



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 418 816
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TORSTRAND EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Norgeseiendom AS
Tollbugata 49
3044 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Jon Kummen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 16.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 896 127	3 376 340
Annen driftsinntekt		211 622	17 891
Sum inntekter		4 107 749	3 394 231
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 374 619	1 404 203
Annen driftskostnad		1 310 889	1 272 357
Sum kostnader		2 685 508	2 676 560
Driftsresultat		1 422 241	717 671
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 395	5 397
Sum finansinntekter		3 395	5 397
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	503 497	533 775
Annen rentekostnad	6	442 375	515 695
Annen finanskostnad		200	5 200
Sum finanskostnader		946 072	1 054 670
Netto finans		-942 677	-1 049 272
Ordinært resultat før skattekostnad		479 565	-331 601
Skattekostnad på ordinært resultat	3	107 437	-71 735
Ordinært resultat etter skattekostnad		372 128	-259 866
Årsresultat		372 128	-259 866
Årsresultat etter minoritetsinteresser		372 128	-259 866
Totalresultat		372 128	-259 866
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Konsernbidrag	5, 5	363 237	-260 233
Overført til/fra annen egenkapital	5	8 891	367
Sum overføringer og disponeringer	5	372 128	-259 866



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	37 608 197	38 907 418
Maskiner og anlegg	2	483 000	580 790
Anlegg under utførelse	2	155 491	
Tomter	2, 6	2 346 700	2 346 700
Sum varige driftsmidler		40 593 388	41 834 909
Sum anleggsmidler	2	81 186 777	83 669 817
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		85 825	73 088
Kundefordringer konsern		75 121	13 125
Krav på innbetaling av selskapskapital			333 632
Sum fordringer		160 946	419 845
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 859 098	2 007 021
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 859 098	2 007 021
Sum omløpsmidler		4 020 044	2 426 866
SUM EIENDELER		44 613 432	44 261 774

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Aksjekapital	4, 5	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	4		
Overkurs	5	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	5	9 689 985	9 681 094
Sum innskutt egenkapital		9 889 985	9 881 094
Annen egenkapital	5		
Sum egenkapital	5	9 889 985	9 881 094
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	2 094 560	2 089 574
Sum avsetninger for forpliktelser		2 094 560	2 089 574
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	6	16 558 653	17 038 505
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	15 000 000	15 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		31 558 653	32 038 505
Sum langsiktig gjeld		33 653 213	34 128 079
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån		465 688	
Leverandørgjeld		356 278	55 131
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		11 666	46 018
Annen kortsiktig gjeld		236 602	151 452
Sum kortsiktig gjeld		1 070 234	252 601
Sum gjeld		34 723 447	34 380 680
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 613 432	44 261 774



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 530638

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 418 816
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TORSTRAND EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Norgeseiendom AS
Tollbugata 49
3044 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Jon Kummen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 29.06.2022



Organisasjonsnr: 981 418 816
TORSTRAND EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 896 127	3 376 340
Annen driftsinntekt		211 622	17 891
Sum inntekter		4 107 749	3 394 231
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 374 619	1 404 203
Annen driftskostnad		1 310 889	1 272 357
Sum kostnader		2 685 508	2 676 560
Driftsresultat		1 422 241	717 671
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 395	5 397
Sum finansinntekter		3 395	5 397
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	503 497	533 775
Annen rentekostnad	6	442 375	515 695
Annen finanskostnad		200	5 200
Sum finanskostnader		946 072	1 054 670
Netto finans		-942 677	-1 049 272
Ordinært resultat før skattekostnad		479 565	-331 601
Skattekostnad på ordinært resultat	3	107 437	-71 735
Ordinært resultat etter skattekostnad		372 128	-259 866
Årsresultat		372 128	-259 866
Årsresultat etter minoritetsinteresser		372 128	-259 866
Totalresultat		372 128	-259 866
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5, 5	363 237	-260 233
Overført til/fra annen egenkapital	5	8 891	367
Sum overføringer og disponeringer	5	372 128	-259 866





