



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 18.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 05.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 063 286	4 720 684
Sum inntekter		3 063 286	4 720 684
Kostnader			
Avskrivning	2	1 832 886	1 832 886
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	22 303 978	
Annen driftskostnad	3	3 236 498	2 303 665
Sum kostnader		27 373 362	4 136 551
Driftsresultat		-24 310 076	584 133
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	3	1 498 896	1 451 428
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	557	
Annen finansinntekt		14 053	14 019
Sum finansinntekter		1 513 506	1 465 447
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	241 374	211 113
Annen finanskostnad		5 503 292	4 825 153
Sum finanskostnader		5 744 666	5 036 266
Netto finans		-3 990 343	-3 359 706
Ordinært resultat før skattekostnad		-28 300 419	-2 775 573
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-5 208 194	-610 626
Ordinært resultat etter skattekostnad		-23 092 225	-2 164 947
Årsresultat		-23 092 225	-2 164 947
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-23 092 225	-2 164 947
Sum overføringer og disponeringer		-23 092 225	-2 164 947



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	7 252 894	1 026 803
Sum immaterielle eiendeler		7 252 894	1 026 803
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	32 602 981	61 636 520
Sum varige driftsmidler		32 602 981	61 636 520
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6, 7	67 263 439	18 322 186
Lån til foretak i samme konsern	3	100 000	
Sum finansielle anleggsmidler		67 363 439	18 322 186
Sum anleggsmidler		107 219 314	80 985 509
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6, 8	61 450 657	30 125 713
Fordringer			
Kundefordringer	3	92 560	247 264
Andre kortsiktige fordringer		144 519	156 744
Andre fordringer		1 643 415	1 608 172
Konsernfordringer	3	1 498 896	1 451 428
Sum fordringer		1 735 975	1 855 436
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		453 487	8 554 019
Sum omløpsmidler		63 640 119	40 535 168
SUM EIENDELER		170 859 433	121 520 677



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 9	800 000	750 000
Overkurs	5	17 308 273	36 450 498
Annen innskutt egenkapital	5	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		18 102 703	37 194 928
Sum egenkapital		18 102 703	37 194 928
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	131 759 961	61 835 000
Langsiktig konserngjeld	3	3 305 246	3 645 561
Øvrig langsiktig gjeld	3, 3	10 835 360	10 304 833
Sum annen langsiktig gjeld		145 900 567	75 785 394
Sum langsiktig gjeld		145 900 567	75 785 394
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3, 3	881 446	327 123
Skyldige offentlige avgifter			65 506
Annen kortsiktig gjeld	3	5 974 717	8 147 726
Sum kortsiktig gjeld		6 856 163	8 540 355
Sum gjeld		152 756 730	84 325 749
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		170 859 433	121 520 677



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 626068

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 18.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 03.07.2025



Organisasjonsnr: 919 278 250
TOLVSRØD EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 063 286	4 720 684
Sum inntekter		3 063 286	4 720 684
Kostnader			
Avskrivning	2	1 832 886	1 832 886
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	22 303 978	
Annen driftskostnad	3	3 236 498	2 303 665
Sum kostnader		27 373 362	4 136 551
Driftsresultat		-24 310 076	584 133
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	3	1 498 896	1 451 428
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	557	
Annen finansinntekt		14 053	14 019
Sum finansinntekter		1 513 506	1 465 447
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	241 374	211 113
Annen finanskostnad		5 503 292	4 825 153
Sum finanskostnader		5 744 666	5 036 266
Netto finans		-3 990 343	-3 359 706
Ordinært resultat før skattekostnad		-28 300 419	-2 775 573
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-5 208 194	-610 626
Ordinært resultat etter skattekostnad		-23 092 225	-2 164 947
Årsresultat		-23 092 225	-2 164 947
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-23 092 225	-2 164 947
Sum overføringer og disponeringer		-23 092 225	-2 164 947



Organisasjonsnr: 919 278 250
TOLVSRØD EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	7 252 894	1 026 803
Sum immaterielle eiendeler		7 252 894	1 026 803
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	32 602 981	61 636 520
Sum varige driftsmidler		32 602 981	61 636 520
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6, 7	67 263 439	18 322 186
Lån til foretak i samme konsern	3	100 000	
Sum finansielle anleggsmidler		67 363 439	18 322 186
Sum anleggsmidler		107 219 314	80 985 509
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6, 8	61 450 657	30 125 713
Fordringer			
Kundefordringer	3	92 560	247 264
Andre kortsiktige fordringer		144 519	156 744
Andre fordringer		1 643 415	1 608 172
Konsernfordringer	3	1 498 896	1 451 428
Sum fordringer		1 735 975	1 855 436
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		453 487	8 554 019
Sum omløpsmidler		63 640 119	40 535 168
SUM EIENDELER		170 859 433	121 520 677
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 9	800 000	750 000
Overkurs	5	17 308 273	36 450 498



