



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 258 594
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TEVLINGVEIEN 2 & 4 EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Colliers Property Management AS
Wergelandsveien 7
0167 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: 30.06.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 21.10.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 360 500	3 724 427
Sum inntekter		4 360 500	3 724 427
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	732 850	732 850
Annen driftskostnad	1, 6	1 028 369	964 961
Sum kostnader		1 761 219	1 697 811
Driftsresultat		2 599 281	2 026 616
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		432 428	
Annen renteinntekt		3 101	797
Sum finansinntekter		435 529	797
Annen rentekostnad		1 088 394	979 907
Sum finanskostnader		1 088 394	979 907
Netto finans		-652 865	-979 110
Ordinært resultat før skattekostnad		1 946 416	1 047 506
Skattekostnad på ordinært resultat	7	428 211	126 696
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 518 205	920 810
Årsresultat	5	1 518 205	920 810
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 518 205	920 810
Totalresultat		1 518 205	920 810
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		1 575 522	858 704
Avsatt til annen egenkapital			62 106
Overført fra annen egenkapital		-57 317	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum overføringer og disponeringer		1 518 205	920 810



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	24 375 178	25 108 028
Sum varige driftsmidler	2, 6	24 375 178	25 108 028
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3, 6	9 481 694	11 208 763
Sum finansielle anleggsmidler		9 481 694	11 208 763
Sum anleggsmidler		33 856 872	36 316 791
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		80 272	151 755
Andre kortsiktige fordringer		51 703	18 096
Sum fordringer		131 975	169 851
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	3 760 110	1 542 800
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 760 110	1 542 800
Sum omløpsmidler		3 892 085	1 712 651
SUM EIENDELER		37 748 957	38 029 442
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	106 756	106 756



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Overkurs		8 625 098	8 625 098
Sum innskutt egenkapital		8 731 854	8 731 854
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 790	62 106
Sum opptjent egenkapital		4 790	62 106
Sum egenkapital	5	8 736 644	8 793 960
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	2 456 149	2 512 741
Sum avsetninger for forpliktelser		2 456 149	2 512 741
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	25 650 000	25 650 000
Sum annen langsiktig gjeld		25 650 000	25 650 000
Sum langsiktig gjeld		28 106 149	28 162 741
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	138 525	12 258
Betalbar skatt		40 425	
Skyldig offentlige avgifter		87 082	26 608
Annen kortsiktig gjeld		640 132	1 033 875
Sum kortsiktig gjeld		906 164	1 072 741
Sum gjeld		29 012 313	29 235 482
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 748 957	38 029 442



RESULTATREGNSKAP

TEVLINGVEIEN 2 & 4 EIENDOM AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2019	2018
Annen driftsinntekt		4 360 500	3 724 427
Sum driftsinntekter		4 360 500	3 724 427
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	732 850	732 850
Annen driftskostnad	1, 6	1 028 369	964 961
Sum driftskostnader		1 761 219	1 697 811
Driftsresultat		2 599 281	2 026 616
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		432 428	0
Annen renteinntekt		3 101	797
Annen rentekostnad		1 088 394	979 907
Resultat av finansposter		-652 865	-979 110
Ordinært resultat før skattekostnad		1 946 416	1 047 506
Skattekostnad på ordinært resultat	7	428 211	126 696
Ordinært resultat		1 518 205	920 810
Årsresultat	5	1 518 205	920 810
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag		1 575 522	858 704
Avsatt til annen egenkapital		0	62 106
Overført fra annen egenkapital		57 317	0
Sum overføringer		1 518 205	920 810



BALANSE

TEVLINGVEIEN 2 & 4 EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2019	2018
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	24 375 178	25 108 028
Sum varige driftsmidler	2, 6	24 375 178	25 108 028
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Lån til foretak i samme konsern	3, 6	9 481 694	11 208 763
Sum finansielle anleggsmidler		9 481 694	11 208 763
Sum anleggsmidler		33 856 872	36 316 791
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		80 272	151 755
Andre kortsiktige fordringer		51 703	18 096
Sum fordringer		131 975	169 851
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	3 760 110	1 542 800
Sum omløpsmidler		3 892 085	1 712 651
Sum eiendeler		37 748 957	38 029 442



