



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 278 250
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TOLVSRØD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Storgaten 32
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Asbjørn Barkve
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 15.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 444 978	4 264 998
Sum inntekter		4 444 978	4 264 998
Kostnader			
Avskrivning	2	1 838 373	1 843 862
Annen driftskostnad	3	1 971 817	1 755 165
Sum kostnader		3 810 190	3 599 027
Driftsresultat		634 788	665 971
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	3	1 460 422	1 404 154
Annen finansinntekt		38 459	19 459
Sum finansinntekter		1 498 881	1 423 613
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	14 618	31 603
Annen finanskostnad	3	2 960 142	2 088 860
Sum finanskostnader		2 974 760	2 120 463
Netto finans		-1 461 261	-665 247
Ordinært resultat før skattekostnad		-826 473	724
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-181 824	159
Ordinært resultat etter skattekostnad		-644 649	565
Årsresultat		-644 649	565
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-644 649	565
Sum overføringer og disponeringer		-644 649	565



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	405 912	224 088
Sum immaterielle eiendeler		405 912	224 088
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	59 858 715	61 691 601
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2		5 487
Sum varige driftsmidler		59 858 715	61 697 088
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6, 7	21 235 354	21 235 354
Lån til foretak i samme konsern	3	848 657	337 297
Sum finansielle anleggsmidler		22 084 011	21 572 651
Sum anleggsmidler		82 348 638	83 493 827
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3, 6, 8	17 106 318	15 430 327
Fordringer			
Kundefordringer		109 907	21 026
Andre kortsiktige fordringer		146 289	113 807
Andre fordringer		1 624 355	1 524 299
Konsernfordringer	3	1 478 066	1 410 492
Sum fordringer		1 734 262	1 545 325
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 322 429	4 834 744
Sum omløpsmidler		22 163 009	21 810 396
SUM EIENDELER		104 511 647	105 304 223



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 9	650 000	650 000
Overkurs	5	30 131 320	30 775 970
Annen innskutt egenkapital	5	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		30 775 750	31 420 400
Sum egenkapital		30 775 750	31 420 400
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	61 835 000	61 835 000
Langsiktig konserngjeld	3		867 529
Øvrig langsiktig gjeld	3	10 000 000	10 020 508
Sum annen langsiktig gjeld		71 835 000	72 723 037
Sum langsiktig gjeld		71 835 000	72 723 037
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	524 184	384 174
Skyldige offentlige avgifter		62 483	69 660
Annen kortsiktig gjeld	3	1 314 230	706 952
Sum kortsiktig gjeld		1 900 897	1 160 786
Sum gjeld		73 735 897	73 883 823
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 511 647	105 304 223



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 500636

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 278 250
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TOLVSRØD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Storgaten 32
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Asbjørn Barkve
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 919 278 250
TOLVSRØD EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 444 978	4 264 998
Sum inntekter		4 444 978	4 264 998
Kostnader			
Avskrivning	2	1 838 373	1 843 862
Annen driftskostnad	3	1 971 817	1 755 165
Sum kostnader		3 810 190	3 599 027
Driftsresultat		634 788	665 971
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	3	1 460 422	1 404 154
Annen finansinntekt		38 459	19 459
Sum finansinntekter		1 498 881	1 423 613
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	14 618	31 603
Annen finanskostnad	3	2 960 142	2 088 860
Sum finanskostnader		2 974 760	2 120 463
Netto finans		-1 461 261	-665 247
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-181 824	159
Ordinært resultat etter skattekostnad		-644 649	565
Årsresultat		-644 649	565
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-644 649	565
Sum overføringer og disponeringer		-644 649	565



Organisasjonsnr: 919 278 250
TOLVSRØD EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	405 912	224 088
Sum immaterielle eiendeler		405 912	224 088
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	59 858 715	61 691 601
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2		5 487
Sum varige driftsmidler		59 858 715	61 697 088
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6, 7	21 235 354	21 235 354
Lån til foretak i samme konsern	3	848 657	337 297
Sum finansielle anleggsmidler		22 084 011	21 572 651
Sum anleggsmidler		82 348 638	83 493 827
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3, 6, 8	17 106 318	15 430 327
Fordringer			
Kundefordringer		109 907	21 026
Andre kortsiktige fordringer		146 289	113 807
Andre fordringer		1 624 355	1 524 299
Konsernfordringer	3	1 478 066	1 410 492
Sum fordringer		1 734 262	1 545 325
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 322 429	4 834 744
Sum omløpsmidler		22 163 009	21 810 396
SUM EIENDELER		104 511 647	105 304 223