Annen innskutt egenkapital	5	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		18 102 703	37 194 928
Sum egenkapital		18 102 703	37 194 928
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	131 759 961	61 835 000
Langsiktig konserngjeld	3	3 305 246	3 645 561
Øvrig langsiktig gjeld	3, 3	10 835 360	10 304 833
Sum annen langsiktig gjeld		145 900 567	75 785 394
Sum langsiktig gjeld		145 900 567	75 785 394
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3, 3	881 446	327 123
Skyldige offentlige avgifter			65 506
Annen kortsiktig gjeld	3	5 974 717	8 147 726
Sum kortsiktig gjeld		6 856 163	8 540 355
Sum gjeld		152 756 730	84 325 749
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		170 859 433	121 520 677



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	8000.00	800000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Tolvsrød Torg Holding AS	100.00	100.00%	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 62 AS	100.00%	100.00%	1948293.00	1144687.00
Tolvsrød Bolig AS	100.00%	100.00%	48941253.00	

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

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei



Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Shape the future
with confidence

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

Til generalforsamlingen i Tolvsrød Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tolvsrød Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 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 utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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:



**Shape the future
with confidence**

- identifiserer og vurderer 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 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tønsberg, 18. juni 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Petter L. Christoffersen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: RYK6A-5W7M3-B9WCX-L9AL0-TF2JM-X005U



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."

Christoffersen, Petter L

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1801969

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-18 16:41:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: RYK6A-5W7M3-B9WCX-L9ALO-TF2JM-X005U

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Tolvsrød Eiendom AS

Årsrapport for 2024

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Pemso Dokumentnøkkel: OCTAQ-X1T5H-QGKOC-DF6K7-XM2JP-5Q730



Tolvsrød Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		3 063 286	4 720 684
Driftskostnader			
Avskrivning	2	1 832 886	1 832 886
Nedskrivning	2	22 303 978	0
Annen driftskostnad	3	3 236 498	2 303 665
Sum driftskostnader		27 373 362	4 136 551
Driftsresultat		-24 310 076	584 133
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	3	1 498 896	1 451 428
Annen finansinntekt	3	14 053	14 019
Annen finanskostnad	3	5 503 292	4 825 153
Netto finansposter		-3 990 343	-3 359 706
Ordinært resultat før skattekostnad		-28 300 419	-2 775 573
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-5 208 194	-610 626
Årsresultat		-23 092 225	-2 164 947
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-23 092 225	-2 164 947

Pemseo Dokumentnrøkket: OCTAQ-X1TSH-QGKOC-DF6K7-XM2JP-SOT30



Tolvsrød Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	4	7 252 894	1 026 803
Sum immaterielle eiendeler		7 252 894	1 026 803
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	32 602 981	61 636 520
Sum varige driftsmidler		32 602 981	61 636 520
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	6, 7	67 263 439	18 322 186
Lån til foretak i samme konsern	3	100 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		67 363 439	18 322 186
Sum anleggsmidler		107 219 314	80 985 509
Omløpsmidler			
Eiendomsprosjekt under oppføring	6, 8	61 450 657	30 125 713
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		92 560	247 264
Andre fordringer på selskap i samme konsern	3	1 498 896	1 451 428
Andre kortsiktige fordringer		144 519	156 744
Sum fordringer		1 735 975	1 855 436
Bankinnskudd, kontanter og lignende		453 487	8 554 019
Sum omløpsmidler		63 640 119	40 535 168
Sum eiendeler		170 859 433	121 520 677