BALANSE

TEVLINGVEIEN 2 & 4 EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2019	2018
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4	106 756	106 756
Overkurs		8 625 098	8 625 098
Sum innskutt egenkapital		8 731 854	8 731 854
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		4 790	62 106
Sum opptjent egenkapital		4 790	62 106
Sum egenkapital	5	8 736 644	8 793 960
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	7	2 456 149	2 512 741
Sum avsetning for forpliktelser		2 456 149	2 512 741
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	25 650 000	25 650 000
Sum annen langsiktig gjeld		25 650 000	25 650 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	3	138 525	12 258
Betalbar skatt		40 425	0
Skyldig offentlige avgifter		87 082	26 608
Annen kortsiktig gjeld		640 132	1 033 875
Sum kortsiktig gjeld		906 164	1 072 741
Sum gjeld		29 012 313	29 235 482
Sum egenkapital og gjeld		37 748 957	38 029 442

Lillestrøm, 15.06.2020
Styret i Tevlingveien 2 & 4 Eiendom AS

Peter Dybvad
styreleder



Noter 2019

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 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 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 2019 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser, da det administreres fra morselskap.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2019 utgjør kr 15 514 eks. mva.
Her av honorar for andre tjenester med kr 7 000 eks. mva.

Org.nr. 919 258 594



Noter 2019

Tevlingveien 2 & 4 Eiendom AS

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.19	39 073 840	39 073 840
= Anskaffelseskost 31.12.19	39 073 840	39 073 840
Akkumulerte avskrivninger 31.12.19	14 698 612	14 698 612
= Bokført verdi 31.12.19	24 375 228	24 375 228
Årets ordinære avskrivninger	732 850	732 850
Økonomisk levetid	5-50 år	

Note 3 Konsern/tilknyttet selskap

Lån til Morselskap, Hvam Invest AS	9 481 694
Gjeld til selskap samme konsern	0
Leverandørgjeld, Morselskap	-46 343

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
Sum	200 000		106 756

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
Totalt antall aksjer	200 000	100,0	100,0

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2018	106 756	8 625 098	62 106	8 793 960
Pr 01.01.2019	106 756	8 625 098	62 106	8 793 960
Årets resultat		1 518 205		1 518 205
Konsernbidrag avgitt			-1 575 522	-1 575 522
Pr. 31.12.2019	213 512	10 143 303	-1 513 416	8 736 643

Org.nr. 919 258 594



Noter 2019

Tevlingveien 2 & 4 Eiendom AS

Note 6 Fordringer og gjeld

	2019	2018
Konsern/tilknyttet selskap		
Administrasjonskostnader	116 374	50 400
Vaktmester honorar	170 152	60 030
Mellomregning med morselskap- Hvam Invest AS	9 481 694	11 208 763
Sum	9 768 220	11 268 793
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Gjeld til kredittinstitusjoner	-25 650 000	-25 650 000
Annen langsiktig gjeld	0	0
Gjeld sikret ved pant	-25 650 000	-25 650 000
Pantsatte eiendeler bokført verdi:		
Eiendom	24 375 178	25 108 028

Eiendom er stillet som pant med bokført verdi. Eiendommen hefter sammen med andre eiendommer i konsernet for en felles pantobligasjon på 26 000 000.

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	484 803	256 496
Endring i utsatt skatt	-56 592	-129 800
Skattekostnad ordinært resultat	428 211	126 696
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 946 416	1 047 506
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	257 234	67 762
Avgitt konsernbidrag	-2 019 900	-1 115 200
Skattepliktig inntekt	183 750	68
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	484 803	256 496
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-444 378	-256 496
Sum betalbar skatt i balansen	40 425	0

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

	2019	2018	Endring
Varige driftsmidler	11 308 357	11 421 549	113 192
Fordringer	-144 042	0	144 042
Sum	11 164 315	11 421 549	257 234
Utsatt skatt (22 %)	2 456 149	2 512 741	56 591

Org.nr. 919 258 594



Noter 2019

Tevlingveien 2 & 4 Eiendom AS

Note 8 Bankinnskudd

Innestående midler på bankkonto (bundne midler) er på kr. 339 559. Beløpet gjelder innbetalt depositum fra leietakere

Org.nr. 919 258 594



Høilund Revisjon AS
Postboks 206, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Vestbygata 55

Telefon: 900 19 850
post@hrevisjon.no
www.hoilundrevisjon.no

Foretaksregisteret NO 990977216
Godkjent revisjonsselskap

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 1 518 205. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019, 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 revisjonshandlinger 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, 15.06.2020

Høilund Revisjon AS

Liv Kari Høilund
Registrert revisor