



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 942 881 657  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TOLLBODEN EIENDOMSSELSKAP AS  
Forretningsadresse: P.A.Heuchs gate 4A  
3770 KRAGERØ

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Botholf Stolt-Nielsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 04.06.2025



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK  | Note | 2023              | 2022              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                       |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>  |      |                   |                   |
| Annen driftsinntekt   |      | 1 377 727         | 4 746 583         |
| <b>Sum inntekter</b>  |      | <b>1 377 727</b>  | <b>4 746 583</b>  |
| <b>Kostnader</b>  |      |                   |                   |
| Lønnskostnad  | 1    |                   | 242 643           |
| Avskrivning på varige driftsmidler                            | 2    | 652 254           | 811 375           |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2    |                   | 1 726 006         |
| Annen driftskostnad   | 1    | 1 009 745         | 1 834 968         |
| <b>Sum kostnader</b>  |      | <b>1 661 999</b>  | <b>4 614 992</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>-284 272</b>   | <b>131 591</b>    |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                     |      |                   |                   |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern                      |      |                   | 168 080           |
| Annen renteinntekt  |      | 167               | 16                |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                    |      | <b>167</b>        | <b>168 096</b>    |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                      |      | 130 976           |                   |
| Annen rentekostnad  |      | 2 731 808         | 1 750 442         |
| Annen finanskostnad   |      |                   | 2 291             |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                    |      | <b>2 862 784</b>  | <b>1 752 733</b>  |
| <b>Netto finans</b>   |      | <b>-2 862 617</b> | <b>-1 584 637</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                    |      | <b>-3 146 889</b> | <b>-1 453 046</b> |
| Skattekostnad på resultat                                     | 3    |                   | 417 409           |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                  |      | <b>-3 146 889</b> | <b>-1 870 455</b> |
| <b>Årsresultat</b>  |      | <b>-3 146 889</b> | <b>-1 870 455</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>                 |      | <b>-3 146 889</b> | <b>-1 870 455</b> |
| <b>Totalresultat</b>  |      | <b>-3 146 889</b> | <b>-1 870 455</b> |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Overføringer og disponeringer</b>     |             |                   |                   |
| Udekket tap                              | 4           | -3 146 889        | -1 870 455        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b> |             | <b>-3 146 889</b> | <b>-1 870 455</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK  | Note | 2023              | 2022              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                   |                   |
| Utsatt skattefordel   | 3    |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     | 2    | 40 126 953        | 40 126 953        |
| Maskiner og anlegg  | 2    | 84 699            | 105 010           |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | 2    | 1 170 841         | 1 478 750         |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                              |      | <b>41 382 493</b> | <b>41 710 714</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                                    |      | <b>41 382 493</b> | <b>41 710 714</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>  |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>   |      |                   |                   |
| Andre kortsiktige fordringer                                |      | 35 066            | 4 329             |
| Konsernfordringer   | 5    | 4 869 619         | 2 328 283         |
| <b>Sum fordringer</b>                                       |      | <b>4 904 685</b>  | <b>2 332 612</b>  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                   |                   |
| Bankinnskudd og kontanter                                   |      | 707 110           | 106 306           |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>              |      | <b>707 110</b>    | <b>106 306</b>    |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                                     |      | <b>5 611 794</b>  | <b>2 438 917</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>46 994 287</b> | <b>44 149 631</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>  |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                                 |      |                   |                   |
| Aksjekapital  | 4, 6 | 100 000           | 100 000           |
| Beholdning av egne aksjer                                   | 4    | 13 196 336        | 8 326 717         |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>               | <b>Note</b> | <b>2023</b>        | <b>2022</b>        |
|-----------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |             | <b>13 296 336</b>  | <b>8 426 717</b>   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |             |                    |                    |
| Annen egenkapital                 | 7           |                    |                    |
| Udekket tap                       | 4           | 13 196 336         | 10 049 447         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |             | <b>-13 196 336</b> | <b>-10 049 447</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            |             | <b>100 000</b>     | <b>-1 622 730</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |             |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |             |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |             |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 8           | 34 999 999         | 44 999 999         |
| Langsiktig konserngjeld           | 5           | 11 112 902         |                    |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |             | <b>46 112 900</b>  | <b>44 999 999</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |             | <b>46 112 900</b>  | <b>44 999 999</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |             |                    |                    |
| Leverandørgjeld                   | 5           | 142 180            | 125 904            |
| Betalbar skatt                    | 3           |                    |                    |
| Skyldig offentlige avgifter       |             |                    | 512 730            |
| Annen kortsiktig gjeld            |             | 639 207            | 133 729            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |             | <b>781 387</b>     | <b>772 363</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                  |             | <b>46 894 287</b>  | <b>45 772 362</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |             | <b>46 994 287</b>  | <b>44 149 631</b>  |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 429588

