



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 701 314  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TØNSBERG KONTOREIENDOM AS  
Forretningsadresse: C/O Permian Fund Services AS  
Castelar Prosjekt 39 AS  
Roald Amundsens gate 6  
0161 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Christian Frederik Søbak Westad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 01.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	1 888 284	169 298
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 888 284</b>	<b>169 298</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 888 284</b>	<b>-169 298</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 855	57 768
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 855</b>	<b>57 768</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	18 566	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>18 566</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-12 711</b>	<b>57 768</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 900 996</b>	<b>-111 530</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 900 996</b>	<b>-111 530</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 900 996</b>	<b>-111 530</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 900 996</b>	<b>-111 530</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 900 996</b>	<b>-111 530</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		10 000 000	
Udekket tap		-1 900 996	-111 530
Overført fra overkurs		-10 000 000	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>-1 900 996</b>	<b>-111 530</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	185 590 928	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>185 590 928</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>185 590 928</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Finansiell investering	3		196 590 928
Konsernfordringer	3	11 000 000	
<b>Sum fordringer</b>		<b>11 000 000</b>	<b>196 590 928</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		277 602	19 448 336
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>277 602</b>	<b>19 448 336</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>11 277 602</b>	<b>216 039 264</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>196 868 530</b>	<b>216 039 264</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	2 094 600	35 000
Overkurs		185 778 208	
Annen innskutt egenkapital			197 837 808
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>187 872 808</b>	<b>197 872 808</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 022 844	121 849
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 022 844</b>	<b>-121 849</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>185 849 964</b>	<b>197 750 959</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3	1 000 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 000 000</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			18 234 555
Betalbar skatt	6		
Utbytte		10 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	3	18 566	53 750
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 018 566</b>	<b>18 288 305</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 018 566</b>	<b>18 288 305</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>196 868 530</b>	<b>216 039 264</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 734206

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 701 314  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TØNSBERG KONTOREIENDOM AS  
Forretningsadresse: C/O Permian Fund Services AS  
Castelar Prosjekt 39 AS  
Roald Amundsens gate 6  
0161 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Christian Frederik Søbak Westad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

#### 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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 23.09.2021

---

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: 921 701 314  
TØNSBERG KONTOREIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	1 888 284	169 298
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 888 284</b>	<b>169 298</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 888 284</b>	<b>-169 298</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 855	57 768
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 855</b>	<b>57 768</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	18 566	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>18 566</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-12 711</b>	<b>57 768</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 900 996</b>	<b>-111 530</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 900 996</b>	<b>-111 530</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 900 996</b>	<b>-111 530</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 900 996</b>	<b>-111 530</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 900 996</b>	<b>-111 530</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		10 000 000	
Udekket tap		-1 900 996	-111 530
Overført fra overkurs		-10 000 000	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>-1 900 996</b>	<b>-111 530</b>



Organisasjonsnr: 921 701 314  
TØNSBERG KONTOREIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 6

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3 185 590 928

Sum finansielle anleggsmidler 185 590 928

Sum anleggsmidler 185 590 928 0

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Finansiell investering 3 196 590 928

Konsernfordringer 3 11 000 000

Sum fordringer 11 000 000 196 590 928

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 277 602 19 448 336

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 277 602 19 448 336

Sum omløpsmidler 11 277 602 216 039 264

SUM EIENDELER 196 868 530 216 039 264

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 4 2 094 600 35 000

Overkurs 185 778 208

Annen innskutt egenkapital 197 837 808

Sum innskutt egenkapital 187 872 808 197 872 808

##### Opptjent egenkapital

Udekket tap 2 022 844 121 849

Sum opptjent egenkapital -2 022 844 -121 849

Sum egenkapital 5 185 849 964 197 750 959

#### Gjeld



<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3	1 000 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 000 000</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			18 234 555
Betalbar skatt	6		
Utbytte		10 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	3	18 566	53 750
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 018 566</b>	<b>18 288 305</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 018 566</b>	<b>18 288 305</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>196 868 530</b>	<b>216 039 264</b>



Organisasjonsnr: 921 701 314  
TØNSBERG KONTOREIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
4

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	209460.00	10.00	2094600.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Sum aksjonærer < 5% eierandel	209460.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	209460.00	100.00%	

Note  
2

**Ytelser til ledende personer**  
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

#### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note  
2

#### Ytelser til andre ledende personer

Note  
2

#### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note  
2

#### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



<u>Sikkerhetsstillelse</u>	<u>Daglig leder</u>	<u>Styrets leder</u>	<u>Andre nærstående</u>
0	0	0	0

**Note**

3

**Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap**

**Tilknyttet selskap/datterselskap**

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Castelar Prosjekt 38 AS	100.00%	100.00%	189500798.00	-3532509.00



# Årsregnskap 2020

## Tønsberg Kontoreiendom AS

Styrets årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 921 701 314



## Årsberetning for 2020

Tønsberg Kontoreiendom AS

Org.nr. 921 701 314

### Virksomhetens art og hvor den drives

Tønsberg Kontoreiendom AS ble stiftet 21. september 2018 og er et aksjeselskap der virksomheten er å investere i andre selskaper. Selskapet er lokalisert i Roald Amundsens gate 6, Oslo.

