



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

|                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| Organisasjonsnummer: | 899 237 412                 |
| Organisasjonsform:   | Aksjeselskap                |
| Foretaksnavn:        | TEISEN EIENDOM AS           |
| Forretningsadresse:  | Olav Vs gate 5<br>0161 OSLO |

### Regnskapsår

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2022 - 31.12.2022 |
|-------------------------|-------------------------|

### Konsern

|                           |     |
|---------------------------|-----|
| Mørselskap 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: | HK REGNSKAP SANDEFJORD AS |
|--|---------------------------|

|   |            |
|---|------------|
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet: | 27.04.2023 |
|---|------------|

### 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, 03.07.2024





### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK  | Note | 2022              | 2021             |
|---|------|-------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                       |      |                   |                  |
| <b>Inntekter</b>  |      |                   |                  |
| Salgsinntekt  |      | 15 783 200        | 82 400           |
| <b>Sum inntekter</b>  |      | <b>15 783 200</b> | <b>82 400</b>    |
| <b>Kostnader</b>  |      |                   |                  |
| Varekostnad   |      | 14 853 732        |                  |
| Lønnskostnad  | 1    | 383 110           | 379 294          |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler         | 2    | 167 585           | 201 000          |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2    |                   |                  |
| Annen driftskostnad   |      | 479 393           | 343 257          |
| <b>Sum kostnader</b>  |      | <b>15 883 820</b> | <b>923 551</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>-100 620</b>   | <b>-841 151</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                     |      |                   |                  |
| Annen finansinntekt   |      | 5 224 190         | 5 288 188        |
| Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler                       |      | 52 603            |                  |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                    |      | <b>5 276 793</b>  | <b>5 288 188</b> |
| Annen finanskostnad   |      | 1 176 962         | 279 936          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                    |      | <b>1 176 962</b>  | <b>279 936</b>   |
| <b>Netto finans</b>   |      | <b>4 099 830</b>  | <b>5 008 252</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                    |      | <b>3 999 210</b>  | <b>4 167 101</b> |
| Skattekostnad på resultat                                     | 3    | -152 417          | -99 070          |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                  |      | <b>4 151 627</b>  | <b>4 266 171</b> |
| <b>Årsresultat</b>  | 4    | <b>4 151 627</b>  | <b>4 266 171</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>                 |      | <b>4 151 627</b>  | <b>4 266 171</b> |
| <b>Totalresultat</b>  |      | <b>4 151 627</b>  | <b>4 266 171</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                          |      |                   |                  |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| Tilleggsutbytte                          |             | 5 000 000        |                  |
| Udekket tap                              |             | -848 373         |                  |
| Avsatt til annen egenkapital             |             |                  | 4 266 171        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b> |             | <b>4 151 627</b> | <b>4 266 171</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2022              | 2021              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                   |                   |
| Utsatt skattefordel                            | 3    |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom            | 2    |                   | 15 385            |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr             | 2, 5 | 792 455           | 990 379           |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>792 455</b>    | <b>1 005 764</b>  |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                   |                   |
| Investering i datterselskap                    | 6    | 4 125 454         | 2 375 454         |
| Lån til foretak i samme konsern                | 7    | 12 267 812        | 11 160 368        |
| Investeringer i aksjer og andeler              |      | 3 976 656         | 4 348 825         |
| Andre langsiktige fordringer                   |      | 9 582 112         | 9 394 257         |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |      | <b>29 952 033</b> | <b>27 278 904</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>30 744 488</b> | <b>28 284 668</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                   |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                   |                   |
| Kundefordringer                                |      | 164 000           | 103 000           |
| Andre kortsiktige fordringer                   | 7    | 3 511 482         | 4 676 238         |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>3 675 482</b>  | <b>4 779 238</b>  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                   | 8    | 610 308           | 425 307           |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>610 308</b>    | <b>425 307</b>    |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>4 285 790</b>  | <b>5 204 546</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>35 030 279</b> | <b>33 489 213</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note  | 2022              | 2021              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |       |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                       |       |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |       |                   |                   |
| Aksjekapital                             | 4, 9  | 30 900            | 30 900            |
| Overkurs                                 | 4     | 2 091             | 2 091             |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |       | <b>32 991</b>     | <b>32 991</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |       |                   |                   |
| Annen egenkapital                        | 4, 10 | 7 879 954         | 8 728 327         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |       | <b>7 879 954</b>  | <b>8 728 327</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                   | 4     | <b>7 912 945</b>  | <b>8 761 318</b>  |
| <b>Gjeld</b>                             |       |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |       |                   |                   |
| Utsatt skatt                             | 3     | 302 504           | 454 921           |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |       | <b>302 504</b>    | <b>454 921</b>    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |       |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 5     | 844 250           | 1 029 576         |
| Øvrig langsiktig gjeld                   | 7     | 18 641 965        | 22 878 152        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |       | <b>19 486 215</b> | <b>23 907 728</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |       | <b>19 788 719</b> | <b>24 362 649</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |       |                   |                   |
| Leverandørgjeld                          |       | 99 368            | 54 092            |
| Betalbar skatt                           | 3     |                   |                   |
| Skyldig offentlige avgifter              |       | 40 323            | 34 843            |
| Annen kortsiktig gjeld                   | 7     | 7 188 924         | 276 311           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |       | <b>7 328 615</b>  | <b>365 246</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                         |       | <b>27 117 333</b> | <b>24 727 895</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |       | <b>35 030 279</b> | <b>33 489 213</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 468439

