



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 576 868
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: THORSEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Kokstaddalen 27
5257 KOKSTAD

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: Arthur Thorsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2023

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, 17.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	249 342	201 431
Leieinntekter		5 284 758	5 132 308
Sum inntekter		5 534 099	5 333 739
Kostnader			
Varekostnad		45 913	79 239
Avskrivning av driftsmidler	2	1 334 065	1 226 622
Annen driftskostnad		2 524 682	2 416 708
Sum kostnader		3 904 660	3 722 570
Driftsresultat		1 629 439	1 611 168
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40	
Annen finansinntekt		81 473	4 126
Sum finansinntekter		81 513	4 126
Annen rentekostnad		1 764 518	940 615
Annen finanskostnad		68 150	36 530
Sum finanskostnader		1 832 667	977 145
Netto finans		-1 751 154	-973 019
Ordinært resultat før skattekostnad		-121 715	638 150
Skattekostnad på resultat	3	-26 721	140 393
Ordinært resultat etter skattekostnad		-94 994	497 757
Årsresultat		-94 994	497 757
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-94 994	497 757
Totalresultat		-94 994	497 757
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Udekket tap		-94 994	
Avsatt til annen egenkapital			497 757
Sum overføringer og disponeringer		-94 994	497 757



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.	2		
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	53 029 466	48 805 653
Sum varige driftsmidler	2	53 029 466	48 805 653
Sum anleggsmidler		53 029 466	48 805 653
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 213 671	1 710 471
Andre kortsiktige fordringer	5	4 423 076	215 392
Sum fordringer		5 636 747	1 925 863
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		562 869	1 545 023
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		562 869	1 545 023
Sum omløpsmidler		6 199 616	3 470 887
SUM EIENDELER		59 229 082	52 276 540
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (100 aksjer à kr. 1.000,-)	6	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 123 644	8 218 638
Sum opptjent egenkapital		8 123 644	8 218 638
Sum egenkapital		8 223 644	8 318 638
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	1 451 150	1 477 871
Sum avsetninger for forpliktelser		1 451 150	1 477 871
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	42 077 500	37 180 000
Sum annen langsiktig gjeld		42 077 500	37 180 000
Sum langsiktig gjeld		43 528 650	38 657 871
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	2 191 332	2 000 000
Leverandørgjeld		2 292 193	945 335
Betalbar skatt	3		178 305
Skyldig offentlige avgifter		40 943	
Annen kortsiktig gjeld		2 952 321	2 176 391
Sum kortsiktig gjeld		7 476 788	5 300 031
Sum gjeld		51 005 438	43 957 902
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 229 082	52 276 540



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 474039

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 576 868
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: THORSEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Kokstaddalen 27
5257 KOKSTAD

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: Arthur Thorsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2023

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, 14.06.2023



Organisasjonsnr: 933 576 868
THORSEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	249 342	201 431
Leieinntekter		5 284 758	5 132 308
Sum inntekter		5 534 099	5 333 739
Kostnader			
Varekostnad		45 913	79 239
Avskrivning av driftsmidler 2		1 334 065	1 226 622
Annen driftskostnad		2 524 682	2 416 708
Sum kostnader		3 904 660	3 722 570
Driftsresultat		1 629 439	1 611 168
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40	
Annen finansinntekt		81 473	4 126
Sum finansinntekter		81 513	4 126
Annen rentekostnad		1 764 518	940 615
Annen finanskostnad		68 150	36 530
Sum finanskostnader		1 832 667	977 145
Netto finans		-1 751 154	-973 019
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat 3		-121 715	638 150
Ordinært resultat etter skattekostnad		-26 721	140 393
Årsresultat		-94 994	497 757
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-94 994	497 757
Totalresultat		-94 994	497 757
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-94 994	
Avsatt til annen egenkapital			497 757
Sum overføringer og disponeringer		-94 994	497 757



Organisasjonsnr: 933 576 868
THORSEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Konsesjoner, patenter o.l. 2
Utsatt skattefordel 3

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom 2, 4 53 029 466 48 805 653
Sum varige driftsmidler 2 53 029 466 48 805 653

Sum anleggsmidler 53 029 466 48 805 653

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 1 213 671 1 710 471
Andre kortsiktige
fordringer 5 4 423 076 215 392
Sum fordringer 5 636 747 1 925 863

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 562 869 1 545 023
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 562 869 1 545 023

Sum omløpsmidler 6 199 616 3 470 887

SUM EIENDELER 59 229 082 52 276 540

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (100 aksjer
à kr. 1.000,-) 6 100 000 100 000
Beholdning av egne aksjer 6
Sum innskutt egenkapital 100 000 100 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 8 123 644 8 218 638
Sum opptjent egenkapital 8 123 644 8 218 638

Sum egenkapital 8 223 644 8 318 638



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	1 451 150	1 477 871
Sum avsetninger for forpliktelser		1 451 150	1 477 871
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	42 077 500	37 180 000
Sum annen langsiktig gjeld		42 077 500	37 180 000
Sum langsiktig gjeld		43 528 650	38 657 871
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	2 191 332	2 000 000
Leverandørgjeld		2 292 193	945 335
Betalbar skatt	3		178 305
Skyldig offentlige avgifter		40 943	
Annen kortsiktig gjeld		2 952 321	2 176 391
Sum kortsiktig gjeld		7 476 788	5 300 031
Sum gjeld		51 005 438	43 957 902
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 229 082	52 276 540