Selskapet er regulert som et alternativt investeringsfond under AIF-loven, under forvaltning av Permian Fund Services AS.

### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede og lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

### Rettsvisende oversikt over utvikling og resultat

Selskapets hovedvirksomhet er å forvalte investeringen i Castelar Prosjekt 38 AS, der Tønsberg Kontoreiendom AS eier 100% av aksjene. Castelar Prosjekt 38 AS eier igjen 100% av Anton Jenssens Gate 2 AS. For å finansiere kjøpet av Anton Jenssens Gate 2 AS, som fant sted 2. januar 2020, ble det i november 2019 gjennomført en emisjon i Selskapet.

Anton Jenssens Gate 2 er en kontoreiendom beliggende langs innkjøringen til Tønsberg sentrum i en næringsklynge med hovedvekt av offentlige leietakere. Ved årsslutt var eiendommen tilnærmet fullt utleid med en vektet gjenværende kontraktsdekning på 7,4 år, hvor offentlige leietakere sto for ca. 54 % av leieinntektene.

Driftsresultatet i 2020 utgjorde MNOK -1,9 mot MNOK -0,2 året før.

Egenkapitalandelen per 31.12.2020 var 94 %, sammenlignet med 92 % per 31.12.2019. Styret mener at likviditet og egenkapital er tilfredsstillende.

Selskapets årsregnskap viser et resultat på MNOK -1,9 som foreslås overført til udekket tap.

Selskapets styre mener at årsregnskapet gir et rettsvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

### Foretakets utsikter og COVID-19

Eiendomsinvesteringen vil påvirkes av den generelle utviklingen i markedet fremover. Selskapet følger situasjonen tett og eiendomsforvalter har nær dialog med eiendommens leietagere. Gjennom en hovedvekt av offentlige leietagere er Selskapets utsikter foreløpig vurdert å være ok, dog noe mer usikker enn på tidspunktet hvor transaksjonen ble gjennomført. Forvalter vil fortsette å følge opp investeringen tett fremover.

### Finansiell risiko

En investering i selskapet innebærer finansiell risiko både i forhold til generell risiko i markedet, konkurranseforhold og omsettelighet knyttet til selskapets investeringer.



## Årsberetning for 2020 - fortsetter

### Arbeidsmiljø, likestilling og ytre miljø

Selskapet har ingen ansatte, arbeidsmiljøet og ulykker er derfor ikke vurdert. Den daglige driften blir ivaretatt av ekstern forretningsfører. Styret består av to personer, en mann og en kvinne. Styret er bevisst forholdet til likestilling og vurderer dette fortløpende.

Selskapet driver en virksomhet som ikke påvirker det ytre miljøet.

### Corporate governance

Styret er av den oppfatning at selskapet følger anbefalingene for eierstyring og selskapsledelse.

### Andre forhold

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Oslo, 16.04.2021

Styret i Tønsberg Kontoreiendom AS

---

Christian Frederik Søbak Westad  
styreleder

---

Marianne Normann  
styremedlem



## Resultatregnskap

Tønsberg Kontoreiendom AS

<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>21.09.2018-31.12.2019</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	-1 888 284	-179 620
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-1 888 284</b>	<b>-179 620</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 888 284</b>	<b>-179 620</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 855	57 771
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	-18 566	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-12 711</b>	<b>57 771</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 900 996</b>	<b>-121 849</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	0	0
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-1 900 996</b>	<b>-121 849</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 900 996</b>	<b>-121 849</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		10 000 000	0
Overført fra overkurs		-10 000 000	0
Overført til udekket tap		1 900 996	121 849
<b>Sum overføringer</b>	5	<b>-1 900 996</b>	<b>-121 849</b>



## Balanse

Tønsberg Kontoreiendom AS

Eiendeler	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	3	185 590 928	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>185 590 928</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>185 590 928</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Finansiell investering	3	0	196 590 928
Konsernfordringer	3	11 000 000	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>11 000 000</b>	<b>196 590 928</b>
<b>Likvider</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		277 602	19 448 336
<b>Sum likvider</b>		<b>277 602</b>	<b>19 448 336</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>11 277 602</b>	<b>216 039 264</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>196 868 530</b>	<b>216 039 264</b>