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 899 237 412  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TEISEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Olav Vs gate 5  
0161 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: HK REGNSKAP SANDEFJORD AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

#### 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 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, 13.06.2023

---

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: 899 237 412  
TEISEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK  | Note | 2022              | 2021             |
|---|------|-------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                       |      |                   |                  |
| <b>Inntekter</b>  |      |                   |                  |
| Salgsinntekt  |      | 15 783 200        | 82 400           |
| <b>Sum inntekter</b>  |      | <b>15 783 200</b> | <b>82 400</b>    |
| <b>Kostnader</b>  |      |                   |                  |
| Varekostnad   |      | 14 853 732        |                  |
| Lønnskostnad  | 1    | 383 110           | 379 294          |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler         | 2    | 167 585           | 201 000          |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2    | 479 393           | 343 257          |
| <b>Annen driftskostnad</b>                                    |      | <b>15 883 820</b> | <b>923 551</b>   |
| <b>Sum kostnader</b>  |      | <b>15 883 820</b> | <b>923 551</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>-100 620</b>   | <b>-841 151</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                     |      |                   |                  |
| Annen finansinntekt   |      | 5 224 190         | 5 288 188        |
| Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler                       |      | 52 603            |                  |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                    |      | <b>5 276 793</b>  | <b>5 288 188</b> |
| Annen finanskostnad   |      | 1 176 962         | 279 936          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                    |      | <b>1 176 962</b>  | <b>279 936</b>   |
| <b>Netto finans</b>   |      | <b>4 099 830</b>  | <b>5 008 252</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                    |      | <b>3 999 210</b>  | <b>4 167 101</b> |
| Skattekostnad på resultat                                     | 3    | -152 417          | -99 070          |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                  |      | <b>4 151 627</b>  | <b>4 266 171</b> |
| <b>Årsresultat</b>  | 4    | <b>4 151 627</b>  | <b>4 266 171</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>                 |      | <b>4 151 627</b>  | <b>4 266 171</b> |
| <b>Totalresultat</b>  |      | <b>4 151 627</b>  | <b>4 266 171</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                          |      |                   |                  |
| Tilleggsutbytte   |      | 5 000 000         |                  |
| Udekket tap   |      | -848 373          |                  |
| Avsatt til annen egenkapital                                  |      |                   | 4 266 171        |