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 942 881 657  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TOLLBODEN EIENDOMSSELSKAP AS  
Forretningsadresse: P.A.Heuchs gate 4A  
3770 KRAGERØ

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Botholf Stolt-Nielsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

#### 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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 06.06.2024

---

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: 942 881 657  
TOLLBODEN EIENDOMSSKAP AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK  | Note | 2023              | 2022              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                       |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>  |      |                   |                   |
| Annen driftsinntekt   |      | 1 377 727         | 4 746 583         |
| <b>Sum inntekter</b>  |      | <b>1 377 727</b>  | <b>4 746 583</b>  |
| <b>Kostnader</b>  |      |                   |                   |
| Lønnskostnad  | 1    |                   | 242 643           |
| Avskrivning på varige driftsmidler                            | 2    | 652 254           | 811 375           |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2    |                   | 1 726 006         |
| Annen driftskostnad   | 1    | 1 009 745         | 1 834 968         |
| <b>Sum kostnader</b>  |      | <b>1 661 999</b>  | <b>4 614 992</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>-284 272</b>   | <b>131 591</b>    |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                     |      |                   |                   |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern                      |      |                   | 168 080           |
| Annen renteinntekt  |      | 167               | 16                |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                    |      | <b>167</b>        | <b>168 096</b>    |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                      |      | 130 976           |                   |
| Annen rentekostnad  |      | 2 731 808         | 1 750 442         |
| Annen finanskostnad   |      |                   | 2 291             |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                    |      | <b>2 862 784</b>  | <b>1 752 733</b>  |
| <b>Netto finans</b>   |      | <b>-2 862 617</b> | <b>-1 584 637</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                    |      |                   |                   |
| Skattekostnad på resultat                                     | 3    | -3 146 889        | -1 453 046        |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                  |      | <b>-3 146 889</b> | <b>-1 870 455</b> |
| <b>Årsresultat</b>  |      | <b>-3 146 889</b> | <b>-1 870 455</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>                 |      | <b>-3 146 889</b> | <b>-1 870 455</b> |
| <b>Totalresultat</b>  |      | <b>-3 146 889</b> | <b>-1 870 455</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                          |      |                   |                   |
| Udekket tap   | 4    | -3 146 889        | -1 870 455        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                      |      | <b>-3 146 889</b> | <b>-1 870 455</b> |





Organisasjonsnr: 942 881 657  
TOLLBODEN EIENDOMSSKAP AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK  | Note | 2023               | 2022               |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                    |                    |
| Utsatt skattefordel   | 3    |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                    |                    |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     | 2    | 40 126 953         | 40 126 953         |
| Maskiner og anlegg  | 2    | 84 699             | 105 010            |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | 2    | 1 170 841          | 1 478 750          |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                              |      | <b>41 382 493</b>  | <b>41 710 714</b>  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                                    |      | <b>41 382 493</b>  | <b>41 710 714</b>  |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>  |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>   |      |                    |                    |
| Andre kortsiktige fordringer                                |      | 35 066             | 4 329              |
| Konsernfordringer   | 5    | 4 869 619          | 2 328 283          |
| <b>Sum fordringer</b>                                       |      | <b>4 904 685</b>   | <b>2 332 612</b>   |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                    |                    |
| Bankinnskudd og kontanter                                   |      | 707 110            | 106 306            |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>              |      | <b>707 110</b>     | <b>106 306</b>     |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                                     |      | <b>5 611 794</b>   | <b>2 438 917</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>46 994 287</b>  | <b>44 149 631</b>  |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>                       |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>  |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                                 |      |                    |                    |
| Aksjekapital  | 4, 6 | 100 000            | 100 000            |
| Beholdning av egne aksjer                                   | 4    | 13 196 336         | 8 326 717          |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                             |      | <b>13 296 336</b>  | <b>8 426 717</b>   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                                 |      |                    |                    |
| Annen egenkapital   | 7    |                    |                    |
| Udekket tap   | 4    | 13 196 336         | 10 049 447         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>                             |      | <b>-13 196 336</b> | <b>-10 049 447</b> |



