



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 047 818
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TVERDALSØY EIENDOMSSELSKAP AS
Forretningsadresse: Skudestrand
4920 STAUBØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nils Olaf Evensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	257 415	482 407
Sum inntekter		257 415	482 407
Kostnader			
Lønnskostnad	3	17 115	17 115
Avskrivning	5	4 460	13 380
Annen driftskostnad	3	10 906	57 529
Sum kostnader		32 481	88 024
Driftsresultat		224 934	394 383
Annen finanskostnad		235 544	164 803
Sum finanskostnader		235 544	164 803
Netto finans		-235 544	-164 803
Ordinært resultat før skattekostnad		-10 610	229 580
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-1 033	54 355
Ordinært resultat etter skattekostnad		-9 577	175 225
Årsresultat		-9 577	175 225
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	8	-9 577	175 225
Sum overføringer og disponeringer		-9 577	175 225



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	6 961 509	6 801 496
Sum varige driftsmidler		6 961 509	6 801 496
Sum anleggsmidler		6 961 509	6 801 496
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		9 698	9 698
Sum fordringer		9 698	9 698
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	4	241 569	474 994
Sum omløpsmidler		251 267	484 692
SUM EIENDELER		7 212 776	7 286 188
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	400 000	400 000
Sum innskutt egenkapital		400 000	400 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	1 550 558	1 560 135
Sum opptjent egenkapital		1 550 558	1 560 135



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital		1 950 558	1 960 135
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	4 626 000	4 626 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	600 000	600 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 226 000	5 226 000
Sum langsiktig gjeld		5 226 000	5 226 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			4 375
Betalbar skatt	7		54 355
Annen kortsiktig gjeld	6	36 218	41 323
Sum kortsiktig gjeld		36 218	100 053
Sum gjeld		5 262 218	5 326 053
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 212 776	7 286 188



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 348298

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 047 818
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TVERDALSØY EIENDOMSSELSKAP AS
Forretningsadresse: Skudestrand
4920 STAUBØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nils Olaf Evensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2023

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.04.2023



Organisasjonsnr: 976 047 818
TVERDALSØY EIENDOMSSELSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	257 415	482 407
Sum inntekter		257 415	482 407
Kostnader			
Lønnskostnad	3	17 115	17 115
Avskrivning	5	4 460	13 380
Annen driftskostnad	3	10 906	57 529
Sum kostnader		32 481	88 024
Driftsresultat		224 934	394 383
Annen finanskostnad		235 544	164 803
Sum finanskostnader		235 544	164 803
Netto finans		-235 544	-164 803
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-1 033	54 355
Ordinært resultat etter skattekostnad		-9 577	175 225
Årsresultat		-9 577	175 225
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	8	-9 577	175 225
Sum overføringer og disponeringer		-9 577	175 225



Organisasjonsnr: 976 047 818
TVERDALSØY EIENDOMSELSKAP AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	6 961 509	6 801 496
Sum varige driftsmidler		6 961 509	6 801 496
Sum anleggsmidler		6 961 509	6 801 496
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		9 698	9 698
Sum fordringer		9 698	9 698
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	4	241 569	474 994
Sum omløpsmidler		251 267	484 692
SUM EIENDELER		7 212 776	7 286 188
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	400 000	400 000
Sum innskutt egenkapital		400 000	400 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	1 550 558	1 560 135
Sum opptjent egenkapital		1 550 558	1 560 135
Sum egenkapital		1 950 558	1 960 135
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	4 626 000	4 626 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	600 000	600 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 226 000	5 226 000



Sum langsiktig gjeld		5 226 000	5 226 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			4 375
Betalbar skatt	7		54 355
Annen kortsiktig gjeld	6	36 218	41 323
Sum kortsiktig gjeld		36 218	100 053
Sum gjeld		5 262 218	5 326 053
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 212 776	7 286 188



Organisasjonsnr: 976 047 818
TVERDALSØY EIENDOMSELSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
9

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	400.00	1000.00	400000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Surface Consultation AS	200.00	50.00%	Ordinære aksjer
Hetland Agder AS	100.00	25.00%	Ordinære aksjer
Sandås AS	100.00	25.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	400.00	100.00%	

1) Eiet 100 % av styrets leder Nils Olaf Evensen 2) Eiet 20 % av styremedlem Alf Jørgen Fjærbu 3) Eiet 100 % av styremedlem Asbjørn Sandås

Note
3

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	15000.00	15000.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2115.00	2115.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	17115.00	17115.00

Selskapet har ingen fast ansatte. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er i 2022 ikke utbetalt godtgjørelse/honorar til selskapets styre. Det foreligger ingen avtaler om sluttvederlagsordning til daglig leder eller styrets leder.



