



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 258 594  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TEVLINGVEIEN 2 & 4 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Peter Dybvad  
Bassengvegen 4B  
2006 LØVENSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

### 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: HØILUND REVISJON AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2018

### Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

*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, 05.10.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 866 463	
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 866 463</b>	
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	732 850	
Annen driftskostnad	1, 6	765 312	
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 498 162</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 368 301</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 108	
Annen finansinntekt		326	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 434</b>	
Annen rentekostnad		1 006 380	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 006 380</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-1 004 946</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>363 355</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	94 320	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>269 035</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>269 035</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>269 035</b>	
<b>Totalresultat</b>		<b>269 035</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		298 680	
Overføringer til/fra annen egenkapital		-29 645	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>269 035</b>	



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	25 840 353	
<b>Sum varige driftsmidler</b>	2	<b>25 840 353</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	3, 6	13 446 762	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>13 446 762</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>39 287 115</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		129 096	
Andre fordringer		64 115	
<b>Sum fordringer</b>		<b>193 211</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		243 411	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>243 411</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>436 622</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>39 723 736</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	4	106 756	



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Overkurs		8 625 098	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 731 854</b>	
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>8 731 854</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	2 642 541	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 642 541</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	3	27 769 644	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>27 769 644</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>30 412 185</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		97 616	
Skyldige offentlige avgifter		47 208	
Annen kortsiktig gjeld		434 873	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>579 697</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>30 991 882</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>39 723 736</b>	<b>0</b>



Postboks 206  
2001 Lillestrøm  
Telefon: 900 19 850

Besøksadresse:  
Vestbygata 55, Lillestrøm

post@hrevisjon.no  
www.hoilundrevisjon.no

Til generalforsamlingen i  
Tevlingveien 2 & 4 Eiendom AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Tevlingveien 2 & 4 Eiendom AS som viser et overskudd på kr 269 035. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

#### *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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.



- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

#### Uttalelse om øvrige lovmessige krav

##### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Lillestrøm, 20.06.2018

**Høilund Revisjon AS**

Liv Kari Høilund

Registrert revisor



### RESULTATREGNSKAP

#### TEVLINGVEIEN 2 & 4 EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2017
Annen driftsinntekt		2 866 463
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 866 463</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	732 850
Annen driftskostnad	1, 6	765 312
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 498 162</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 368 301</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>		
Annen renteinntekt		1 108
Annen finansinntekt		326
Annen rentekostnad		1 006 380
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 004 946</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		363 355
Skattekostnad på ordinært resultat	7	94 320
<b>Ordinært resultat</b>		<b>269 035</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>5</b>	<b>269 035</b>
<b>OVERFØRINGER</b>		
Avsatt konsernbidrag		298 680
Avsatt til annen egenkapital		-29 645
<b>Sum overføringer</b>		<b>269 035</b>



### BALANSE

#### TEVLINGVEIEN 2 & 4 EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2017
<b>ANLEGGSMIDLER</b>		
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	25 840 353
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>25 840 353</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>		
Lån til foretak i samme konsern	3, 6	13 446 762
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>13 446 762</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>39 287 115</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>		
<b>FORDRINGER</b>		
Kundefordringer		129 096
Andre kortsiktige fordringer		64 115
<b>Sum fordringer</b>		<b>193 211</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		243 411
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>436 622</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>39 723 736</b>



## BALANSE

### TEVLINGVEIEN 2 & 4 EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2017
<b>EGENKAPITAL</b>		
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>		
Aksjekapital	4	106 756
Overkurs		8 625 098
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 731 854</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>		
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>8 731 854</b>
<b>GJELD</b>		
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>		
Utsatt skatt	7	2 642 541
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>2 642 541</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		
Øvrig langsiktig gjeld	3	27 769 644
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>27 769 644</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>		
Leverandørgjeld		97 616
Skyldig offentlige avgifter		47 208
Annen kortsiktig gjeld		434 873
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>579 697</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>30 991 882</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>39 723 736</b>

Lillestrøm , 20.06.2018  
Styret i Tevlingveien 2 & 4 Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Peter Dybvad  
styreleder



## Noter 2017

### Tevlingveien 2 & 4 Eiendom AS

#### Regnskapsprinsipper

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

#### DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23 % 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 ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

#### 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.

#### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Note 1 Lønnskostnader

Tevlingveien 2 & 4 Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2017 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser, da det administreres fra morselskap.

#### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2017 utgjør kr 15 054 eks. mva.  
Her av honorar for andre tjenester med kr 10 575 eks. mva.

Org.nr. 919 258 594



## Noter 2017

### Tevlingveien 2 & 4 Eiendom AS

#### Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.17	60 502 768	60 502 768
- Avgang i året	21 429 453	21 429 453
= <b>Anskaffelseskost 31.12.17</b>	<b>39 073 315</b>	<b>39 073 315</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.17	13 232 962	13 232 962
= <b>Bokført verdi 31.12.17</b>	<b>25 840 353</b>	<b>25 840 353</b>
Årets ordinære avskrivninger	732 850	732 850
Økonomisk levetid	5-50 år	

#### Note 3 Konsern/tilknyttet selskap

Lån til Morselskap, Hvam Invest AS	13 446 762
Gjeld til selskap samme konsern	-1 192 267

#### Note 4 Aksjonærer

##### Aksjekapitalen i Tevlingveien 2 & 4 Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	200 000	0,53	106 756
<b>Sum</b>	<b>200 000</b>		<b>106 756</b>

#### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Hvam Invest AS	198 000	99,0	99,0
Storgaten 5 B AS	2 000	1,0	1,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>200 000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

#### Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Sum egenkapital
pr. 1.1.2017 ved Fisjon	106 756	11 297 284	11 404 040
Endring Utsatt skatt ved fisjon		-2 642 541	-2 642 541
Årets resultat		269 035	269 035
Konsernbidrag avgitt		-298 680	-298 680
<b>Pr. 31.12.2017</b>	<b>106 756</b>	<b>8 625 098</b>	<b>8 731 854</b>

Org.nr. 919 258 594



## Noter 2017

### Tevlingveien 2 & 4 Eiendom AS

#### Note 6 Fordringer og gjeld

##### Konsern/tilknyttet selskap

Administrasjonskostnader	90 884
Vaktmester honorar	31 613
Mellomregning med morselskap- Hvam Invest AS	13 446 762
<b>Sum</b>	<b>13 569 259</b>

##### Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

Gjeld til kredittinstitusjoner	-26 577 377
Annen langsiktig gjeld	0
Gjeld sikret ved pant	-26 577 377
Pantsatte eiendeler bokført verdi:	
Eiendom	25 840 353

Eiendom er stillet som pant med bokført verdi og hefter sammen med andre eiendommer i konsernet for en felles pantobligasjon på 60 000 000

#### Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:	
Betalbar skatt	94 320
Endring i utsatt skatt	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>94 320</b>
Skattepliktig inntekt:	
Ordinært resultat før skatt	363 355
Permanente forskjeller	0
Endring i midlertidige forskjeller	29 660
Avgitt konsernbidrag	-393 000
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>14</b>
Betalbar skatt i balansen:	
Betalbar skatt på årets resultat	94 320
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-94 320
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>

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

	2017
Varige driftsmidler	11 489 310
Fordringer	0
<b>Sum</b>	<b>11 489 310</b>
<b>Utsatt skatt (23 %)</b>	<b>2 642 541</b>

Org.nr. 919 258 594