## Balanse

Tønsberg Kontoreiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	2 094 600	35 000
Overkurs		185 778 208	0
Annen innskutt egenkapital		0	-11 587 192
Ikke registrert kapitalforhøyelse		0	209 460 000
Ikke registrert kapitalnedsettelse		0	-35 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>187 872 808</b>	<b>197 872 808</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		-2 022 844	-121 849
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 022 844</b>	<b>-121 849</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>185 849 964</b>	<b>197 750 959</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3	1 000 000	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	18 234 555
Utbytte		10 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld	3	18 566	53 750
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 018 566</b>	<b>18 288 305</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 018 566</b>	<b>18 288 305</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>196 868 530</b>	<b>216 039 264</b>

Oslo, 16.04.2021

Styret i Tønsberg Kontoreiendom AS

Christian Frederik Søbak Westad  
styreleder

Marianne Normann  
styremedlem

Tønsberg Kontoreiendom AS

Side 6



## Noter til årsregnskapet 2020

Tønsberg Kontoreiendom AS

### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet ble stiftet 21.09.2018. Fjorårets resultatregnskap gjelder for perioden fra stiftelse til 31.12.2019.

#### Hovedregel for vurdering og 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 klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende 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 lån balanseføres til nominelle verdier på etableringstidspunktet, og korrigeres ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet, uten hensyn til eventuelle senere renteendringer.

#### Valuta

Årsregnskapet avlegges i NOK, som er selskapets funksjonelle valuta. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til balansedagens kurs.

#### Inntekter

Inntekter fra og gevinster /tap på verdipapirer klassifiseres som finansposter. Utbytte fra datterselskaper og tilknyttede selskaper inntektsføres i avsetningsåret for giver, mens øvrige utbytter inntektsføres i utbetalingsåret.

Realiserte gevinster og tap på verdipapirer resultatføres på realisasjonstidspunktet. Urealiserte tap på balansedagen kostnadsføres umiddelbart. Urealiserte gevinster inntektsføres i den utstrekning markedsverdi prinsippet er lagt til grunn for verdivurderingen.

#### Aksjer og andeler i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Aksjer i datterselskaper og andel i tilknyttet selskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når morselskapet tilfører datterselskapet økt egenkapital ved kapitalutvidelse eller når det gis konsernbidrag fra morselskapet til datterselskapet. Kostprisen reduseres når mottatt utbytte eller konsernbidrag fra datterselskapet overstiger vår andel av opptjent egenkapital i selskapet etter kjøpet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetningen til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene. I tillegg er det foretatt en generell avsetning for å dekke tapsrisiko som ikke var kjent på vurderingstidspunktet.



## Noter til årsregnskapet 2020

Tønsberg Kontoreiendom AS

### Note 1 - Regnskapsprinsipper - fortsetter

#### Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel. Utsatt skatt skal beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, og på grunnlag av eventuelt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, utlignes. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og på underskudd til fremføring, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom fremtidige skattepliktige overskudd. Utsatt skatt og utsatt skattefordel som kan balanseføres, er oppført netto i balansen med nominell verdi.

### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

#### Lønnskostnader

Selskapet har ikke lønnskostnader. Det har ikke vært ansatte i selskapet i 2020.

#### Godtgjørelser

Det er ikke utbetalt styrehonorar eller annen godtgjørelse til ledende personer i 2020. Det er heller ikke inngått avtaler om bonus eller øvrige godtgjørelser.

#### Lån og sikkerhetsstillelser til ledende personer

Det er ikke gitt lån til eller stilt garanti på vegne av ledende personer i selskapet.

#### Pensjoner

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapet har ingen pensjonsordning.

#### Honorar til revisor

<b>Fordelt på tjenestetype (inklusive merverdiavgift):</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lovpålagt revisjon	26 250	1 875
Honorar for andre tjenester:		
- annen bistand	6 250	0
- attestasjon ved kapitalendring (bokført direkte mot egenkapitalen)	0	25 000
<b>Sum</b>	<b>32 500</b>	<b>26 875</b>



## Noter til årsregnskapet 2020

Tønsberg Kontoreiendom AS

### Note 3 - Investering i datterselskap

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for morselskapet da konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

Selskap	Kostpris/ bokført verdi	Forretnings- Kontor	Eierandel/ Stemmerett	Selskapets Egenkapital (100 %)	Selskapets Resultat (100 %)
Castelar Prosjekt 38 AS	185 590 928	Oslo	100 %	189 500 798	-3 532 509

Selskapet deltok i en emisjon i Castelar Prosjekt 38 AS den 20.12.2019 og tegnet seg for 193 072 aksjer til en nominell verdi av NOK 193 072 000. Emisjonen ble registrert i Brønnøysundregistrene 30.01.2020. En andel av tilretteleggingshonoraret er allokert til anskaffelsen av investeringen og balanseført som transaksjonskostnader, dette beløper seg til NOK 3 518 928. Det er bokført et utbytte fra datter på NOK 11 000 000 som tilbakebetaling av kostpris.