Organisasjonsnr: 981 418 816
TORSTRAND EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3		
---------------------	---	--	--

Varige driftsmidler

Bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	37 608 197	38 907 418
Maskiner og anlegg	2	483 000	580 790
Anlegg under utførelse	2	155 491	
Tomter	2, 6	2 346 700	2 346 700
Sum varige driftsmidler		40 593 388	41 834 909

Sum anleggsmidler	2	81 186 777	83 669 817
--------------------------	----------	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		85 825	73 088
Kundefordringer konsern		75 121	13 125
Krav på innbetaling av selskapskapital			333 632
Sum fordringer		160 946	419 845

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		3 859 098	2 007 021
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 859 098	2 007 021

Sum omløpsmidler		4 020 044	2 426 866
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		44 613 432	44 261 774
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 5	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	4		
Overkurs	5	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	5	9 689 985	9 681 094
Sum innskutt egenkapital		9 889 985	9 881 094

Annen egenkapital	5		
Sum egenkapital	5	9 889 985	9 881 094



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	2 094 560	2 089 574
Sum avsetninger for forpliktelse		2 094 560	2 089 574
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	6	16 558 653	17 038 505
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	15 000 000	15 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		31 558 653	32 038 505
Sum langsiktig gjeld		33 653 213	34 128 079
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån		465 688	
Leverandørgjeld		356 278	55 131
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		11 666	46 018
Annen kortsiktig gjeld		236 602	151 452
Sum kortsiktig gjeld		1 070 234	252 601
Sum gjeld		34 723 447	34 380 680
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 613 432	44 261 774



Organisasjonsnr: 981 418 816
TORSTRAND EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021

Torstrand Eiendom AS

Innhold:

Resultat
Balanse
Noter
Revisors beretning

Org.nr: 981 418 816



Resultatregnskap

Torstrand Eiendom AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2021	2020
Salgsinntekt		3 896 127	3 376 340
Annen driftsinntekt		211 622	17 891
Sum driftsinntekter		4 107 749	3 394 231
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 374 619	1 404 203
Annen driftskostnad		1 310 889	1 272 357
Sum driftskostnader		2 685 508	2 676 560
Driftsresultat		1 422 241	717 671
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt		3 395	5 397
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	503 497	533 775
Annen rentekostnad	6	442 375	515 695
Annen finanskostnad		-200	-5 200
Resultat av finansposter		-942 677	-1 049 272
Ordinært resultat før skattekostnad		479 565	-331 601
Skattekostnad på ordinært resultat	3	107 437	-71 735
ÅRSRESULTAT		372 128	-259 866
OVERFØRINGER			
Mottatt konsernbidrag	5	0	-260 233
Avsatt konsernbidrag	5	363 237	0
Overført til/fra annen egenkapital	5	8 891	367
Sum overføringer	5	372 128	-259 866

Torstrand Eiendom AS



Torstrand Eiendom AS

Balanse pr 31. desember

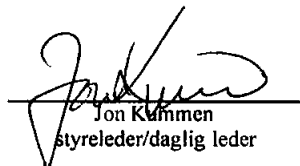
EIENDELER	NOTE	2021	2020
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	37 608 197	38 907 418
Maskiner og anlegg	2	483 000	580 790
Anlegg under utførelse	2	155 491	0
Tomter	2, 6	2 346 700	2 346 700
Sum varige driftsmidler	2	40 593 388	41 834 909
Sum anleggsmidler		40 593 388	41 834 909
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		85 825	73 088
Kundefordringer konsern		75 121	13 125
Andre fordringer konsern		0	333 632
Sum fordringer		160 946	419 845
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 859 098	2 007 021
Sum omløpsmidler		4 020 044	2 426 866
SUM EIENDELER		44 613 432	44 261 774