Sum overføringer og  
disponeringer

4 151 627

4 266 171



Organisasjonsnr: 899 237 412  
TEISEN EIENDOM AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK                     | Note | 2022              | 2021              |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>       |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>             |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>    |      |                   |                   |
| Utsatt skattefordel              | 3    |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger o.a.           |      |                   |                   |
| fast eiendom                     | 2    |                   | 15 385            |
| Driftsløsøre, inventar o.        |      |                   |                   |
| a. utstyr                        | 2, 5 | 792 455           | 990 379           |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>   |      | <b>792 455</b>    | <b>1 005 764</b>  |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |      |                   |                   |
| Investering i datterselskap      | 6    | 4 125 454         | 2 375 454         |
| Lån til foretak i samme          |      |                   |                   |
| konsern                          | 7    | 12 267 812        | 11 160 368        |
| Investeringer i aksjer og        |      |                   |                   |
| andeler                          |      | 3 976 656         | 4 348 825         |
| Andre langsiktige                |      |                   |                   |
| fordringer                       |      | 9 582 112         | 9 394 257         |
| <b>Sum finansielle</b>           |      | <b>29 952 033</b> | <b>27 278 904</b> |
| <b>anleggsmidler</b>             |      |                   |                   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |      | <b>30 744 488</b> | <b>28 284 668</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                     |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                |      |                   |                   |
| Kundefordringer                  |      | 164 000           | 103 000           |
| Andre kortsiktige                |      |                   |                   |
| fordringer                       | 7    | 3 511 482         | 4 676 238         |
| <b>Sum fordringer</b>            |      | <b>3 675 482</b>  | <b>4 779 238</b>  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter</b>   |      |                   |                   |
| <b>og lignende</b>               |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter o.       |      |                   |                   |
| l.                               | 8    | 610 308           | 425 307           |
| <b>Sum bankinnskudd,</b>         |      | <b>610 308</b>    | <b>425 307</b>    |
| <b>kontanter og lignende</b>     |      |                   |                   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |      | <b>4 285 790</b>  | <b>5 204 546</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>35 030 279</b> | <b>33 489 213</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG</b>  |      |                   |                   |
| <b>GJELD</b>                     |      |                   |                   |



|   |          |                   |                   |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                      |          |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>             |          |                   |                   |
| Aksjekapital                            | 4, 9     | 30 900            | 30 900            |
| Overkurs                                | 4        | 2 091             | 2 091             |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>         |          | <b>32 991</b>     | <b>32 991</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>             |          |                   |                   |
| Annen egenkapital                       | 4, 10    | 7 879 954         | 8 728 327         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>         |          | <b>7 879 954</b>  | <b>8 728 327</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                  | <b>4</b> | <b>7 912 945</b>  | <b>8 761 318</b>  |
| <b>Gjeld</b>                            |          |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                 |          |                   |                   |
| Utsatt skatt                            | 3        | 302 504           | 454 921           |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelse</b> |          | <b>302 504</b>    | <b>454 921</b>    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>           |          |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner          | 5        | 844 250           | 1 029 576         |
| Øvrig langsiktig gjeld                  | 7        | 18 641 965        | 22 878 152        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>       |          | <b>19 486 215</b> | <b>23 907 728</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>             |          | <b>19 788 719</b> | <b>24 362 649</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                 |          |                   |                   |
| Leverandørgjeld                         |          | 99 368            | 54 092            |
| Betalbar skatt                          | 3        |                   |                   |
| Skyldig offentlige avgifter             |          | 40 323            | 34 843            |
| Annen kortsiktig gjeld                  | 7        | 7 188 924         | 276 311           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>             |          | <b>7 328 615</b>  | <b>365 246</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                        |          | <b>27 117 333</b> | <b>24 727 895</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>         |          | <b>35 030 279</b> | <b>33 489 213</b> |



Organisasjonsnr: 899 237 412  
TEISEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

Antall årsverk i regnskapsåret

1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

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

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# **Årsregnskap 2022**

## **Teisen Eiendom AS**

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 899 237 412**



| <b>Resultatregnskap</b>                               |             |                   |                  |
|---|-------------|-------------------|------------------|
| <b>Teisen Eiendom AS</b>                              |             |                   |                  |
| <b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>             | <b>Note</b> | <b>2022</b>       | <b>2021</b>      |
| Salgsinntekt  |             | 15 783 200        | 82 400           |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                            |             | <b>15 783 200</b> | <b>82 400</b>    |
| Varekostnad   |             | 14 853 732        | 0                |
| Lønnskostnad  | 1           | 383 110           | 379 294          |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2           | 167 585           | 201 000          |
| Annen driftskostnad                                   |             | 479 393           | 343 257          |
| <b>Sum driftskostnader</b>                            |             | <b>15 883 820</b> | <b>923 551</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |             | <b>-100 620</b>   | <b>-841 151</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>             |             |                   |                  |
| Annen finansinntekt                                   |             | 5 224 190         | 5 288 188        |
| Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler               |             | 52 603            | 0                |
| Annen finanskostnad                                   |             | 1 176 962         | 279 936          |
| <b>Resultat av finansposter</b>                       |             | <b>4 099 830</b>  | <b>5 008 252</b> |
| Resultat før skattekostnad                            |             | 3 999 210         | 4 167 101        |
| Skattekostnad på resultat                             | 3           | -152 417          | -99 070          |
| <b>Resultat</b>                                       |             | <b>4 151 627</b>  | <b>4 266 171</b> |
| <b>Årsresultat</b>                                    | 4           | <b>4 151 627</b>  | <b>4 266 171</b> |
| <b>Overføringer</b>                                   |             |                   |                  |
| Tilleggsutbytte                                       |             | 5 000 000         | 0                |
| Avsatt til annen egenkapital                          |             | 0                 | 4 266 171        |
| Overført fra annen egenkapital                        |             | 848 373           | 0                |
| <b>Sum overføringer</b>                               |             | <b>4 151 627</b>  | <b>4 266 171</b> |