Pemseo Dokumentnøkkel: OCTAQ-X1TSH-QGKOC-DF6K7-XM2JP-SOT30



Tolvsrød Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 9	800 000	750 000
Overkurs	5	17 308 273	36 450 498
Annen innskutt egenkapital	5	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		<u>18 102 703</u>	<u>37 194 928</u>
Sum egenkapital		<u>18 102 703</u>	<u>37 194 928</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	131 759 961	61 835 000
Gjeld til selskap i samme konsern	3	3 305 246	3 645 561
Øvrig langsiktig gjeld	3	<u>10 835 360</u>	<u>10 304 833</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>145 900 567</u>	<u>75 785 394</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	3	881 446	327 123
Skyldige offentlige avgifter		0	65 506
Annen kortsiktig gjeld	3	<u>5 974 717</u>	<u>8 147 726</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>6 856 163</u>	<u>8 540 355</u>
Sum gjeld		<u>152 756 730</u>	<u>84 325 749</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>170 859 433</u>	<u>121 520 677</u>

31. desember 2024
Tønsberg, 23. mai 2025

Asbjørn Barkve
Styremedlem

Pål Grabow Bakke Egeland
Styremedlem

Tor Johansen
Styremedlem

Lars Kristian Bettum
Daglig leder/adm. dir

Magne Søvde
Styreleder

Pemseo Dokumentnøkkel: OCTAQ-X1TSH-QGKOC-DF6K7-XM2JP-SOT30



Tolvsrød Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

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.

Eiendomsprosjekt under utvikling

Selskapet utvikler bolig- og næringseiendom. Prosjektet er igangsatt for selskapets egen regning og risiko. Utviklingskostnader blir vurdert som tilvirkning for lager og aktiveres. Generelle salgs- og administrasjonskostnader kostnadsføres løpende under "annen driftskostnad". Resultatføring skjer først når den enkelte enhet/prosjekt overleveres.

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.

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



Tolvsrød Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

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.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygning	Tomter	Driftsløspøre, inventar	Fast teknisk installasjon	Sum
Anskaffelseskost 01.01.24	47 185 837	15 610 691	71 192	9 491 693	72 359 413
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	23 325	0	23 325
Avgang driftsmidler	0	-4 920 000	0	0	-4 920 000
Anskaffelseskost 31.12.24	47 185 837	10 690 691	94 517	9 491 693	67 462 738
Akk.avskrivning 31.12.24	-6 032 412	0	-71 192	-6 452 175	-12 555 779
Akk.nedskr. 31.12.	-21 184 546	0	0	-1 119 432	-22 303 978
Balanseført pr. 31.12.24	19 968 879	10 690 691	23 325	1 920 086	32 602 981
Årets avskrivninger	883 717	0	0	949 169	1 832 886
Årets nedskrivninger	21 184 546	0	0	1 119 432	22 303 978
Økonomisk levetid	50 år		3 år	10 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	Lineær	

I 2024 har Tolvsrød Eiendom AS stiftet datterselskapet Tolvsrød Bolig AS via et tingsinnskudd. Andel av tomten i Valløveien 58 er overført til Tolvsrød Bolig AS.

I forbindelse med eiendomsprosjektet "Tolvsrød Torg" er næringsbygget med fast teknisk installasjon i Valløveien 58 blitt revet og dermed nedskrevet.



Tolvsrød Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 3 - Mellomværende og transaksjoner med nærstående selskaper

<i>Fordringer</i>	2024	2023
Mottatt konsernbidrag fra Valløveien 62 AS	1 498 896	1 451 428
Langsiktig lån til Tolvsrød Torg Holding AS	100 000	0
Sum	<u>1 598 896</u>	<u>1 451 428</u>

<i>Gjeld</i>	2024	2023
Langsiktig lån fra Valløveien 62 AS	3 305 246	3 645 561
Langsiktig lån fra Coop Norge Eiendom AS	10 835 360	10 304 833
Kortsiktig lån fra Folksom Utvikling AS*	1 000 000	0
Påløpte renter på lån fra nærstående	894 219	741 640
Kortsiktig lån fra Coop Norge Eiendom AS*	1 000 000	0
Sum	<u>17 034 825</u>	<u>14 692 034</u>

Selskapet har i 2024 mottatt totalt kr 1 498 896 i konsernbidrag fra datterselskapet Valløveien 62 AS.

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 rentebelastes. Bokførte rentekostnader for 2024 utgjør kr 636 178.

Selskapet har bokført kr 925 614 i honorarer fra aksjonær Folksom AS i 2024, knyttet til forvaltning, regnskapsførsel og vaktmestertjenester.

*Det er i 2025 blitt gjennomført kapitalforhøyelse ved gjeldskonvertering hvor kortsiktig lån fra Folksom Utvikling AS og Coop Norge Eiendom AS er inkludert i konverteringen.