|                                   |   |                   |                   |
|-----------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| <b>Sum egenkapital</b>            |   | <b>100 000</b>    | <b>-1 622 730</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |   |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |   |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |   |                   |                   |
| Gjeld til                         |   |                   |                   |
| kredittinstitusjoner              | 8 | 34 999 999        | 44 999 999        |
| Langsiktig konserngjeld           | 5 | 11 112 902        |                   |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |   | <b>46 112 900</b> | <b>44 999 999</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |   | <b>46 112 900</b> | <b>44 999 999</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |   |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   | 5 | 142 180           | 125 904           |
| Betalbar skatt                    | 3 |                   |                   |
| Skyldig offentlige avgifter       |   |                   | 512 730           |
| Annen kortsiktig gjeld            |   | 639 207           | 133 729           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |   | <b>781 387</b>    | <b>772 363</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |   | <b>46 894 287</b> | <b>45 772 362</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |   | <b>46 994 287</b> | <b>44 149 631</b> |



Organisasjonsnr: 942 881 657  
TOLLBODEN EIENDOMSSSELKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

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.



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Stortorvet 7, 0155 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Tollboden Eiendomsselskap AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tollboden Eiendomsselskap AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Ledelsens 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 betydelig tvil 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 3. mai 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kjetil Rimstad  
statsautorisert revisor

Penneo document key: VLAU5-A4VMUJ-5GHJ7-ZUJ5Z-CULF5-WKAEZ



# 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."

## Rimstad, Kjetil

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1044102

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-03 12:14:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VLAU5-A4VMJ-5GHJ7-ZUJ52-CULF5-WKAEZ

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>

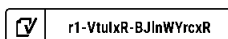


# Årsregnskap 2023

## Tollboden Eiendomsselskap AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 942 881 657





### Resultatregnskap

Tollboden Eiendomsselskap AS

|  | Note | 2023              | 2022              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>              |      |                   |                   |
| Annen driftsinntekt                                    |      | 1 377 727         | 4 746 583         |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                             |      | <b>1 377 727</b>  | <b>4 746 583</b>  |
| <b>Driftskostnader</b>                                 |      |                   |                   |
| Lønnskostnad   | 2    | 0                 | 242 643           |
| Avskrivning på varige driftsmidler                     | 3    | 652 254           | 811 375           |
| Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3    | 0                 | 1 726 006         |
| Annen driftskostnad                                    | 2    | 1 009 745         | 1 834 968         |
| <b>Sum driftskostnader</b>                             |      | <b>1 661 999</b>  | <b>4 614 992</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                                  |      | <b>-284 272</b>   | <b>131 591</b>    |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>              |      |                   |                   |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern               |      | 0                 | 168 080           |
| Renteinntekt   |      | 167               | 16                |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern               |      | 130 976           | 0                 |
| Rentekostnad   |      | 2 731 808         | 1 750 442         |
| Annen finanskostnad                                    |      | 0                 | 2 291             |
| <b>Resultat av finansposter</b>                        |      | <b>-2 862 617</b> | <b>-1 584 637</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>             |      | <b>-3 146 889</b> | <b>-1 453 046</b> |
| Skattekostnad på resultat                              | 4    | 0                 | 417 409           |
| <b>Resultat</b>  |      | <b>-3 146 889</b> | <b>-1 870 455</b> |
| <b>Årsresultat</b>                                     |      | <b>-3 146 889</b> | <b>-1 870 455</b> |
| <b>Overføringer</b>                                    |      |                   |                   |
| Overført til udekket tap                               |      | 3 146 889         | 1 870 455         |
| <b>Sum overføringer</b>                                |      | <b>-3 146 889</b> | <b>-1 870 455</b> |



### Balanse

Tollboden Eiendomsselskap AS

| EIENDELER   | Note | 2023              | 2022              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Anleggsmidler</b>                                      |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                   | 3    | 40 126 953        | 40 126 953        |
| Maskiner og anlegg  | 3    | 84 699            | 105 010           |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og ligner | 3    | 1 170 841         | 1 478 750         |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                            |      | <b>41 382 493</b> | <b>41 710 714</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                                  |      | <b>41 382 493</b> | <b>41 710 714</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                                       |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>   |      |                   |                   |
| Kundefordringer   |      | 4 869 619         | 0                 |
| Fordring på konsernselskap                                |      | 0                 | 2 328 283         |
| Andre kortsiktige fordringer                              |      | 35 066            | 4 329             |
| <b>Sum fordringer</b>                                     |      | <b>4 904 685</b>  | <b>2 332 612</b>  |
| Bankinnskudd og kontanter                                 |      | 707 110           | 106 306           |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                                   |      | <b>5 611 794</b>  | <b>2 438 917</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                                      |      | <b>46 994 287</b> | <b>44 149 631</b> |



