



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 070 266  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TROSVIK BOLIGUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Vipevegen 43  
3917 PORSGRUNN

### 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: KPMG AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.07.2023

### 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, 17.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		5 505 166	6 973 147
Annen driftsinntekt		2 064 658	2 925 674
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 569 824</b>	<b>9 898 821</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 984 629	1 984 629
Annen driftskostnad		4 372 338	5 401 552
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 356 967</b>	<b>7 386 181</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 212 857</b>	<b>2 512 640</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 620	9 740
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 620</b>	<b>9 740</b>
Annen rentekostnad		3 422 316	2 101 079
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 422 316</b>	<b>2 101 079</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 410 696</b>	<b>-2 091 339</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 197 839</b>	<b>421 301</b>
Skattekostnad på resultat	4	-448 937	127 349
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 748 902</b>	<b>293 952</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 748 902</b>	<b>293 952</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 748 902</b>	<b>293 952</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 748 902</b>	<b>293 952</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	8	-1 748 902	293 952
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 748 902</b>	<b>293 952</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	1 840 696	1 391 759
Goodwill	3	4 164 682	4 322 174
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 005 378</b>	<b>5 713 933</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	77 944 013	79 480 236
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	134 056	215 863
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>78 078 069</b>	<b>79 696 099</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>84 083 447</b>	<b>85 410 032</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 801	
Andre kortsiktige fordringer	5	171 746	212 646
<b>Sum fordringer</b>		<b>178 547</b>	<b>212 646</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 352 889	4 374 038
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 352 889</b>	<b>4 374 038</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 531 436</b>	<b>4 586 683</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>86 614 883</b>	<b>89 996 716</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	66 557	66 557



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Overkurs	8	7 931 643	7 931 643
Annen innskutt egenkapital	8	1 391 453	1 391 453
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 389 654</b>	<b>9 389 654</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	19 523 061	21 271 963
Udekket tap	8	17 797 496	17 797 496
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 725 565</b>	<b>3 474 467</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>11 115 219</b>	<b>12 864 121</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 6	69 840 000	72 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>69 840 000</b>	<b>72 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>69 840 000</b>	<b>72 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		347 298	351 909
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld	5	5 312 366	4 780 686
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 659 664</b>	<b>5 132 595</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>75 499 664</b>	<b>77 132 595</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>86 614 883</b>	<b>89 996 716</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 694809

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 070 266  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TROSVIK NÆRINGS-PARK AS  
Forretningsadresse: Ferjegata 5  
3921 PORSGRUNN

#### 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: KPMG AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.07.2023

#### 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, 17.08.2023



Organisasjonsnr: 947 070 266  
TROSVIK NÆRINGS-PARK AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		5 505 166	6 973 147
Annen driftsinntekt		2 064 658	2 925 674
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 569 824</b>	<b>9 898 821</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 984 629	1 984 629
Annen driftskostnad		4 372 338	5 401 552
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 356 967</b>	<b>7 386 181</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 212 857</b>	<b>2 512 640</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 620	9 740
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 620</b>	<b>9 740</b>
Annen rentekostnad		3 422 316	2 101 079
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 422 316</b>	<b>2 101 079</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 410 696</b>	<b>-2 091 339</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	4	-2 197 839	421 301
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 748 902</b>	<b>293 952</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 748 902</b>	<b>293 952</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 748 902</b>	<b>293 952</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 748 902</b>	<b>293 952</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	8	-1 748 902	293 952
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 748 902</b>	<b>293 952</b>



Organisasjonsnr: 947 070 266  
TROSVIK NÆRINGS-PARK AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	1 840 696	1 391 759
Goodwill	3	4 164 682	4 322 174
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 005 378</b>	<b>5 713 933</b>

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	77 944 013	79 480 236
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	134 056	215 863
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>78 078 069</b>	<b>79 696 099</b>

##### Sum anleggsmidler

		<b>84 083 447</b>	<b>85 410 032</b>
--	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer		6 801	
Andre kortsiktige fordringer	5	171 746	212 646
<b>Sum fordringer</b>		<b>178 547</b>	<b>212 646</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		2 352 889	4 374 038
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 352 889</b>	<b>4 374 038</b>

##### Sum omløpsmidler

		<b>2 531 436</b>	<b>4 586 683</b>
--	--	------------------	------------------

##### SUM EIENDELER

		<b>86 614 883</b>	<b>89 996 716</b>
--	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7, 8	66 557	66 557
Overkurs	8	7 931 643	7 931 643
Annen innskutt egenkapital	8	1 391 453	1 391 453
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 389 654</b>	<b>9 389 654</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	19 523 061	21 271 963
-------------------	---	------------	------------



Udekket tap	8	17 797 496	17 797 496
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 725 565</b>	<b>3 474 467</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>11 115 219</b>	<b>12 864 121</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 6	69 840 000	72 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>69 840 000</b>	<b>72 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>69 840 000</b>	<b>72 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		347 298	351 909
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld	5	5 312 366	4 780 686
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 659 664</b>	<b>5 132 595</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>75 499 664</b>	<b>77 132 595</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>86 614 883</b>	<b>89 996 716</b>



Organisasjonsnr: 947 070 266  
TROSVIK NÆRINGS-PARK AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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.



KPMG AS  
Nordre Fokserød 14  
P.O. Box 150  
N-3201 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Trosvik Næringspark AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trosvik Næringspark AS 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 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) 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 internkontroll 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: CCCA7-68MOS-YJBNW-2ET1Q-372T1-HBGDT



Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, 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 internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 31. juli 2023  
KPMG AS

Lars Egill Olavesen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Lars Egill Olavesen

Statsautorisert revisor

Serienummer: UN:NO-9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-07-31 20:18:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CCA7-68MOS-YJBNW-2ETTQ-37ZT1-HBGDT

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>