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Aksjekapital	5, 9	650 000	650 000
Overkurs	5	30 131 320	30 775 970
Annen innskutt egenkapital	5	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		30 775 750	31 420 400
Sum egenkapital		30 775 750	31 420 400
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	61 835 000	61 835 000
Langsiktig konserngjeld	3		867 529
Øvrig langsiktig gjeld	3	10 000 000	10 020 508
Sum annen langsiktig gjeld		71 835 000	72 723 037
Sum langsiktig gjeld		71 835 000	72 723 037
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	524 184	384 174
Skyldige offentlige avgifter		62 483	69 660
Annen kortsiktig gjeld	3	1 314 230	706 952
Sum kortsiktig gjeld		1 900 897	1 160 786
Sum gjeld		73 735 897	73 883 823
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 511 647	105 304 223



Organisasjonsnr: 919 278 250
TOLVSRØD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
9

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	6500.00	650000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Folksom Utvikling AS	50.00	50.00%	Ordinære aksjer
Coop Norge Eiendom AS	50.00	50.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note
7

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>
Valløveien 60 A AS	100.00%	100.00%	39660.00	-31831.00
Valløveien 60 B AS	100.00%	100.00%	457632.00	114974.00
Valløveien 62 AS	100.00%	100.00%	1993311.00	1007852.00

Det foreligger etter styrets oppfatninger merverdier utover bokført egenkapital i underliggende datterselskaper.
Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Åshaugveien 68, 3170 Sem
Postboks 2427, 3104 Tønsberg

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 Tolvsrød Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tolvsrød Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for 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 og daglig leder (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.

Tønsberg, 12. mai 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Petter L. Christoffersen
statsautorisert revisor

Penneo document key: JEEEE-OC5WK-SILKA-4805P-CKPAE-ZY7D1



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."

Petter L Christoffersen

Partner

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5999-4-1801969

IP: 82.99.xxx.xxx

2023-05-12 13:33:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JEEEE-OC5WK-SILKA-4805P-CKPAE-ZY7D1

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>



Tolvsrød Eiendom AS

Årsrapport for 2022

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Penneo document key: VT4PT-TZELU-NESBF-B075N-NX2U0-K4USJ



Tolvsrød Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		<u>4 444 978</u>	<u>4 264 998</u>
Driftskostnader			
Avskrivning	2	1 838 373	1 843 862
Annen driftskostnad	3	<u>1 971 817</u>	<u>1 755 165</u>
Sum driftskostnader		<u>3 810 190</u>	<u>3 599 027</u>
Driftsresultat		<u>634 788</u>	<u>665 971</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	3	1 460 422	1 404 154
Annen finansinntekt		38 459	19 459
Annen finanskostnad	3	<u>2 960 142</u>	<u>2 088 860</u>
Netto finansposter		<u>-1 461 261</u>	<u>-665 247</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-826 473</u>	<u>724</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>-181 824</u>	<u>159</u>
Årsresultat		<u>-644 649</u>	<u>565</u>
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	<u>-644 649</u>	<u>565</u>

Penneo document key: VT4PT-TZELU-NESBF-B075N-NX2U0-K4USJ



Tolvsrød Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	4	405 912	224 088
Sum immaterielle eiendeler		405 912	224 088
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	59 858 715	61 691 601
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2	0	5 487
Sum varige driftsmidler		59 858 715	61 697 088
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	6, 7	21 235 354	21 235 354
Lån til foretak i samme konsern	3	848 657	337 297
Sum finansielle anleggsmidler		22 084 011	21 572 651
Sum anleggsmidler		82 348 638	83 493 827
Omløpsmidler			
Eiendomsprosjekt under oppføring	3, 6, 8	17 106 318	15 430 327
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		109 907	21 026
Andre fordringer på selskap i samme konsern	3	1 478 066	1 410 492
Andre kortsiktige fordringer		146 289	113 807
Sum fordringer		1 734 262	1 545 325
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 322 429	4 834 744
Sum omløpsmidler		22 163 009	21 810 396
Sum eiendeler		104 511 647	105 304 223