## Balanse

Tollboden Eiendomsselskap AS

| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>       | <b>Note</b> | <b>2023</b>        | <b>2022</b>        |
|-----------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |             |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |             |                    |                    |
| Aksjekapital                      | 5           | 100 000            | 100 000            |
| Annen innskutt egenkapital        |             | 13 196 336         | 8 326 717          |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |             | <b>13 296 336</b>  | <b>8 426 717</b>   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |             |                    |                    |
| Udekket tap                       |             | -13 196 336        | -10 049 447        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |             | <b>-13 196 336</b> | <b>-10 049 447</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            | 6           | <b>100 000</b>     | <b>-1 622 730</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |             |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |             |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 7           | 34 999 999         | 44 999 999         |
| Gjeld til konsernselskap          |             | 11 112 902         | 0                  |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |             | <b>46 112 900</b>  | <b>44 999 999</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |             |                    |                    |
| Leverandørgjeld                   |             | 142 180            | 125 904            |
| Skyldig offentlige avgifter       |             | 0                  | 512 730            |
| Annen kortsiktig gjeld            |             | 639 207            | 133 729            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |             | <b>781 387</b>     | <b>772 363</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                  |             | <b>46 894 287</b>  | <b>45 772 362</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |             | <b>46 994 287</b>  | <b>44 149 631</b>  |

Oslo,

Styret i Tollboden Eiendomsselskap AS

Eirik Wennesland Hagen  
styreleder

Botholf Stolt-Nielsen  
styremedlem



## Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens regler for små foretak. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Leieinntekter inntektsføres det året de opptjenes.

### 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 ett år, er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med aktuell skattesats 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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

### Konsern

Selskapet er datterselskap i Fredensborg-konsernet. Konsernregnskap utarbeides av Fredensborg 1994 AS, med forretningsadresse Henrik Ibsens gate 48 i Oslo, hvor konsernregnskapet kan hentes.

## Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

### Lønnskostnader

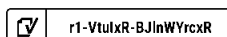
|                    | 2023     | 2022           |
|--------------------|----------|----------------|
| Lønninger          | 0        | 208 977        |
| Arbeidsgiveravgift | 0        | 30 856         |
| Andre ytelser      | 0        | 2 810          |
| <b>Sum</b>         | <b>0</b> | <b>242 643</b> |

Selskapet hadde ingen ansatte i 2023. I 2022 var det 0,8 årsverk.

Styret lønnes fra annet konsernselskap.

Tollboden Eiendomsselskap AS

Side 5





## Note 3 Anleggsmidler

|                                    | Bygninger og tomter | Maskiner og anlegg | Inventar         | Sum               |
|------------------------------------|---------------------|--------------------|------------------|-------------------|
| Anskaffelseskost pr. 01.01.23      | 42 212 178          | 562 296            | 8 014 998        | 50 789 472        |
| Tilgang kjøpte driftsmidler        | 0                   | 17 707             | 0                | 17 707            |
| <b>Anskaffelseskost 31.12.23</b>   | <b>42 212 178</b>   | <b>580 003</b>     | <b>8 014 998</b> | <b>50 807 179</b> |
| Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23 | 2 085 225           | 495 304            | 6 844 157        | 9 424 686         |
| <b>Bokført verdi 31.12.23</b>      | <b>40 126 953</b>   | <b>84 699</b>      | <b>1 170 841</b> | <b>41 382 493</b> |
| Årets ordinære avskrivninger       | 0                   | 38 019             | 614 235          | 652 254           |
| Økonomisk levetid                  |                     | 3-5 år             | 5-7 år           |                   |
| Avskrivningsplan                   | Ingen avskrivning   | Lineær             | Lineær           |                   |

