



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 792 022  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TORJUSBAKKEN 11 AS  
Forretningsadresse: Tjuvholmen allé 3  
0252 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: Dag Stian Bakken  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.08.2020

### 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, 26.08.2021



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		30 000 000	
<b>Sum inntekter</b>		<b>30 000 000</b>	
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		23 977 882	
Annen driftskostnad	3	468 995	-106 826
<b>Sum kostnader</b>		<b>24 446 877</b>	<b>-106 826</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 553 123</b>	<b>106 826</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		156 617	3 957
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>156 617</b>	<b>3 957</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	177 838	
Annen rentekostnad		1 080 191	1 323 319
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 258 029</b>	<b>1 323 319</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 101 412</b>	<b>-1 319 362</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 451 711</b>	<b>-1 212 536</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-245 093	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 696 804</b>	<b>-1 212 536</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 696 804</b>	<b>-1 212 536</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>4 696 804</b>	<b>-1 212 536</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 696 804</b>	<b>-1 212 536</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		4 696 804	-1 212 536
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>4 696 804</b>	<b>-1 212 536</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer			23 612 139
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 155 390	
Andre kortsiktige fordringer	1	1 306 143	78 701
Sum fordringer		7 461 532	78 701
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		257 691	541 113
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		257 691	541 113
Sum omløpsmidler		7 719 223	24 231 952
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 719 223</b>	<b>24 231 952</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		733	866 814
Sum innskutt egenkapital		30 733	896 814
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap			6 432 584
Sum opptjent egenkapital			-6 432 584



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>30 733</b>	<b>-5 535 770</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	1	7 432 440	8 420 602
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 432 440</b>	<b>8 420 602</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 432 440</b>	<b>8 420 602</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			21 000 000
Leverandørgjeld			20 644
Betalbar skatt		207	
Annen kortsiktig gjeld		255 843	326 477
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>256 050</b>	<b>21 347 121</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 688 490</b>	<b>29 767 723</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 719 223</b>	<b>24 231 952</b>



### RESULTATREGNSKAP

#### TORJUSBAKKEN 11 AS

	Note	2019	2018
Salgsinntekt		30 000 000	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>30 000 000</b>	<b>0</b>
Varekostnad		23 977 882	0
Annen driftskostnad	3	468 995	-106 826
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>24 446 877</b>	<b>-106 826</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 553 123</b>	<b>106 826</b>
<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		156 617	3 957
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	177 838	0
Annen rentekostnad		1 080 191	1 323 319
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 101 412</b>	<b>-1 319 362</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		4 451 711	-1 212 536
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-245 093	0
<b>Ordinært resultat</b>		<b>4 696 804</b>	<b>-1 212 536</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 696 804</b>	<b>-1 212 536</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		4 696 804	0
Overført til udekket tap		0	1 212 536
<b>Sum overføringer</b>	5	<b>4 696 804</b>	<b>-1 212 536</b>



## BALANSE

### TORJUSBAKKEN 11 AS

EIENDELER	Note	2019	2018
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning		0	23 612 139
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		6 155 390	0
Andre kortsiktige fordringer	1	1 306 143	78 701
<b>Sum fordringer</b>		<b>7 461 532</b>	<b>78 701</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		257 691	541 113
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 719 223</b>	<b>24 231 952</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>7 719 223</b>	<b>24 231 952</b>



## BALANSE

### TORJUSBAKKEN 11 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2019	2018
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	2	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		733	866 814
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 733</b>	<b>896 814</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap		0	-6 432 584
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>-6 432 584</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>30 733</b>	<b>-5 535 770</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	1	7 432 440	8 420 602
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 432 440</b>	<b>8 420 602</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	21 000 000
Leverandørgjeld		0	20 644
Betalbar skatt		207	0
Annen kortsiktig gjeld		255 843	326 477
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>256 050</b>	<b>21 347 121</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 688 490</b>	<b>29 767 723</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>7 719 223</b>	<b>24 231 952</b>

Oslo, 14.08.2020  
Styret i Torjusbakken 11 AS

\_\_\_\_\_  
Dag Stian Bakken  
styreleder/daglig leder

\_\_\_\_\_  
Marie Schøning  
styremedlem



## TORJUSBAKKEN 11 AS NOTER 2019

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak.

### Hovedregel for vurdering av klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

### Omløpsmidler

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

### 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. I tillegg gjøres det for øvrige kunde- fordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### Tilvirkningskontrakter

Selskapet utvikler boligeiendom (tilvirkningskontrakter). Regnskapsmessig har selskapet valgt å bruke løpende avregnings metode. Skattemessig benyttes det fullført kontrakts metode.

### Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skattefordel er ikke balanseført.

### Inntekter

Selskapets inntekter skriver seg fra utvikling av eiendom. Inntektsføring skjer ved salg.



## Note 1 Nærstående parter

Selskapet har langsiktig gjeld til morselskap på kr. 5 181 807,-. Gjelden er renteberegnet med 3,6%.

Selskapet har også gjeld til aksjonær på kr 2 250 633. Gjelden er renteberegnet med 3,6%.

Selskapet har i tillegg en kortsiktig fordring på Signatur Bolig T67 AS. Pr 31.12 er saldo kr 120 000.

Ifm mottatt konsernbidrag har selskapet en fordring på søsterselskap med kr. 1.115.000,-.

## Note 2 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Bokført
30 000	30 000	1	30 000
<b>Aksjonærer</b>			<b>Aksjer Eierandel</b>
Signatur Bolig AS			30 000 100,0 %
<b>Totalt antall aksjer</b>			<b>30 000 100,0 %</b>

Samtlige aksjer gir de samme stemmerettigheter ved generalforsamlingen.

## Note 3 Ytelser/godtgjørelser til styret og revisor

Personer	2019	2018
Styre	0	0
Revisor, revisjon ekskl mva	5 000	8 000
Revisor, rådgivning ekskl mva	7 000	16 000
<b>Sum</b>	<b>12 000</b>	<b>24 000</b>



<b>Note 4</b>	<b>Skatt</b>		
	<b>Beregning av årets skattegrunnlag:</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
	Resultat før skattekostnad	-1 212 536	4 451 711
	Permanente forskjeller	0	0
	Mottatt konsernbidrag	0	1 115 000
	Anvedelse av fremførbart underskudd	0	-5 565 770
	<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-1 212 536</b>	<b>940</b>
	23/22% skatt	0	207
	Skatt på konsernbidrag	0	-245 300
	<b>= årets skattekostnad</b>	<b>0</b>	<b>-245 093</b>

<b>Oversikt over midlertidige forskjeller:</b>	<b>31.12.18</b>	<b>31.12.19</b>	<b>Endring</b>
<b>Negative forskjeller</b>			
Underskudd til fremføring	-5 565 770	0	-5 565 770
<b>Sum negative forskjeller</b>	<b>-5 565 770</b>	<b>0</b>	<b>-5 565 770</b>
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>-5 565 770</b>	<b>0</b>	<b>-5 565 770</b>
Utsatt skattefordel 22%	-1 224 469	0	
Utsatt skattefordel er ikke balanseført.			

<b>Note 5</b>	<b>Egenkapital</b>			
	<b>Aksje- kapital</b>	<b>Annen innsk ek</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
01.01.2019	30 000	866 814	-6 432 584	-5 535 770
Årets resultat			4 696 804	4 696 804
Mottatt konsernbidrag		-866 081	1 735 781	869 700
<b>31.12.2019</b>	<b>30 000</b>	<b>733</b>	<b>0</b>	<b>30 733</b>



Til generalforsamlingen i Torjubakken 11 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert **Torbakken 11 AS**' årsregnskap som viser et overskudd på **NOK 4.696.804**. 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 International Standards on Auditing (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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder 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.

Adresse: Postb. 1942 Vikå 0125 Oslo	Besøksadresse: Dronning Mauds gate 10 0250 Oslo	Telefon: +47 2193 9300	E-post: firma@partnerrevisjon.no	Nettside: www.partnerrevisjon.no
---	---	---------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------

MEMLEM AV DEN NORSKE REVISJONSFORENING. INTERNASJONAL SAMARBEIDSPARTNER: WWW.INTEGRA-INTERNATIONAL.NET

Side 1 av 2



1. uttalelse om årsregnskapet for selskapet 1 - AS



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 regnskapestimatene 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.

Oslo, 20. august 2020

**PARTNER REVISJON AS**

  
**Christian Hadler**  
Registrert revisor

Adresse:  
Postb. 1942 Vika  
0125 Oslo

Besøksadresse:  
Dronning Mauds gate 10  
0250 Oslo

Telefon:  
+47 2193 9300

E-post:  
firma@partnerrevisjon.no

Nettside:  
www.partnerrevisjon.no

MEDLEM AV DEN NORSKE REVISJONSFORENING. INTERNASJONAL SAMARBEIDSPARTNER: WWW.INTEGRA-INTERNATIONAL.NET

Side 2 av 2