



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	990 117 004
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	TORVGATA EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Tallakshavnveien 22 3770 KRAGERØ

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	Bjørn Andersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	21.04.2022

### 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, 16.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		43 120	314 833
<b>Sum inntekter</b>		<b>43 120</b>	<b>314 833</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			13 645
Lønnskostnad	3	46 951	243 040
Annen driftskostnad	3	62 499	63 918
<b>Sum kostnader</b>		<b>109 450</b>	<b>320 603</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-66 330</b>	<b>-5 770</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	7	1 257 196	942 822
Annen finansinntekt		44 335	50 992
Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi		300	-877
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 301 831</b>	<b>992 937</b>
Annen finanskostnad		552 211	612 414
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>552 211</b>	<b>612 414</b>
<b>Netto finans</b>		<b>749 620</b>	<b>380 523</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	10	<b>683 290</b>	<b>374 753</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>683 290</b>	<b>374 753</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>683 290</b>	<b>374 753</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	9	683 290	374 753
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>683 290</b>	<b>374 753</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5, 6	23 850 645	23 850 645
Lån til foretak i samme konsern	6, 7	1 500 768	1 730 172
Investeringer i tilknyttet selskap	5	150 000	257 500
Investeringer i aksjer og andeler	8	849 064	450 241
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>26 350 477</b>	<b>26 288 558</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>26 350 477</b>	<b>26 288 558</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	6	1 067 399	1 075 732
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 067 399</b>	<b>1 075 732</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	4	<b>144 741</b>	<b>257 799</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 212 140</b>	<b>1 333 531</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>27 562 617</b>	<b>27 622 089</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2, 9	140 926	140 926
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>140 926</b>	<b>140 926</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Annen egenkapital	9	5 969 934	5 286 643
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 969 934</b>	<b>5 286 643</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 110 860</b>	<b>5 427 569</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	21 282 607	22 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 282 607</b>	<b>22 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 282 607</b>	<b>22 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		862	818
Skyldige offentlige avgifter	4		14 306
Annen kortsiktig gjeld		168 288	179 396
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>169 150</b>	<b>194 520</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 451 757</b>	<b>22 194 520</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>27 562 617</b>	<b>27 622 089</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 218658

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 990 117 004  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TORVGATA EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Tallakshavnveien 22  
3770 KRAGERØ

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Bjørn Andersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

**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, 11.05.2022



Organisasjonsnr: 990 117 004  
TORVGATA EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		43 120	314 833
<b>Sum inntekter</b>		<b>43 120</b>	<b>314 833</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			13 645
Lønnskostnad	3	46 951	243 040
Annen driftskostnad	3	62 499	63 918
<b>Sum kostnader</b>		<b>109 450</b>	<b>320 603</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-66 330</b>	<b>-5 770</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	7	1 257 196	942 822
Annen finansinntekt		44 335	50 992
Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi		300	-877
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 301 831</b>	<b>992 937</b>
Annen finanskostnad		552 211	612 414
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>552 211</b>	<b>612 414</b>
<b>Netto finans</b>		<b>749 620</b>	<b>380 523</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	10	<b>683 290</b>	<b>374 753</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>683 290</b>	<b>374 753</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>683 290</b>	<b>374 753</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	9	683 290	374 753
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>683 290</b>	<b>374 753</b>



Organisasjonsnr: 990 117 004  
TORVGATA EIENDOM AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	5, 6	23 850 645	23 850 645
Lån til foretak i samme konsern	6, 7	1 500 768	1 730 172
Investeringer i tilknyttet selskap	5	150 000	257 500
Investeringer i aksjer og andeler	8	849 064	450 241
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>26 350 477</b>	<b>26 288 558</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>26 350 477</b>	<b>26 288 558</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre fordringer	6	1 067 399	1 075 732
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 067 399</b>	<b>1 075 732</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	4	144 741	257 799
---	---	---------	---------