Penneo document key: VT4PT-TZELU-NESBF-8075N-NX2U0-K4USJ



Tolvsrød Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 9	650 000	650 000
Overkurs	5	30 131 320	30 775 970
Annen innskutt egenkapital	5	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		<u>30 775 750</u>	<u>31 420 400</u>
Sum egenkapital		<u>30 775 750</u>	<u>31 420 400</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	61 835 000	61 835 000
Gjeld til selskap i samme konsern	3	0	867 529
Øvrig langsiktig gjeld	3	<u>10 000 000</u>	<u>10 020 508</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>71 835 000</u>	<u>72 723 037</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	3	524 184	384 174
Skyldige offentlige avgifter		62 483	69 660
Annen kortsiktig gjeld	3	<u>1 314 230</u>	<u>706 952</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 900 897</u>	<u>1 160 786</u>
Sum gjeld		<u>73 735 897</u>	<u>73 883 823</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>104 511 647</u>	<u>105 304 223</u>

31. desember 2022
Tønsberg, 27. april 2023

Magne Søvde
Styrets leder

Asbjørn Barkve
Styremedlem

Pål Grabow Bakke Egeland
Styremedlem

Tor Johansen
Styremedlem

Lars Kristian Bettum
Daglig leder

Penneo document key: VT4PT-TZELU-NESBF-8075N-NX2U0-K4USJ



Tolvsrød Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Annen driftsinntekt

Husleie inntektsføres over leieperioden i henhold til leiekontrakt.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.



Tolvsrød Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygning	Tomter	Leiertaker-tilpasning	Fast teknisk installasjon	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	47 185 837	12 000 000	38 265	9 491 693	32 927	68 748 722
Anskaffelseskost 31.12.2022	47 185 837	12 000 000	38 265	9 491 693	32 927	68 748 722
Akk.avskrivning 31.12.2022	-4 264 978	0	-38 265	-4 553 837	-32 927	-8 890 007
Balanseført pr. 31.12.2022	42 920 859	12 000 000	0	4 937 856	0	59 858 715
Årets avskrivninger	883 717	0	0	949 169	5 487	1 838 373
Økonomisk levetid	50 år		3 år	10 år	3 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	Lineær	Lineær	

Note 3 - Mellomværende og transaksjoner med nærstående selskaper

Fordringer	2022	2021
Mottatt konsernbidrag fra Valløveien 60B AS	147 402	154 092
Mottatt konsernbidrag fra Valløveien 62 AS	1 313 020	1 250 062
Lån til Valløveien 60B AS	497 727	337 297
Påløpt renteinntekt på lån fra Valløveien 60B AS	17 644	6 338
Lån til Valløveien 62 AS	350 930	0
Sum	2 326 723	1 747 789
Gjeld	2022	2021
Langsiktig lån fra Valløveien 62 AS	0	867 529
Langsiktig lån fra Coop Norge Eiendom AS	10 000 000	10 000 000
Langsiktig lån fra Folksom Utvikling AS	0	20 508
Påløpte renter på lån fra nærstående	310 950	118 813
Leverandørgjeld til nærstående	297 759	135 429
Sum	10 608 709	11 142 279

Selskapet har i 2022 mottatt totalt kr 1 460 422 i konsernbidrag fra datterselskapene Valløveien 60B AS og Valløveien 62 AS.



Tolvsrød Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Konserninterne lån skal tilbakebetales når likviditeten i selskapet tillater dette. Lånene forrenteres med en rentesats tilsvarende renten Tolvsrød Eiendom har på finansiering i ekstern bank. Eventuelle ubetalte renter tillegges hovedstol iht avtale.

Langsiktig lån fra Coop Norge Eiendom AS er et ansvarlig lån som rentebelastet med en rentesats tilsvarende 3 mnd NIBOR + margin på 2 %. Bokførte rentekostnader for 2022 utgjør kr 304 833.