Tverdalsøy Eiendomsselskap AS

Årsrapport for 2022

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter



Tverdalsøy Eiendomsselskap AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	2	<u>257 415</u>	<u>482 407</u>
Driftskostnader			
Lønnskostnad	3	17 115	17 115
Avskrivning	5	4 460	13 380
Annen driftskostnad	3	<u>10 906</u>	<u>57 529</u>
Sum driftskostnader		<u>32 481</u>	<u>88 024</u>
Driftsresultat		<u>224 934</u>	<u>394 383</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finanskostnad		<u>235 544</u>	<u>164 803</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-10 610</u>	<u>229 580</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	<u>-1 033</u>	<u>54 355</u>
Årsresultat		<u>-9 577</u>	<u>175 225</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	8	<u>-9 577</u>	<u>175 225</u>



Tverdalsøy Eiendomsselskap AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	<u>6 961 509</u>	<u>6 801 496</u>
Sum varige driftsmidler		<u>6 961 509</u>	<u>6 801 496</u>
Sum anleggsmidler		<u>6 961 509</u>	<u>6 801 496</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer		<u>9 698</u>	<u>9 698</u>
Sum fordringer		<u>9 698</u>	<u>9 698</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	<u>241 569</u>	<u>474 994</u>
Sum omløpsmidler		<u>251 267</u>	<u>484 692</u>
Sum eiendeler		<u>7 212 776</u>	<u>7 286 188</u>



Tverdalsøy Eiendomsselskap AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8, 9	400 000	400 000
Sum innskutt egenkapital		400 000	400 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	8	1 550 558	1 560 135
Sum opptjent egenkapital		1 550 558	1 560 135
Sum egenkapital		1 950 558	1 960 135
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	4 626 000	4 626 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	600 000	600 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 226 000	5 226 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		0	4 375
Betalbar skatt	7	0	54 355
Annen kortsiktig gjeld	6	36 218	41 323
Sum kortsiktig gjeld		36 218	100 053
Sum gjeld		5 262 218	5 326 053
Sum egenkapital og gjeld		7 212 776	7 286 188

31. desember 2022
Arendal, 28. februar 2023

Asbjørn Sandås
styremedlem

Nils Olaf Evensen
daglig leder, styreleder

Alf Jørgen Fjærbu
styremedlem



Tverdalsøy Eiendomsselskap AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av tomter skjer på leveringstidspunktet.

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.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anskaffelseskost vurderes etter FIFO- prinsippet. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

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.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.



Tverdalsøy Eiendomsselskap AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 2 - Salgsinntekter

	2022	2021
<i>Pr. virksomhetsområde</i>		
Salg av råtomter	177 415	482 407
Salg av hytter/eiendom	80 000	0
	<u>257 415</u>	<u>482 407</u>

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte og lån til ansatte

<i>Lønnskostnader</i>	2022	2021
Lønninger	15 000	15 000
Arbeidsgiveravgift	2 115	2 115
Sum	<u>17 115</u>	<u>17 115</u>

Selskapet har ingen fast ansatte. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Ytelser til ledende personer

Det er i 2022 ikke utbetalt godtgjørelse/honorar til selskapets styre. Det foreligger ingen avtaler om sluttvederlagsordning til daglig leder eller styrets leder.

Selskapet har fravalgt revisjon og har derfor ingen kostnader knyttet til dette.

Note 4 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12.2022.



Tverdalsøy Eiendomsselskap AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 5 - Varige driftsmidler

	Bryggeanlegg	Tomter	Tomter under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	376 264	267 734	6 640 936	7 284 934
Tilgang driftsmidler	0	0	164 473	164 473
Anskaffelseskost 31.12.	376 264	267 734	6 805 409	7 449 407
Akk.avskrivning 31.12.	-376 264	-111 634	0	-487 898
Balanseført pr. 31.12.	0	156 100	6 805 409	6 961 509
Årets avskrivninger	0	-4 460	0	-4 460

Tomter under utførelse er bokført til kostpris. Verdien av tomten forutsetter godkjent reguleringsplan for Øytangen syd.

Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Gjeld	2022	2021
Forfall > 1 år etter regnsk.årets slutt	600 000	600 000
Påløpte renter	18 000	36 000
Sum	618 000	636 000

Note 7 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2022	2021
Betalbar skatt		54 355
For mye (lite) avsatt tidligere år	-1 033	0
Årets totale skattekostnad	-1 033	54 355
Beregning av årets skattegrunnlag:	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	-10 610	234 277
Permanente forskjeller	9 012	12 792
Årets skattegrunnlag	-1 598	247 069
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	0	54 355



Tverdalsøy Eiendomsselskap AS

Noter til regnskapet for 2022

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2022	2021
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-1 598	0
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-1 598	0
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-1 598	0
Sum	0	0

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	400 000	1 560 134	1 960 134
Årsresultat	0	-9 577	-9 577
Egenkapital 31.12.	400 000	1 550 557	1 950 557

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	400	1 000	400 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Surface Consultation AS, 1)	200	50 %	50 %
Hetland Agder AS, 2)	100	25 %	25 %
Sandås AS, 3)	100	25 %	25 %
Sum	400	100 %	100 %

1) Eiet 100 % av styrets leder Nils Olaf Evensen

2) Eiet 20 % av styremedlem Alf Jørgen Fjærbu

3) Eiet 100 % av styremedlem Asbjørn Sandås

Note 10 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2022	2021
Gjeldsbrevlån DNB	4 626 000	4 626 000

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2022	2021
Tomter og andre grunnarealer	6 961 509	6 801 496

Selskapet har ingen gjeld med forfall over 5 år.



Tverdalsøy Eiendomsselskap AS

Noter til regnskapet for 2022