## Note 4 Skatt

|  | 2023              | 2022            |
|--|-------------------|-----------------|
| <b>Årets skattekostnad</b>               |                   |                 |
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |                   |                 |
| Betalbar skatt                           | 0                 | 0               |
| Endring i utsatt skattefordel            | 0                 | 417 409         |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>   | <b>0</b>          | <b>417 409</b>  |
| Skattepliktig inntekt:                   |                   |                 |
| Resultat før skatt                       | -3 146 889        | -1 453 046      |
| Permanente forskjeller                   | 0                 | 0               |
| Endring i midlertidige forskjeller       | -755 501          | 1 066 147       |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>             | <b>-3 902 389</b> | <b>-386 900</b> |
| Betalbar skatt i balansen:               |                   |                 |
| Betalbar skatt på årets resultat         | 0                 | 0               |
| <b>Sum betalbar skatt i balansen</b>     | <b>0</b>          | <b>0</b>        |

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

|   | 2023             | 2022             | Endring         |
|---|------------------|------------------|-----------------|
| Varige driftsmidler                       | 1 807 762        | 1 050 050        | -757 713        |
| Varebeholdning                            | 0                | -2 045           | -2 045          |
| Gevinst – og tapskonto                    | 17 025           | 21 282           | 4 257           |
| <b>Sum</b>                                | <b>1 824 787</b> | <b>1 069 286</b> | <b>-755 501</b> |
| Akkumulert fremførbart underskudd         | -8 322 036       | -4 419 647       | 3 902 389       |
| Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt | 6 497 249        | 3 350 360        | -3 146 889      |
| <b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>        |

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



## Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Tollboden Eiendomsselskap AS pr. 31.12 består av:

|                 | Antall     | Pålydende | Bokført        |
|-----------------|------------|-----------|----------------|
| Ordinære aksjer | 100        | 1 000,0   | 100 000        |
| <b>Sum</b>      | <b>100</b> |           | <b>100 000</b> |

## Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

|                   | Ordinære | Eierandel | Stemmeandel |
|-------------------|----------|-----------|-------------|
| FREDENSBORG 11 AS | 100      | 100,0     | 100,0       |

## Note 6 Egenkapital

|                           | Aksjekapital   | Annen innskutt egenkapital | Udekket tap        | Sum            |
|---------------------------|----------------|----------------------------|--------------------|----------------|
| Egenkapital 1.1.          | 100 000        | 8 326 717                  | -10 049 447        | -1 622 730     |
| +/- Årets resultat        |                |                            | -3 146 889         | -3 146 889     |
| Mottatt konsernbidrag     |                | 4 869 619                  | 0                  | 4 869 619      |
| <b>Egenkapital 31.12.</b> | <b>100 000</b> | <b>13 196 336</b>          | <b>-13 196 336</b> | <b>100 000</b> |

## Note 7 Fordring, gjeld og garantiforpliktelser

Selskapet har ingen fordringer med forfall senere enn ett år.

Selskapet har ingen langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år.

| Gjeld sikret ved pant          | 2023              | 2022              |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 34 999 999        | 44 999 999        |
| <b>Sum</b>                     | <b>34 999 999</b> | <b>44 999 999</b> |

| Balanseført verdi av pantsatte eiendeler | 2023              | 2022              |
|--|-------------------|-------------------|
| Eiendom                                  | 41 382 493        | 41 710 714        |
| <b>Sum</b>                               | <b>41 382 493</b> | <b>41 710 714</b> |



COMPLETED BY ALL:  
15.04.2024 12:08  
SENT BY OWNER:  
Camilla Wiik - 12.04.2024 11:04  
DOCUMENT ID:  
BJlnWYrcxR  
ENVELOPE ID:  
r1-VtulxR-BJlnWYrcxR

## Document history

DOCUMENT NAME:  
Tollboden Eiendomsselskap AS årsregnskap 08.02.24.pdf  
7 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:  
Tollboden Eiendomsselskap AS årsregnskap 08.02.24.pdf-pAdES-r  
klrtOIA.pdf  
Tollboden Eiendomsselskap AS årsregnskap 08.02.24.pdf-pAdES-  
H1CEt\_8l0.pdf

### Activity log

| RECIPIENT  | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|--|---------------|------------------|--------|----------------------------------|
| Botholf Stolt-Nielsen<br>botholf@fredensborg.no      | Signed        | 15.04.2024 09:36 | eID    | Norwegian BankID (DOB: 94/03/11) |
|  | Authenticated | 15.04.2024 09:35 | Low    | IP: 193.91.207.220               |
| Eirik Wennesland Hagen<br>eirik.hagen@fredensborg.no | Signed        | 15.04.2024 12:08 | eID    | Norwegian BankID (DOB: 81/02/10) |
|  | Authenticated | 15.04.2024 12:06 | Low    | IP: 81.167.213.98                |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

### Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PDF  
PAdES  
sealed