Torstrand Eiendom AS

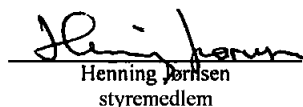
**Torstrand Eiendom AS**

Balanse pr 31. desember

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	100 000	100 000
Overkurs	5	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	5	9 689 985	9 681 094
Sum innskutt egenkapital		9 889 985	9 881 094
Opptjent egenkapital			
Sum egenkapital	5	9 889 985	9 881 094
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	2 094 560	2 089 574
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskaper	6	16 558 653	17 038 505
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	15 000 000	15 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		31 558 653	32 038 505
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskaper		465 688	0
Leverandørgjeld		303 897	26 368
Leverandørgjeld konsern		52 381	28 763
Skyldig offentlige avgifter		11 666	46 018
Annen kortsiktig gjeld		236 602	151 452
Sum kortsiktig gjeld		1 070 234	252 601
Sum gjeld		34 723 447	34 380 680
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 613 432	44 261 774

Drammen, 30.3 -2022
Styret i Torstrand Eiendom AS

Jon Kåmmen
styreleder/daglig leder



Henning Jørgensen
styremedlem

Torstrand Eiendom AS



Torstrand Eiendom AS

Noter til årsregnskap

Note Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet av selskapets styre og daglig leder. Årsregnskapet er utarbeidet, og blir presentert, i norske kroner. Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven, herunder de grunnleggende regnskapsprinsippene, dvs. transaksjonsprinsippet, opptjeningsprinsippet, sammenstillingsprinsippet og forsiktighetsprinsippet, tilhørende forskrifter og endelige norske regnskapsstandarder, med mindre annet er eksplisitt angitt, slik disse gjaldt per 31.12.2021, og er i samsvar med god regnskapsskikk.

Ved usikkerhet har ledelsen og styret benyttet beste estimat på bakgrunn av den informasjonen som var tilgjengelig når årsregnskapet ble avlagt og virkningen av endringer i regnskapsestimater blir normalt resultatført. Alle inntekter og kostnader er resultatført, likevel slik at virkning av endring av regnskapsprinsipp og eventuelle korrigeringer av feil i tidligere årsregnskap, er ført direkte mot egenkapitalen. Årsregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper som anvendes konsistent over tid. Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift da det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Årsregnskapet består av:

resultatregnskap, inndelt etter art, hvor leieinntekt og driftskostnader i all hovedsak knyttes til selskapets hovedaktivitet, som er utleie av eiendom og kjøp av varer/tjenester direkte knyttet til utleie av eiendom mens annen driftsinntekt typisk vil være gevinst ved salg av driftsmidler knyttet til selskapets hovedaktiviteter. Leieinntekter og driftskostnader presenteres brutto. Finansposter knytter seg i hovedsak til selskapets finansiering samt avkastning på selskapets finansinvesteringer.

balanseoppstilling, oppstilt etter stigende likviditet. Poster i balansen presenteres brutto med mindre betingelsene for nettoføring eller motregning er oppfylt. Dersom hensikten med en balansepost endres, omklassifiseres den.

og noter, hvor selskapets styre og daglig leder har hatt spesielt fokus på å sikre at alle vesentlige forhold er tilfredsstillende beskrevet samt at de noter som i henhold til regnskapsloven alltid skal gis har riktig innhold.

Det er etter styrets og daglig leders oppfatning ikke behov for noteopplysninger utover de eksplisitte kravene i regnskapsloven og god regnskapsskikk for å bedømme selskapets stilling og resultat. Oppstillingsplanene inneholder i tråd med kravene i regnskapsloven sammenlignbare tall, likeså de noter hvor dette kreves eksplisitt i regnskapsloven. De sammenlignbare tallene er utarbeidet etter samme regnskapsprinsipper som årets tall.

Klassifisering og vurdering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld. Gjeld som forfaller til betaling innen ett år etter at lånet ble tatt opp er klassifisert som kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes normalt til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi, mens anleggsmidler normalt vurderes til anskaffelseskost, eventuelt fratrukket av- og nedskrivninger. Tilsvarende for kortsiktig og langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes normalt til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi, mens anleggsmidler normalt vurderes til anskaffelseskost, eventuelt fratrukket av- og nedskrivninger. Tilsvarende for kortsiktig og langsiktig gjeld.