Mellomværende med selskap i samme konsern	2020	2019
<i>Fordringer</i>		
Castelar Prosjekt 38 AS (utbytte)	11 000 000	0
<b>Sum fordringer på selskap i samme konsern</b>	<b>11 000 000</b>	<b>0</b>
<i>Gjeld</i>		
Castelar Prosjekt 38 AS (hovedstol)	-1 000 000	0
Castelar Prosjekt 38 AS (renter)	-18 566	0
<b>Sum gjeld til selskap i samme konsern</b>	<b>-1 018 566</b>	<b>0</b>

Lån i konsernet renteberegnes med 3,755% p.a.

### Note 4 - Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Aksjekapitalen pr. 31.12.20 består av følgende aksjeklasser	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	209 460	10,00	2 094 600
<b>De største aksjonene ved utgangen av året var</b>			
Sum aksjonærer < 5% eierandel	209 460	100 %	100 %



## Noter til årsregnskapet 2020

Tønsberg Kontoreiendom AS

### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs / Annen innskutt egenkapital	Ikke-registrert kapital endring	Udekket tap	Sum
Egenkapital pr 31.12.2019	35 000	-11 587 192	209 425 000	-121 849	197 750 959
Kapitalnedsettelse	-35 000	0	35 000	0	0
Kapitalforhøyelse	2 094 600	207 365 400	-209 460 000	0	0
Årets resultat	0	0	0	-1 900 996	-1 900 996
Utbytte	0	-10 000 000	0	0	-10 000 000
<b>Egenkapital pr 31.12.2020</b>	<b>2 094 600</b>	<b>185 778 208</b>	<b>0</b>	<b>-2 022 844</b>	<b>185 849 964</b>

### Note 6 Skattekostnad

Grunnlag for betalbar skatt	2020	2019
Resultat før skattekostnad	-1 900 996	-121 849
Permanente forskjeller:		
- Kostnader uten skattemessig fradrag (renter, kontingenter, gaver, repr.)	0	0
-/+ Inntekter/tap innenfor fritaksmetoden		0
- Andre poster (stiftelse- og emisjonskostnader)	0	-11 587 192
<b>Grunnlag for årets skattekostnad</b>	<b>-1 900 996</b>	<b>-11 709 041</b>
Endring i midlertidige forskjeller / overført underskudd til fremføring	1 900 996	11 709 041
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	0	0
Anvendelse av fremførbart underskudd, samt mottatt/avgitt konsernbidrag	0	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fordeling av skattekostnaden	2020	2019
Betalbar skatt, 22%	0	0
Endring i utsatt skatt	0	0
<b>Skattekostnad</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	2020	2019	Endring
Fordringer	0	0	0
Underskudd til fremføring	-13 610 037	-11 709 041	1 900 996
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>-13 610 037</b>	<b>-11 709 041</b>	<b>1 900 996</b>
Beregnet utsatt skatt (+) / skattefordel (-), 22%	-2 994 208	-2 575 989	418 219
Nedvurdering av utsatt skattefordel	2 994 208	2 575 989	-418 219
<b>Utsatt skatt (+) / skattefordel (-) i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skatt/utsatt skattefordel.

Utsatt skattefordel balanseføres ikke, da det ikke er sannsynliggjort at selskapet vil ha skattepliktig inntekt gjennom fremtidig inntjening som gjør det mulig å utnytte fordelene.



Til generalforsamlingen i Tønsberg Kontoreiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert **Tønsberg Kontoreiendom AS'** årsregnskap som viser et underskudd på **NOK 1 900 996**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, 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.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) 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.

Side 1 av 3

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 REVISORFORENING.



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.

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 regnskapsestimaterne 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 modifiserer 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.

Side 2 av 3

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 REVISORFORENING.



**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, 21. april 2021

**PARTNER REVISJON AS**

**Harald Grønli Gran**  
Statsautorisert revisor

Side 3 av 3

---

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 REVISORFORENING.

---