Organisasjonsnr: 933 576 868
THORSEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsregnskap 2022

Thorsen Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 933 576 868



Resultatregnskap

Thorsen Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt	1	249 342	201 431
Leieinntekter		5 284 758	5 132 308
Sum driftsinntekter		5 534 099	5 333 739
Varekostnad		45 913	79 239
Avskrivning av driftsmidler	2	1 334 065	1 226 622
Annen driftskostnad		2 524 682	2 416 708
Sum driftskostnader		3 904 660	3 722 570
Driftsresultat		1 629 439	1 611 168
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40	0
Annen finansinntekt		81 473	4 126
Annen rentekostnad		1 764 518	940 615
Annen finanskostnad		68 150	36 530
Resultat av finansposter		-1 751 154	-973 019
Resultat før skattekostnad		-121 715	638 150
Skattekostnad på resultat	3	-26 721	140 393
Resultat		-94 994	497 757
Årsresultat		-94 994	497 757
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	497 757
Overført til udekket tap		94 994	0
Sum overføringer		-94 994	497 757



Balanse

Thorsen Eiendom AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	53 029 466	48 805 653
Sum varige driftsmidler	2	53 029 466	48 805 653
Sum anleggsmidler		53 029 466	48 805 653
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		1 213 671	1 710 471
Andre kortsiktige fordringer	5	4 423 076	215 392
Sum fordringer		5 636 747	1 925 863
Bankinnskudd, kontanter o.l.		562 869	1 545 023
Sum omløpsmidler		6 199 616	3 470 887
Sum eiendeler		59 229 082	52 276 540



Balanse

Thorsen Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (100 aksjer à kr. 1.000,-)	6	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 123 644	8 218 638
Sum opptjent egenkapital		8 123 644	8 218 638
Sum egenkapital		8 223 644	8 318 638
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	1 451 150	1 477 871
Sum avsetning for forpliktelser		1 451 150	1 477 871
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	42 077 500	37 180 000
Sum annen langsiktig gjeld		42 077 500	37 180 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	2 191 332	2 000 000
Leverandørgjeld		2 292 193	945 335
Betalbar skatt	3	0	178 305
Skyldig offentlige avgifter		40 943	0
Annen kortsiktig gjeld		2 952 321	2 176 391
Sum kortsiktig gjeld		7 476 788	5 300 031
Sum gjeld		51 005 438	43 957 902
Sum egenkapital og gjeld		59 229 082	52 276 540

Bergen, 17.06.2023
Styret i Thorsen Eiendom AS

Arthur Thorsen
Styreleder/daglig leder

Karsten Thorsen
Styremedlem



Noter til regnskapet 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt.

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 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Innredning og utstyr	Boligeiend m	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	45 629 090	3 324 242	12 350 245	61 303 577
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	5 137 877		420 000	5 557 877
= Anskaffelseskost 31.12.22	50 766 967	3 324 242	12 770 245	66 861 455
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	12 341 154	1 490 836		13 831 990
= Bokført verdi 31.12.22	38 425 814	1 833 406	12 770 245	53 029 465
Årets ordinære avskrivninger	1 141 702	192 363		1 334 065
Økonomisk levetid	50 år	10 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Avskrives ikke	



Noter til regnskapet 2022

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	178 305
Endring i utsatt skatt	-26 721	-37 912
Skattekostnad ordinært resultat	-26 721	140 393
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-121 715	638 150
Permanente forskjeller	255	0
Endring i midlertidige forskjeller	60 756	172 326
Skattepliktig inntekt	-60 704	810 475
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	178 305
Sum betalbar skatt i balansen	0	178 305

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	6 353 772	6 338 759	-15 013
Gevinst – og tapskonto	303 070	378 839	75 769
Sum	6 656 842	6 717 598	60 756
Akkumulert fremførbart underskudd	-60 704	0	60 704
Grunnlag for utsatt skatt	6 596 138	6 717 598	121 460
Utsatt skatt (22 %)	1 451 150	1 477 872	26 721

Note 4 Pantstillelser og garantier

	31.12.2022	31.12.2021
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	42 077 500	37 180 000
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2 191 332	0
Sum	44 268 832	37 180 000
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	53 029 466	48 805 653
Sum	53 029 466	48 805 653



Noter til regnskapet 2022

Note 5 Andre kortsiktige fordringer

Andre kortsiktige fordringer vedrører oppføring av 2-mannsbolig som vil bli ferdigstilt i 2023

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Thorsen Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000,0	100 000
Sum	100		100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Arki Invest AS	50	50,0	50,0
Karson Invest AS	50	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	100	100,0	100,0



Olstad

Medlemmer i
Den norske Revisorforening

Ansvarlige revisorer:
Knut Ivar Buck Bråthen
Statsautorisert revisor

Sivert Smedsvig
Statsautorisert revisor

Svein-Egil Rydland
Statsautorisert revisor

Til generalforsamlingen i Thorsen Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Thorsen Eiendom AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 94 994. Årsregnskapet 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 rettvise 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 revisjonen 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 og daglig leder) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise 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 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>

Bergen, 21.04.2023

Olstad Revisjon AS

Sivert Smedsvig

Statsautorisert revisor