Tolvsrød Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2024	2023
Endring utsatt skatt	-5 208 194	-610 626
Årets totale skattekostnad	-5 208 194	-610 626
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	-28 300 419	-2 775 573
Resultatført konsernbidrag	-1 498 896	-1 451 428
Endring i midlertidige forskjeller	18 865 376	405 879
Alminnelig inntekt	-10 933 939	-3 821 122
Mottatt konsernbidrag	1 498 896	1 451 428
Årets skattegrunnlag	-9 435 043	-2 369 694
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2024	2023
Driftsmidler inkl goodwill	-2 777 141	-817 661
Eiendomsprosjekt under oppføring	1 483 253	0
Utestående fordringer	-91 739	0
Gevinst- og tapskonto	-18 297 410	0
Sum	-19 683 037	-817 661
Akkumulert fremførbart underskudd	-13 284 665	-3 849 622
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-32 967 702	-4 667 283
Utsatt skattefordel (-)/Utsatt skatt (+) (22%)	-7 252 894	-1 026 803

Som følge av stiftelse av datterselskapet Tolvsrød Bolig AS ved tingsinnskudd der det var forskjell mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier er ikke endring utsatt skatt det samme som skattekostnaden i resultatet.

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2024	750 000	36 450 498	-5 570	0	37 194 928
Kontantinnskudd	50 000	3 950 000	0	0	4 000 000
Årsresultat	0	0	0	-23 092 225	-23 092 225
Dekning av udekket tap	0	-23 092 225	0	23 092 225	0
Egenkapital 31.12.2024	800 000	17 308 273	-5 570	0	18 102 703

Det ble i april 2024 blitt gjennomført en kapitalforhøyelse ved kontantinnskudd på kr 4 000 000.

Ytterligere kapitalforhøyelse på kr 5 000 000 er gjennomført i mars 2025.



Tolvsrød Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 6 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjon	131 759 961	61 835 000
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2024	2023
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	32 602 981	61 636 520
Eiendomsprosjekt under oppføring	61 450 657	30 125 713
Sum	<u>94 053 638</u>	<u>91 762 233</u>

Knyttet til eiendomsprosjektet "Tolvsrød Torg" har selskapet tatt opp et byggelån med en kredittramme på kr 315 000 000 i 2024. Kr 69 924 961 er trukket pr. 31.12.2024.

Som sikkerhet for selskapets lån har bankforbindelsen etablert pant i selskapets eiendommer begrenset oppad til kr 500 000 000. Det er også etablert pant i gnr 140, bnr 569, snr 8 i Tønsberg kommune eiet av datterselskapet Valløveien 62 AS. Pantet er begrenset oppad til kr 500 000 000. Selskapene Folksom Utvikling AS og Coop Norge Eiendom AS har stilt som realkausjonister, begrenset oppad til kr 5 000 000 for hver kausjonist.

Note 7 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Ervervet	Kontor	Eier- andel	Resultat 2024	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Valløveien 62 AS	01.04.2018	Tønsberg	100 %	1 144 687	1 948 293	18 322 186
Tolvsrød Bolig AS	06.12.2024	Tønsberg	100 %	0	48 941 253	48 941 253
Sum				1 144 687	50 889 546	67 263 439

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

Note 8 - Eiendomsprosjekt under oppføring

Selskapet har i 2024 aktivert kr 31 324 944 knyttet til utvikling av Tolvsrød Torg.

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	8 000	800 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Tolvsrød Torg Holding AS	100	100 %	100 %



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."

Barkve, Asbjørn

Styremedlem

På vegne av: Tolvsrød Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-2740700

IP: 92.221.xxx.xxx

2025-05-23 06:27:26 UTC



Egeland, Pål Grabow Bakke

Styremedlem

På vegne av: Tolvsrød Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-959442

IP: 92.221.xxx.xxx

2025-05-23 11:29:43 UTC



Johansen, Tor

Styremedlem

På vegne av: Coop/Tolvsrød Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1430547

IP: 79.161.xxx.xxx

2025-05-23 14:23:05 UTC



SØVDE, MAGNE

Styreleder

På vegne av: Coop/Tolvsrød Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1455577

IP: 51.175.xxx.xxx

2025-05-23 17:04:02 UTC



Bettum, Lars Kristian

Daglig leder

På vegne av: Tolvsrød Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-3001564

IP: 92.221.xxx.xxx

2025-05-26 06:11:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OCTAQ-XITISH-QGKOC-DF6K7-XM2JP-5Q730

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.