| <b>Balanse</b>                       |             |                   |                   |
|--------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Teisen Eiendom AS</b>             |             |                   |                   |
| <b>Eiendeler</b>                     | <b>Note</b> | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
| <b>Anleggsmidler</b>                 |             |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>           |             |                   |                   |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom  | 2           | 0                 | 15 385            |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr   | 2, 5        | 792 455           | 990 379           |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>       |             | <b>792 455</b>    | <b>1 005 764</b>  |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>     |             |                   |                   |
| Investeringer i datterselskap        | 6           | 4 125 454         | 2 375 454         |
| Lån til foretak i samme konsern      | 7           | 12 267 812        | 11 160 368        |
| Investeringer i aksjer og andeler    |             | 3 976 656         | 4 348 825         |
| Andre langsiktige fordringer         |             | 9 582 112         | 9 394 257         |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> |             | <b>29 952 033</b> | <b>27 278 904</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>             |             | <b>30 744 488</b> | <b>28 284 668</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                  |             |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                    |             |                   |                   |
| Kundefordringer                      |             | 164 000           | 103 000           |
| Andre kortsiktige fordringer         | 7           | 3 511 482         | 4 676 238         |
| <b>Sum fordringer</b>                |             | <b>3 675 482</b>  | <b>4 779 238</b>  |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.         | 8           | 610 308           | 425 307           |
| <b>Sum omløpsmidler</b>              |             | <b>4 285 790</b>  | <b>5 204 546</b>  |
| <b>Sum eiendeler</b>                 |             | <b>35 030 279</b> | <b>33 489 213</b> |
| <b>Teisen Eiendom AS</b>             |             |                   | <b>Side 3</b>     |



| <b>Balanse</b>                                 |             |  |                   |
|--|-------------|--|-------------------|
| <b>Teisen Eiendom AS</b>                       |             |  |                   |
|  | <b>Note</b> | <b>2022</b>                                      | <b>2021</b>       |
| <b>Egenkapital og gjeld</b>                    |             |  |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |             |  |                   |
| Aksjekapital                                   | 4, 9        | 30 900   | 30 900            |
| Overkurs                                       | 4           | 2 091  | 2 091             |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |             | <b>32 991</b>                                    | <b>32 991</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                    |             |  |                   |
| Annen egenkapital                              | 4, 10       | 7 879 954  | 8 728 327         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>                |             | <b>7 879 954</b>                                 | <b>8 728 327</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                         | <b>4</b>    | <b>7 912 945</b>                                 | <b>8 761 318</b>  |
| <b>Gjeld</b>                                   |             |  |                   |
| <b>Avsetning for forpliktelser</b>             |             |  |                   |
| Utsatt skatt                                   | 3           | 302 504  | 454 921           |
| <b>Sum avsetning for forpliktelser</b>         |             | <b>302 504</b>                                   | <b>454 921</b>    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>                  |             |  |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner                 | 5           | 844 250  | 1 029 576         |
| Øvrig langsiktig gjeld                         | 7           | 18 641 965                                       | 22 878 152        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>              |             | <b>19 486 215</b>                                | <b>23 907 728</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                        |             |  |                   |
| Leverandørgjeld                                |             | 99 368   | 54 092            |
| Skyldig offentlige avgifter                    |             | 40 323   | 34 843            |
| Annen kortsiktig gjeld                         | 7           | 7 188 924  | 276 311           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>                    |             | <b>7 328 615</b>                                 | <b>365 246</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                               |             | <b>27 117 333</b>                                | <b>24 727 895</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>                |             | <b>35 030 279</b>                                | <b>33 489 213</b> |
| Oslo, 27.04.2023<br>Styret i Teisen Eiendom AS |             |  |                   |
| <hr/> <b>Ludvig Nord-Varhaug</b><br>styreleder |             | <hr/> <b>Svein Anders Tunheim</b><br>styremedlem |                   |
| <b>Teisen Eiendom AS</b>                       |             |  | <b>Side 4</b>     |



## Teisen Eiendom AS

899 237 412

### 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. 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.



## Teisen Eiendom AS

899 237 412

### Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

#### Lønnskostnader

|                    | 2022           | 2021           |
|--------------------|----------------|----------------|
| Lønninger          | 309 077        | 309 077        |
| Arbeidsgiveravgift | 69 033         | 69 273         |
| Andre ytelser      | 5 000          | 944            |
| <b>Sum</b>         | <b>383 110</b> | <b>379 294</b> |

Selskapet har i 2022 sysselsatt 1 årsverk.