Fordringer

Kundefordringer er oppført til pålydende med fradrag for avsetning til forventede tap. Enkeltfordringer nedskrives basert på en vurdering av forsinket betaling og andre indikatorer på at kunden har betalingsvansker. Andre fordringer er vurdert til det laveste av virkelig verdi og pålydende beløp.

Inntekter

Selskapets driftsinntekter er leieinntekter fra konsernselskap og andre driftsinntekter er i det alt vesentlige forvaltningshonorar på 4% som faktureres til konsernselskaper samt viderefakturerer til konsernselskaper uten påslag. Forøvrig er inntekter er i det alt vesentlige renter og avkastning på datterselskaper som inntektsføres som finansinntekter når disse anses som opptjent i takt med at risiko og kontroll er overført fra døtre og konsernselskaper.

Driftskostnader

Driftskostnader resultatføres i samme periode som tilhørende inntekt.



Torstrand Eiendom AS

Noter til årsregnskap

Transaksjoner med nærstående parter

Kjøps- og salgstransaksjoner med nærstående parter i Norge er, i tråd med aksjeloven § 3-9, gjennomført til vanlige forretningsmessige vilkår og prinsipper. Regnskapsføring, klassifisering med mer følger regnskapslovens generelle prinsipper. Vesentlige avtaler med nærstående foreligger skriftlig. Transaksjoner med nærstående parter er spesifisert i egen note.

Torstrand Eiendom AS sin andel av kostnader, tap, inntekter og gevinster som ikke kan henføres til et bestemt selskap i samme konsern er basert på en fordeling i tråd med god forretningskikk.

Konsernbidrag

Avgitt konsernbidrag til datterselskaper er tillagt aksjenes kostpris. Mottatt konsernbidrag fra datterselskaper, utover opptjent egenkapital i eierperioden, reduserer aksjenes kostpris.

Utsatt skatt og skattekostnad

Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret samt skattemessig underskudd til fremføring. Ved beregningen benyttes nominell skattesats. Positive og negative forskjeller vurderes mot hverandre innenfor samme tidsintervall. Utsatt skattefordel oppstår dersom en har midlertidige forskjeller som gir opphav til skattemessige fradrag i fremtiden. Utsatt skattefordel knyttet til underskudd til fremføring balanseføres i den utstrekning det forventes fremtidig inntjening som vil gjøre det mulig å utnytte fordelene.

Årets skattekostnad består av endringer i utsatt skatt og utsatt skattefordel, sammen med betalbar skatt for inntektsåret, korrigert for feil i tidligere års beregninger.

Betalbar skatt beregnes ut fra skatbart resultat for året, inkludert inntekter og kostnader som periodiseres til andre perioder skattemessig enn regnskapsmessig.

Konserntilknytning

Torstrand Eiendom AS er datterselskap av NE Group AS (org.nr. 982 800 250). Konsernregnskap utarbeides her og vil være tilgjengelig i selskapets lokaler i Drammen.

Selskapet inngår i konsernet Ard Group AS (org.nr. 998 474 272). Ard Group AS er et heleid datterselskap av Dyranut AS (org.nr. 996 311 627).

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

Lønnskostnader

	2021	2020
Sum	0	0

Selskapet har i 2021 sysselsatt 0 årsverk.

**Torstrand Eiendom AS**

Noter til årsregnskap

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter	Maskiner
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	65 335 916	2 346 700	887 000
+ Tilgang kjøpte driftsmidler			
- Avgang i året			197 000
= Anskaffelseskost 31.12.21	65 335 916	2 346 700	690 000
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.21	26 428 497		306 210
+ Årets ordinære avskrivninger	1 299 221		75 398
- Avgang avskrivning			174 608
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.21	27 727 718		207 000
Bokført verdi 01.01.21	38 907 419	2 346 700	580 790
+ Tilgang i året			
- Avgang i året			22 392
- Årets avskrivning og nedskrivning	1 299 221		75 398
= Bokført verdi 31.12.21	37 608 197	2 346 700	483 000
Økonomisk levetid	10-50 år		5-10 år