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 212 140</b>	<b>1 333 531</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>27 562 617</b>	<b>27 622 089</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	2, 9	140 926	140 926
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>140 926</b>	<b>140 926</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	9	5 969 934	5 286 643
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 969 934</b>	<b>5 286 643</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 110 860</b>	<b>5 427 569</b>
------------------------	--	------------------	------------------

#### Gjeld



<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	21 282 607	22 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 282 607</b>	<b>22 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 282 607</b>	<b>22 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		862	818
Skyldige offentlige avgifter			14 306
Annen kortsiktig gjeld	4	168 288	179 396
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>169 150</b>	<b>194 520</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 451 757</b>	<b>22 194 520</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>27 562 617</b>	<b>27 622 089</b>



Organisasjonsnr: 990 117 004  
TORVGATA EIENDOM AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**  
2

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	70463.00	2.00	140926.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Bjørn Andersen	70463.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	70463.00	100.00%	

**Note**  
3

**Lønn og ytelser**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	34138.00	212861.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4813.00	27567.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8000.00	
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	46951.00	240428.00

**Note**

**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**

**Antall årsverk i regnskapsåret**





Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Ytre Strandvei 6, 3770 Kragerø  
Postboks 230, 3781 Kragerø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Torvgata Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torvgata Eiendom AS som 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Ledelsens 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
  - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette 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 og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Kragerø, 21. april 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Therese Mostad  
statsautorisert revisor

Penneo dokumentnøgle: VEUD6-VSUNV-ABC0M-N5M5O-2LIZO-KAQUO



# 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."

## Therese Mostad

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-3033019

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-04-21 09:36:34 UTC



Penneo Dokumentnr: VEU26-VSUNV-AJBOM-N5M50-2LZO-KAQUD

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>



29.3

**Torvgata Eiendom AS**

---

## **Årsrapport for 2021**

### **Årsregnskap**

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

### **Revisjonsberetning**



**Torvgata Eiendom AS**

**Resultatregnskap**

	Note	2021	2020
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		<u>43 120</u>	<u>314 833</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		0	13 645
Lønnskostnad	3	46 951	243 040
Annen driftskostnad	3	<u>62 499</u>	<u>63 918</u>
Sum driftskostnader		<u>109 450</u>	<u>320 603</u>
Driftsresultat		<u>-66 330</u>	<u>-5 770</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	7	1 257 196	942 822
Annen finansinntekt		44 335	50 992
Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi		300	-877
Annen finanskostnad		<u>552 211</u>	<u>612 414</u>
Netto finansposter		<u>749 620</u>	<u>380 523</u>
Ordinært resultat før skattekostnad	10	<u>683 290</u>	<u>374 753</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>683 290</u>	<u>374 753</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	9	<u>683 290</u>	<u>374 753</u>



## Torvgata Eiendom AS

---

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	5, 6	23 850 645	23 850 645
Lån til foretak i samme konsern	6, 7	1 500 768	1 730 172
Investeringer i tilknyttet selskap	5	150 000	257 500
Investeringer i aksjer og andeler	8	849 064	450 241
Sum finansielle anleggsmidler		<u>26 350 477</u>	<u>26 288 558</u>
Sum anleggsmidler		<u>26 350 477</u>	<u>26 288 558</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer	6	1 067 399	1 075 732
Sum fordringer		<u>1 067 399</u>	<u>1 075 732</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	144 741	257 799
Sum omløpsmidler		<u>1 212 140</u>	<u>1 333 531</u>
Sum eiendeler		<u>27 562 617</u>	<u>27 622 089</u>



**Torvgata Eiendom AS**

**Balanse pr. 31. desember**

	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2, 9	140 926	140 926
Sum innskutt egenkapital		140 926	140 926
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	9	5 969 934	5 286 643
Sum opptjent egenkapital		5 969 934	5 286 643
Sum egenkapital		6 110 860	5 427 569
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	21 282 607	22 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		21 282 607	22 000 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		862	818
Skyldige offentlige avgifter	4	0	14 306
Annen kortsiktig gjeld		168 288	179 396
Sum kortsiktig gjeld		169 150	194 520
Sum gjeld		21 451 757	22 194 520
Sum egenkapital og gjeld		27 562 617	27 622 089

