



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 717 345  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TWI EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Landskaugveien 27  
1914 YTRE ENEBAKK

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### 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: Tom Wilhelmsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

*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, 09.09.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 887 969	1 860 397
Annen driftsinntekt			
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 887 969</b>	<b>1 860 397</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			255 157
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	341 760	337 821
Annen driftskostnad	7	781 019	2 101 161
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 122 779</b>	<b>2 694 139</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>765 191</b>	<b>-833 741</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 140	967
Annen finansinntekt		7 860	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 000</b>	<b>967</b>
Annen rentekostnad			290
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>290</b>
<b>Netto finans</b>		<b>21 000</b>	<b>677</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>786 190</b>	<b>-833 064</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	184 042	-194 236
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>602 148</b>	<b>-638 828</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>602 148</b>	<b>-638 828</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>602 148</b>	<b>-638 828</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>602 148</b>	<b>-638 828</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		602 148	-638 828



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Sum overføringer og disponeringer	5	602 148	-638 828



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		129 485
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>129 485</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 3	10 595 782	10 868 782
Maskiner og anlegg	2	196 964	265 724
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>10 792 746</b>	<b>11 134 506</b>
Andre fordringer	4		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 792 746</b>	<b>11 263 991</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		33 036	63 569
Andre fordringer	4	396 135	396 135
<b>Sum fordringer</b>		<b>429 171</b>	<b>459 704</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		875 958	687 549
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>875 958</b>	<b>687 549</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 305 129</b>	<b>1 147 253</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 097 875</b>	<b>12 411 244</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	4	30 900	30 900



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 900</b>	<b>30 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	11 854 737	12 311 589
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 854 737</b>	<b>12 311 589</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 885 637</b>	<b>12 342 489</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	54 557	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>54 557</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>54 557</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		77 915	21 361
Betalbar skatt	6		
Skyldige offentlige avgifter		65 333	47 395
Utbytte	5		
Annen kortsiktig gjeld		14 433	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>157 681</b>	<b>68 755</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>212 238</b>	<b>68 755</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 097 875</b>	<b>12 411 244</b>

**Vidi Revisjon AS**

Medlem av Crowe Global  
Medlem av DnR

Johan Scharffenbergs vei 91,  
0694 Oslo  
Telefon: +47 23 16 76 00

firmapost@crowe.no  
www.crowe.no  
Foretaksreg.: 993 809 489 MVA

Til generalforsamlingen i  
Twi Eiendom AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Twi Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 602 148. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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 (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.

#### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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.

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 avviklet.



*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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

**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, 19. mars 2019  
VIDI REVISJON AS



Røger Drage  
statsautorisert revisor



Årsregnskap

**2018**

Twí Eiendom AS

Org.nr.: 914 717 345



## Resultatregnskap

### Twí Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Leieinntekt		1 887 969	1 860 397
Sum driftsinntekter		<u>1 887 969</u>	<u>1 860 397</u>
Varekostnad		0	255 157
Avskrivning av driftsmidler	2	341 760	337 821
Annen driftskostnad	7	781 019	2 101 161
Sum driftskostnader		<u>1 122 779</u>	<u>2 694 139</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>765 191</u></b>	<b><u>-833 741</u></b>
Annen renteinntekt		13 140	967
Annen finansinntekt		7 860	0
Annen rentekostnad		0	290
Resultat av finansposter		<u>21 000</u>	<u>677</u>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b><u>786 190</u></b>	<b><u>-833 064</u></b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	184 042	-194 236
<b>Årsresultat</b>		<b><u>602 148</u></b>	<b><u>-638 828</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		602 148	0
Overført fra annen egenkapital		0	638 828
Sum overføringer	5	<u>602 148</u>	<u>-638 828</u>



## Balanse pr 31.12

### Twí Eiendom AS

Eiendeler	Note	2018	2017
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel	6	0	129 485
Sum immaterielle eiendeler		0	129 485
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 3	10 595 782	10 868 782
Maskiner og anlegg	2	196 964	265 724
Sum varige driftsmidler		10 792 746	11 134 506
Sum anleggsmidler		10 792 746	11 263 991
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		33 036	63 569
Andre kortsiktige fordringer	4	396 135	396 135
Sum fordringer		429 171	459 704
Bankinnskudd, kontanter o.l.		875 958	687 549
Sum omløpsmidler		1 305 129	1 147 253
<b>Sum eiendeler</b>		<b>12 097 875</b>	<b>12 411 244</b>