	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21		68 569 616
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	155 491	155 491
- Avgang i året		197 000
= Anskaffelseskost 31.12.21	155 491	68 528 107
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.21		26 734 707
+ Årets ordinære avskrivninger		1 374 619
- Avgang avskrivning		174 608
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.21		27 934 718
Bokført verdi 01.01.21		41 834 909
+ Tilgang i året	155 491	155 491
- Avgang i året		22 392
- Årets avskrivning og nedskrivning		1 374 619
= Bokført verdi 31.12.21	155 491	40 593 389
Økonomisk levetid		

**Torstrand Eiendom AS**

Noter til årsregnskap

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	102 451	-73 399
Endring i utsatt skatt	4 986	1 664
Skattekostnad ordinært resultat	107 437	-71 735

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	479 565	-331 601
Permanente forskjeller	8 788	5 536
Endring i midlertidige forskjeller	-22 665	-7 566
Mottatt konsernbidrag	0	333 632
Avgitt konsernbidrag	-465 688	0
Skattepliktig inntekt	0	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	102 451	-73 399
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-102 451	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	73 399
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	479 565	-331 601
Beregnet skatt av resultat før skatt	105 504	-72 952
Skatteeffekt av permanente forskjeller	1 933	1 218
Sum	107 438	-71 734
Effektiv skattesats	22,4 %	21,6 %

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	10 122 008	10 252 942	130 934
Fordringer	2 624	0	-2 624
Gevinst – og tapskonto	-603 903	-754 878	-150 975
Sum	9 520 729	9 498 064	-22 665
Grunnlag for utsatt skatt	9 520 729	9 498 064	-22 665
Utsatt skatt (22 %)	2 094 560	2 089 574	-4 986

**Torstrand Eiendom AS**

Noter til årsregnskap

Note 4 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Torstrand Eiendom AS pr. 31.12 består av:

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

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
NE Group AS	1 000	100,0	100,0

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.	100 000	100 000	9 681 094	0	9 881 094
			0		0
Konsernbidrag			0	-363 237	-363 237
Årets resultat			372 128	0	372 128
Pr 31.12.	100 000	100 000	10 053 222	-363 237	9 889 985

Note 6 Gjeld/pantstillelser og garantier

	2021	2020
Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter balansedagen		
Gjeld til morselskapet NE Group AS, rente Nibor 3 mndr +margin	16 558 653	17 038 505
Gjeld til kredittinstitusjoner, serielån over 20 år fra 2019, rente Nibor 3 mndr + margin. Det er innvilget avdragsfrihet på lånet.	15 000 000	15 000 000
Sum langsiktig gjeld	31 558 653	32 038 505

Avdragsstruktur på langsiktig gjeld til selskap i samme konsern er i tråd med avdragsstrukturen til den langsiktige, eksterne finansieringen av NE Group konsernet, samt at det også skal betales avdrag der hvor lånetaker realiserer eiendeler som er stilt i sikkerhet for utlåners langsiktige finansiering. Betaling av avdrag kan dessuten avtales særskilt mellom lånetaker og utlåner.

Følgende eiendeler er stilt som sikkerhet for gjeld til kredittinstitusjon:

	2021	2020
Tomter	2 346 700	2 346 700
Bygninger	37 608 197	38 907 418
Sum eiendeler stilt som sikkerhet	39 954 897	41 254 118