### Note 2 Anleggsmidler

|                                    | Bygninger og tomter | Driftsløsøre, inventar ol. | Sum            |
|------------------------------------|---------------------|----------------------------|----------------|
| Anskaffelseskost pr. 01.01.22      | 83 700              | 1 238 981                  | 1 322 681      |
| Tilgang kjøpte driftsmidler        |                     | 855 000                    | 855 000        |
| Avgang i året                      |                     | 1 210 762                  | 1 210 762      |
| <b>Anskaffelseskost 31.12.22</b>   | <b>83 700</b>       | <b>883 219</b>             | <b>966 919</b> |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.22 | 83 700              | 90 763                     | 174 463        |
| Av- og nedskrivninger pr. 31.12.22 | 83 700              | 90 763                     | 174 463        |
| <b>Bokført verdi 31.12.22</b>      | <b>0</b>            | <b>792 456</b>             | <b>792 456</b> |
| Årets ordinære avskrivninger       | 15 385              | 152 200                    | 167 585        |
| Økonomisk levetid                  | 5 år                | 7-10 år                    |                |



## Teisen Eiendom AS

899 237 412

### Note 3 Skatt

| Årets skattekostnad                      | 2022            | 2021           |
|--|-----------------|----------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |                 |                |
| Betalbar skatt                           | 0               | 0              |
| Endring i utsatt skatt                   | -152 417        | -99 070        |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>   | <b>-152 417</b> | <b>-99 070</b> |
| Skattepliktig inntekt:                   |                 |                |
| Resultat før skatt                       | 3 999 210       | 4 167 101      |
| Permanente forskjeller                   | -4 692 013      | -4 617 420     |
| Endring i midlertidige forskjeller       | 19 975          | 712 906        |
| Anvendelse av fremførbart underskudd     | 0               | -262 587       |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>             | <b>-672 828</b> | <b>0</b>       |
| Betalbar skatt i balansen:               |                 |                |
| Betalbar skatt på årets resultat         | 0               | -37 115        |
| Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag  | 0               | 37 115         |
| <b>Sum betalbar skatt i balansen</b>     | <b>0</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

|                                   | 2022             | 2021             | Endring        |
|-----------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| Varige driftsmidler               | 201 630          | 206 888          | 5 258          |
| Fordringer                        | 564 907          | 0                | -564 907       |
| Gevinst – og tapskonto            | 2 318 483        | 2 898 107        | 579 624        |
| <b>Sum</b>                        | <b>3 085 020</b> | <b>3 104 995</b> | <b>19 975</b>  |
| Akkumulert fremførbart underskudd | -1 710 001       | -1 037 173       | 672 828        |
| <b>Grunnlag for utsatt skatt</b>  | <b>1 375 019</b> | <b>2 067 822</b> | <b>692 803</b> |
| <b>Utsatt skatt (22 %)</b>        | <b>302 504</b>   | <b>454 921</b>   | <b>152 417</b> |

### Note 4 Egenkapital

|                      | Aksjekapital  | Overkurs     | Annen egenkapital | Sum egenkapital  |
|----------------------|---------------|--------------|-------------------|------------------|
| Pr. 31.12.2021       | 30 900        | 2 091        | 8 728 327         | 8 761 318        |
| Årets resultat       |               |              | 4 151 627         | 4 151 627        |
| Tilleggsutbytte      |               |              | -5 000 000        | -5 000 000       |
| <b>Pr 31.12.2022</b> | <b>30 900</b> | <b>2 091</b> | <b>7 879 954</b>  | <b>7 912 945</b> |

Side 7



### Teisen Eiendom AS

899 237 412

#### Note 5 Pantstillelser og garantier

|  | 31.12.2022     | 31.12.2021       |
|--|----------------|------------------|
| <b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b> |                |                  |
| Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner            | 844 250        | 1 029 576        |
| <b>Sum</b>   | <b>844 250</b> | <b>1 029 576</b> |

#### Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

|                 |                |                |
|-----------------|----------------|----------------|
| Transportmidler | 773 599        | 968 723        |
| <b>Sum</b>      | <b>773 599</b> | <b>968 723</b> |

Lån i Åsveien 37 AS på kr 9 600 000 så er Teisen Eiendom AS kausjonist. Det samme gjelder lån på kr. 12 090 100 som Jonor AS har pr. 31.12.2022.