31. desember 2021  
Kragerø, 26. mars 2022

  
Bjørn Andersen  
styreleder



## Torvgata Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

##### *Salgsinntekter*

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Kortsiktige plasseringer*

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

##### *Skatter*

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



## Torvgata Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	70 463	2	140 926

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Bjørn Andersen, styres leder	70 463	100 %	100 %

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	34 138	212 861
Arbeidsgiveravgift	4 813	27 567
Andre ytelser	8 000	0
Sum	<u>46 951</u>	<u>240 428</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 2 ansatte/deltid

#### Note 4 - Bankinnskudd

Skyldig skattetrekk 31.12.21. var kr 0.

#### Note 5 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Kontor	Eierandel	Stemmeandel	Resultat 2021	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Gamle Meieriet AS	Kragerø	100 %	100 %	721 349	4 470 844	23 850 645
Storgata 13 Kragerø AS-2020 tall	Kragerø	25 %	25 %	459 994	256 754	150 000
Sum				<u>1 181 343</u>	<u>4 727 598</u>	<u>24 000 645</u>

Investeringen i datterselskap gir en positiv kontantstrøm og verdien av investeringen ansees å være tilstede.

Aksjene i Storgata 13 Kragerø AS er ikke nedskrevet, da det er merverdier i selskapets eiendommer.



## Torvgata Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 6 - Fordringer og gjeld

<i>Fordringer med forfall senere enn ett år</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lån til Gamle Meieriet AS	1 500 768	1 730 172
<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Pantelån	16 420 000	17 120 000
<i>Andre kortsiktige fordringer</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fordring Gamle Meieriet AS - konsernbidrag	964 696	942 822
Lån til Storgata 13 Kragerø AS	100 000	100 000
Andre fordringer	0	32 910
Sum	<u>1 064 696</u>	<u>1 075 732</u>
<i>Annen kortsiktig gjeld</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Avsatte feriepenger	7 534	23 651
Påløpte renter	136 682	129 401
Annen kortsiktig gjeld	16 062	18 335
Lån fra aksjonær	8 009	8 009
Sum	<u>168 287</u>	<u>179 396</u>

Lånegiver har sikkerhet/pant i eiendom tilknyttet datterselskapet Gamle Meieriet AS. Det vises til opplysninger i note 5. I tillegg har aksjonær stilt kausjon.

#### Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lån til foretak i samme konsern	1 500 768	1 730 172
Tilgode konsernbidrag fra datter	964 696	942 822
Lån til Storgata 13 Kragerø AS	100 000	100 000
Sum	<u>2 565 464</u>	<u>2 772 994</u>

#### Note 8 - Aksjer og andeler i andre selskaper

Selskap	Anskaff.kost	Bokført verdi	Markedsverdi
Aksjefond	848 196	848 196	848 196
Prime Office Germany	661 000	868	868
Sum	<u>1 509 196</u>	<u>849 064</u>	<u>849 064</u>

Aksjene i Prime Office Germany er nedskrevet med kr 660 132 pr. 31.12.21.



## Torvgata Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2021	140 926	5 286 643	5 427 569
Årsresultat	0	683 290	683 290
Egenkapital 31.12.2021	140 926	5 969 933	6 110 859

#### Note 10 - Skatt

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	683 290	374 753
Permanente forskjeller	0	18 100
Verdireduksjon finansielle instr. vurdert til virkelig verdi	0	877
Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	1 477	3 291
Resultatført konsernbidrag	-964 696	-942 822
Verdøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	-300	0
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	-292 500	0
Alminnelig inntekt	-572 729	-545 801
Anvendt fremførbart underskudd	-391 967	-397 021
Mottatt konsernbidrag	964 696	942 822
Årets skattegrunnlag	0	0
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	 2021	 2020
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 446 481	-1 838 448
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-1 446 481	-1 838 448
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-1 446 481	-1 838 448
Sum	0	0

Utsatt skattefordel balanseføres ikke iht reglene for små foretak.