Resultatregnskap - spesifikasjon

Torstrand Eiendom AS

	2021	2020
Salgsinntekt		
3020 Leieinntekter, avg.pl.	-2 126 023	-1 689 516
3021 Leieinntekt, søs, avg.pl	-1 412 504	-1 415 816
3120 Leieinntekt fast del, avg.fri	-357 600	-271 008
	-3 896 127	-3 376 340
Annen driftsinntekt		
3072 Adm.gebyr 5% avg.pl NLI	-2 115	0
3550 Adm.gebyr 8%	-13 573	-17 891
3800 Gevinst ved salg av anleggsmid	-107 608	0
3910 Annen inntekt avg.pl.	-55 720	0
3950 Adm.gebyr 8% avg.fri	-106	0
3996 Annen inntekt ikke oppg.pl.	-32 500	0
	-211 622	-17 891
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		
6005 Avskr på bygn o.a fast eiendom	1 299 221	1 299 221
6015 Avskrivninger mask./utstyr	75 398	104 982
	1 374 619	1 404 203
Annen driftskostnad		
3050 FK, avg.pl	-141 025	-103 828
3055 Viderefakturering, avg.pl	-251 818	-63 434
3056 Viderefakturering søs., avg.pl	-133 672	-54 637
3057 Viderefakt. NE, avg.pl.	-38 251	0
3150 FK, avg.fri	-2 000	0
3155 Viderefakturering, avg.fri	17 888	-12 084
3156 Viderefakturering,søs, avg.fri	0	-16 237
3939 Avregning felleskostnader	63 101	51 310
3940 Avregning felleskost. NLI Gren	-28 009	-30 378
4320 Forbruk av innkjøpte tjenester	405 847	146 395
4620 Vann og kloakk, næring	53 203	30 537
4626 Renovasjon, næring	19 198	18 246
4630 Utvendig vedl.h., snørydding	38 311	2 577
4631 Utvendig vedl.h., grøntareal	23 696	41 836
4641 Strøm næring	97 072	96 832
4650 Vaktmester (Kun Solve)	50 185	55 277
4651 Vaktmester (andre)	0	11 464
4672 Teknisk anlegg elektrisk/alarm	2 177	418
4679 Teknisk anlegg, diverse	19 416	24 297
4690 Annen driftskost.	13 732	0
6390 Annen kost. lokaler	35 404	15 453
6601 Rep. og vedl.h. bygn	44 183	128 921
6620 Rep. og vedl.h. utstyr	174 141	125 665
6630 Rep. og vedlikehold uteareal	104 218	0
6690 Andre kostn.bygg	34 019	280 936
6701 Ordinær revisjon	27 141	20 205
6710 Konsulenthonorar, revisor	11 194	10 585
6720 Honorarer / Juridisk	17 172	17 229
6740 Forvaltningshonorar	167 514	169 201
6760 Annen fremmed tjeneste (SOLVE)	242 614	135 443
6790 Annen fremmed tjeneste	20 592	0
6796 Prosjektkost	0	89 782
7305 Salgskostnader	88 796	10 953
7510 Forsikr.premie	63 283	58 759
7770 Bank og kortgebyrer	8 105	5 107

Torstrand Eiendom AS



Resultatregnskap - spesifikasjon

Torstrand Eiendom AS

	2021	2020
7782 Øredifferanser (Fenistra)	-25	-8
7791 Annen kost., ikke fradr.ber.	8 788	5 536
7830 Tap på fordringer, fradragsber	54 697	0
	1 310 889	1 272 357
Annen finansinntekt		
8050 Annen renteinntekt	-3 275	-5 397
8070 Annen finansinntekt	-120	0
	-3 395	-5 397
Rentekostnad til foretak i samme konsern		
8130 Rentekost. til selskap i kons.	503 497	533 775
	503 497	533 775
Annen rentekostnad		
8150 Annen rentekost.	442 216	515 617
8155 Morarenter	159	78
	442 375	515 695
Annen finanskostnad		
8170 Annen finanskostnad	200	5 200
	200	5 200
Skattekostnad på ordinært resultat		
8310 Betalbare skatter	102 451	-73 399
8320 Endring utsatt skatt	4 986	1 664
	107 437	-71 735
Mottatt konsernbidrag		
8930 Mottatt konsernbidrag	0	-260 233
	0	-260 233
Avsatt konsernbidrag		
8935 Avsatt konsernbidrag	363 237	0
	363 237	0
Overført til/fra annen egenkapital		
8960 Avsatt til annen EK	8 891	367
	8 891	367