#### Note 6 Datterselskap, TS og FKV

|                     | Kontor-<br>kommune | Eier-<br>andel | Anskaffelses<br>kost | Andel<br>egenkapital | Andel<br>resultat |
|---------------------|--------------------|----------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| <b>DS/FKV/TS</b>    |                    |                |                      |                      |                   |
| Oslo Boligutleie AS | Oslo               | 100,0%         | 30 000               | 109 098              | -200 206          |
| Åsveien 37 AS       | Oslo               | 100,0%         | 30 000               | 42 271               | -1 043 890        |
| <b>Sum</b>          |                    |                | <b>60 000</b>        | <b>151 369</b>       | <b>-1 244 096</b> |

#### Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

|                     | Langsiktig konsernfordring |                   | Kortsiktig konsernfordring |                |
|---------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------|----------------|
|                     | 2022                       | 2021              | 2022                       | 2021           |
| Åsveien 37 AS       | 7 552 216                  | 4 834 901         | 0                          | 0              |
| Oslo Boligutleie AS | 4 715 596                  | 6 325 467         | 0                          | 168 704        |
| Ny Bolig AS         | 0                          | 0                 | 22 639                     | 0              |
| <b>Sum</b>          | <b>12 267 812</b>          | <b>11 160 368</b> | <b>22 639</b>              | <b>168 704</b> |

|               | Kortsiktig konserngjeld |                | Annen langsiktig konserngjeld |                   |
|---------------|-------------------------|----------------|-------------------------------|-------------------|
|               | 2022                    | 2021           | 2022                          | 2021              |
| Vallenus AS   | 323 555                 | 238 119        | 18 641 965                    | 19 903 846        |
| Ny Bolig AS   | 7 294                   | 3 055          | 0                             | 2 974 306         |
| Åsveien 37 AS | 1 750 000               | 0              |                               |                   |
| <b>Sum</b>    | <b>2 080 849</b>        | <b>241 174</b> | <b>18 641 965</b>             | <b>22 878 152</b> |

Side 8



## Teisen Eiendom AS

899 237 412

### Note 8 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 48 236. Skyldig forskuddstrekk utgjør kr. 28 450.

### Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Teisen Eiendom AS pr. 31.12 består av:

|                 | Antall     | Pålydende | Bokført       |
|-----------------|------------|-----------|---------------|
| Ordinære aksjer | 300        | 103,0     | 30 900        |
| <b>Sum</b>      | <b>300</b> |           | <b>30 900</b> |

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

|                             | Ordinære   | Eierandel    | Stemmeandel  |
|-----------------------------|------------|--------------|--------------|
| Ny Bolig AS                 | 150        | 50,0         | 50,0         |
| Vallenus AS                 | 150        | 50,0         | 50,0         |
| <b>Totalt antall aksjer</b> | <b>300</b> | <b>100,0</b> | <b>100,0</b> |

### Note 10 Fortsatt drift

Resultatet for 2022 viser et overskudd på kr. 4 151 627 etter skatt, mot kr. 4 266 171 i 2021. Soliditeten og likviditeten er fortsatt god og det er ikke noe som indikerer at driften ikke kan fortsette.

Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.



# berge lundal

Til generalforsamling for Teisen Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning for 2022

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Teisen Eiendom AS sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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

Ledelsen (styret) 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 avviklet.

#### **berge & lundal revisjonsselskap as**

statsautorisert revisor, medlem av Den norske Revisorforeningen  
Tordenskiolds gate 8-10, 0160 Oslo, tlf. 22 01 06 00  
www.berge-lundal.no | post@berge-lundal.no  
Rev.nr./Org.nr. 967 418 064

side 1 av 2



Uavhengig revisors beretning for 2022  
Teisen Eiendom AS

## 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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 27. april 2023  
*berge & lundal revisjonsselskap as*

Ingrid Tveiten  
*statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

side 2 av 2



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Tveiten, Ingrid**

Norwegian BankID

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

11.05.2023 21.41.19

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.