Selskapet har bokført kr 509 354 i honorarer fra aksjonær Folksom AS i 2022, knyttet til forvaltning, regnskapsførsel, vaktmestertjenester og prosjekthonorarer.

Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2022	2021
Endring utsatt skatt	-181 824	159
Årets totale skattekostnad	-181 824	159
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	-826 473	724
Resultatført konsernbidrag	-1 460 422	-1 404 154
Endring i midlertidige forskjeller	341 797	260 349
Alminnelig inntekt	-1 945 098	-1 143 081
Anvendt fremførbart underskudd	0	-261 073
Mottatt konsernbidrag	1 460 422	1 404 154
Årets skattegrunnlag	-484 676	0
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2022	2021
Driftsmidler inkl goodwill	-411 782	-69 985
Sum	-411 782	-69 985
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-1 433 270	-948 594
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-1 845 052	-1 018 579
Utsatt skattefordel (-)/Utsatt skatt (+) (22%)	-405 912	-224 088

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2022	650 000	30 775 970	-5 570	0	31 420 400
Årsresultat	0	0	0	-644 649	-644 649
Dekning av udekket tap	0	-644 649	0	644 649	0
Egenkapital 31.12.2022	650 000	30 131 320	-5 570	0	30 775 750



Tolvsrød Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 6 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjon	61 835 000	61 835 000
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	59 858 715	61 691 601
Eiendomsprosjekt under oppføring	17 106 318	15 430 327
Sum	<u>76 965 033</u>	<u>77 121 928</u>

Som sikkerhet for selskapets lån har bankforbindelsen etablert pant i selskapets eiendommer begrenset oppad til kr 67 000 000. Det er også etablert pant i gnr 140, bnr 657 i Tønsberg kommune eiet av datterselskapet Valløveien 60A AS, gnr 140, bnr 638 i Tønsberg kommune eiet av datterselskapet Valløveien 60B AS og gnr 140, bnr 598, snr 8 i Tønsberg kommune eiet av datterselskapet Valløveien 62 AS. Pantet er begrenset oppad til kr 67 000 000.

Note 7 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Ervervet	Kontor	Eier- andel	Resultat 2022	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Valløveien 60 A AS	01.04.2018	Tønsberg	100 %	-31 831	39 660	2 012 887
Valløveien 60 B AS	01.04.2018	Tønsberg	100 %	114 974	457 632	900 281
Valløveien 62 AS	01.04.2018	Tønsberg	100 %	1 007 852	1 993 311	18 322 186
Sum				1 090 995	2 490 603	21 235 354

Det foreligger etter styrets oppfatninger merverdier utover bokført egenkapital i underliggende datterselskaper.

Note 8 - Eiendomsprosjekt under oppføring

Selskapet har aktivert kr 17 106 318 knyttet til utvikling av Tolvsrød Torg.

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	6 500	650 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Folksom Utvikling AS	50	50 %	50 %
Coop Norge Eiendom AS	50	50 %	50 %
Sum	<u>100</u>	<u>100 %</u>	<u>100 %</u>



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."

Asbjørn Barkve

Styremedlem

På vegne av: Tolvsrød Eiendom AS
Serienummer: 9578-5997-4-2740700
IP: 51.174.xxx.xxx
2023-04-27 13:38:15 UTC



MAGNE SØVDE

Styreleder

På vegne av: Tolvsrød Eiendom AS
Serienummer: 9578-5999-4-1455577
IP: 89.11.xxx.xxx
2023-04-27 14:33:43 UTC



Tor Johansen

Styremedlem

På vegne av: Tolvsrød Eiendom AS
Serienummer: 9578-5999-4-1430547
IP: 62.92.xxx.xxx
2023-04-28 06:49:10 UTC



Pål Grabow Bakke Egeland

Styremedlem

På vegne av: Tolvsrød Eiendom AS
Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-959442
IP: 92.221.xxx.xxx
2023-04-28 09:29:17 UTC



Lars Kristian Bettum

Daglig leder

På vegne av: Tolvsrød Eiendom AS
Serienummer: 9578-5992-4-3001564
IP: 92.221.xxx.xxx
2023-05-02 08:01:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VT4P1-TZELU-NESBF-B075N-NX2U0-K4U5J

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>