-133 562
<b>Årsresultat</b>		<b>-263 643</b>	<b>102 286</b>
<b>Overføringer</b>			
Udekket tap		-263 643	102 286
<b>Sum overføringer</b>		<b>-263 643</b>	<b>102 286</b>



TVETENVEIEN 40 EIENDOM AS  
919 680 954

## Balanse 31.12

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	53 843 676	56 310 678
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>53 843 676</b>	<b>56 310 678</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	5	2 524 316	2 524 316
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 524 316</b>	<b>2 524 316</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>56 367 992</b>	<b>58 834 994</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	6	0	2 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>2 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 668 921	1 051 823
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 668 921</b>	<b>1 051 823</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 668 921</b>	<b>1 053 823</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>58 036 913</b>	<b>59 888 817</b>



TVETENVEIEN 40 EIENDOM AS  
919 680 954

## Balanse 31.12

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	830 000	830 000
Overkurs	8	20 000 000	20 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 830 000</b>	<b>20 830 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	8	-1 099 619	-835 976
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 099 619</b>	<b>-835 976</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>19 730 381</b>	<b>19 994 024</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	37 855 000	39 619 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>37 855 000</b>	<b>39 619 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		36 534	34 086
Betalbar skatt	3, 4	70 255	133 562
Skyldige offentlige avgifter		200 001	0
Annen kortsiktig gjeld		144 741	108 145
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>451 531</b>	<b>275 793</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>38 306 531</b>	<b>39 894 793</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>58 036 913</b>	<b>59 888 817</b>

Oslo, 07.02.2024

Terje Johan Mork  
styrets leder

Stig Asbjørn Mork  
styremedlem



TVETENVEIEN 40 EIENDOM AS  
919680954

## Noter

### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som tjenesten leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

#### Fordringer

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

#### Varige driftsmidler

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

#### Skatt

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

#### Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

#### Note 2 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	66 178 686
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>66 178 686</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-9 868 008
<b>Balanseført verdi per 31.12.</b>	<b>56 310 678</b>
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	2 467 002



TVETENVEIEN 40 EIENDOM AS  
919680954

**Anskaffelseskost - spesifikasjon av balanseførte lånekostnader knyttet til egentilvirkede anleggsmidler**  
Bygning og Tekniske installasjoner avskrives lineært over henholdsvis 50 år og 10 år. Tomt avskrives ikke.

**Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler**  
Bygning og tekniske installasjoner avskrives lineært over henholdsvis 50 år og 10 år.

### Note 3 - Spesifisering av skatt

<b>Skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	70 255	133 562
<b>Skattekostnad</b>	<b>70 255</b>	<b>133 562</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	-193 388	235 848
Permanente forskjeller	-580	433
+/- Endring i midlertidige forskjeller	513 309	370 818
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>319 341</b>	<b>607 098</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	70 255	133 562
Sum betalbar skatt i balansen	70 255	133 562

### Note 4 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

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

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

<b>Midlertidige forskjeller knyttet til:</b>	<b>01.01.2023</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>Endring</b>
Anleggsmidler	-1 966 524	-2 479 833	513 309
Netto forskjeller	-1 966 524	-2 479 833	513 309
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	1 966 524	2 479 833	-513 309
<b>Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 5 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

#### Konsernregnskap

##### Morselskapets navn

Drammen Interiørpark AS

##### Forretningskontor for morselskapet

Ingeniør Rybergs gate 110, 3027 Drammen

#### Fordringer

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	2 524 316	2 524 316

### Note 6 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

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



TVETENVEIEN 40 EIENDOM AS  
919680954

## Note 7 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ord. aksjer	1 000	830	830 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Drammen Interiørpark AS	1 000	100	Ord. aksjer

## Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12 forrige år	830 000	20 000 000	-835 976	19 994 024
Årsresultat	0	0	-263 643	-263 643
Egenkapital 31.12.2023	830 000	20 000 000	-1 099 619	19 730 381

## Note 9 - Fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

## Note 10 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	37 855 000
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	53 843 676
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0