## Balanse pr 31.12

### Twí Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	30 900	30 900
Sum innskutt egenkapital		30 900	30 900
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	11 854 737	12 311 589
Sum opptjent egenkapital		11 854 737	12 311 589
Sum egenkapital		11 885 637	12 342 489
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6	54 557	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		77 915	21 361
Skyldig offentlige avgifter		65 333	47 395
Annen kortsiktig gjeld		14 433	0
Sum kortsiktig gjeld		157 681	68 755
Sum gjeld		212 238	68 755
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>12 097 875</b>	<b>12 411 244</b>

Oslo, 19.03.2019  
Styret i Twí Eiendom AS

Tom Wilhelmsen  
styreleder/daglig leder

Thom Erik Borgen  
styremedlem



## Twi Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2018

---

#### **Note 1 - Regnskapsprinsipper**

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

#### *Salgsinntekter og kostnader*

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet, som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

#### *Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld*

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### *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 utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.



## Twi Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2018

#### Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygg og annen fast eiendom	Maskiner og anlegg	Sum
<b>Anskaffelseskost 01.01.2018</b>	<b>5 800 000</b>	<b>5 986 012</b>	<b>343 796</b>	<b>12 129 808</b>
Tilgang		0		0
Avgang		0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2018</b>	<b>5 800 000</b>	<b>5 986 012</b>	<b>343 796</b>	<b>12 129 808</b>
<b>Akkumulerte avskrivninger 31.12.2018</b>	<b>0</b>	<b>1 190 230</b>	<b>146 832</b>	<b>1 337 062</b>
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2018</b>	<b>5 800 000</b>	<b>4 795 782</b>	<b>196 964</b>	<b>10 792 746</b>
<b>Årets avskrivninger</b>	<b>0</b>	<b>273 000</b>	<b>68 760</b>	<b>341 760</b>
Avskrivningsplan	Ingen avskrivning	Lineær	Lineær	
Økonomisk levetid		25 og 30 år	3 og 5 år	

#### Note 3 - Pantstillelser og garantier

Pantesikret gjeld pr. 31.12.2018 :	kr 11 600 000
Pantesikret restgjeld pr. 31.12.2018:	kr 0
Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:	kr 10 595 782



## Twi Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2018

#### Note 4 Aksjonærer og nærstående parter

Aksjekapitalen i Twi Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	309	100,00	30 900

Eierstruktur per 31.12:

	Ordinære	Eierandel
Tom Wilhelmsen, styrets leder og daglig leder	309	100,0

Selskapet har mellomværende med det nærstående selskapet TWI AS på kr 396 135 pr 31.12.2018. Mellomværende er ikke renteberegnet i 2018.

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum EK
<b>Egenkapital 1. januar 2018</b>	<b>30 900</b>	<b>12 311 589</b>	<b>12 342 489</b>
Årets resultat		602 148	602 148
Tilleggsutbytte		1 059 000	1 059 000
<b>Egenkapital 31. desember 2018</b>	<b>30 900</b>	<b>11 854 737</b>	<b>11 885 637</b>



## Twi Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2018

#### Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	184 042	-194 236
Skattekostnad ordinært resultat	184 042	-194 236
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	786 190	-833 064
Permanente forskjeller	24 771	290
Endring i midlertidige forskjeller	23 639	-11 877
Anvendelse av fremførbart underskudd	-834 600	0
Skattepliktig inntekt	0	-844 650
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2018	2017	Endring
Varige driftsmidler	258 035	281 673	23 639
Sum	258 035	281 673	23 639
Akkumulert fremførbart underskudd	-10 050	-844 650	-834 600
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	247 984	-562 977	-810 961
Utsatt skatt / skattefordel (22 % / 23 %)	54 557	-129 485	-184 041



## Twí Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2018

---

**Note 7 - Lønnskostnader, antall ansatte, mv.**

Selskapet har ingen ansatte. Det har ikke vært noen ytelser til styret/daglig leder i 2018.

**Obligatorisk tjenestepensjon**

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**Revisor**

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 17 000. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 10 000. Beløpene er ekskl. MVA.