Torstrand Eiendom AS

**Torstrand Eiendom AS**

Balanse - spesifikasjon pr 31. desember

	2021	2020
Bygninger o.a. fast eiendom		
1105 Boliger	1 284 905	1 284 905
1110 Verkstedbygninger	61 393 372	61 393 372
1111 Høyenhall	913 660	913 660
1112 Brakkerigg	1 743 979	1 743 979
1171 Avskr. Verkstedbygninger	-26 868 903	-25 622 773
1172 Avskr. Høyhall	-298 484	-280 208
1173 Avskr. Brakkerigg	-560 332	-525 516
	37 608 197	38 907 418
Maskiner og anlegg		
1200 Maskiner og anlegg	690 000	887 000
1240 Avskrivninger maskiner og utst	-207 000	-306 210
	483 000	580 790
Anlegg under utførelse		
1130 Anlegg under utførelse	155 491	0
	155 491	0
Tomter		
1150 Tomt	2 000 000	2 000 000
1151 Uteområder Larvik	346 700	346 700
	2 346 700	2 346 700
Kundefordringer		
1510 Kundefordr., eksterne	85 825	73 088
	85 825	73 088
Kundefordringer konsern		
1550 Kundefordr, selsk i kons (NE)	71 366	0
1551 Kundefordr, selsk i søstkons	3 755	13 125
	75 121	13 125
Andre fordringer konsern		
2980 Avsatt konsernbidrag	0	333 632
	0	333 632
Bankinnskudd, kontanter o.l.		
1940 Bank 8150 12 13632	2 779 104	1 170 036
1942 Bank Sparebank1 2480.26.65845	1 079 994	836 985
	3 859 098	2 007 021
Aksjekapital		
2010 Aksjekapital	-100 000	-100 000
	-100 000	-100 000
Overkurs		
2020 Overkursfond	-100 000	-100 000
	-100 000	-100 000
Annen innskutt egenkapital		
2030 Annen innskutt egenkapital	-9 689 985	-9 681 094
	-9 689 985	-9 681 094

Torstrand Eiendom AS

**Torstrand Eiendom AS****Balanse - spesifikasjon pr 31. desember**

	2021	2020
Utsatt skatt		
2120 Utsatt skatt	-2 094 560	-2 089 574
	<u>-2 094 560</u>	<u>-2 089 574</u>
Gjeld til konsernselskaper		
2270 Gjeld til NE Group AS	-16 558 653	-17 038 505
	<u>-16 558 653</u>	<u>-17 038 505</u>
Gjeld til kredittinstitusjoner		
2220 Lån Sp.b.l 2480.77.63810	-15 000 000	-15 000 000
	<u>-15 000 000</u>	<u>-15 000 000</u>
Gjeld til konsernselskaper		
2920 Gjeld til konsernselskaper	-465 688	0
	<u>-465 688</u>	<u>0</u>
Leverandørgjeld		
2410 Leverandørgjeld, eksternt	-303 897	-26 368
	<u>-303 897</u>	<u>-26 368</u>
Leverandørgjeld konsern		
2401 Leverandørgjeld NE AS Konsem	-52 381	-28 763
	<u>-52 381</u>	<u>-28 763</u>
Skyldig offentlige avgifter		
2760 Oppgjørskonto mva	-11 666	-46 018
	<u>-11 666</u>	<u>-46 018</u>
Annen kortsiktig gjeld		
2955 Påløpte renter	-62 516	-55 305
2966 Depositum kunder	-174 086	-96 147
	<u>-236 602</u>	<u>-151 452</u>

Torstrand Eiendom AS



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Torstrand Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Torstrand Eiendom AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 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.

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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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



Uavhengig revisors beretning - Torstrand Eiendom AS

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 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. 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.

Oslo, 27. april 2022
KPMG AS

Stein Erik Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XNBZK-P34L1-IGEP-YMK8E-SONM2-HVJHS



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."

Stein Erik Lund

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5993-4-1583118

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-04-27 12:10:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XNBZK-P34L1-IGEOP-YMK8E-SONM2-HVJHS

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/validate>