



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 047 818  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TVERDALSØY EIENDOMSSELSKAP AS  
Forretningsadresse: Skudestrand  
4920 STAUBØ

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Nils Olaf Evensen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.02.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	580 000	145 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>580 000</b>	<b>145 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	11 410	11 410
Avskrivning	5	17 840	4 460
Annen driftskostnad	3	64 869	13 336
<b>Sum kostnader</b>		<b>94 119</b>	<b>29 206</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>485 881</b>	<b>115 794</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		247	1 478
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>247</b>	<b>1 478</b>
Annen finanskostnad		185 786	199 917
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>185 786</b>	<b>199 917</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-185 539</b>	<b>-198 439</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>300 342</b>	<b>-82 645</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	66 066	-18 172
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>234 276</b>	<b>-64 473</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>234 276</b>	<b>-64 473</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	8	234 277	-64 473
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>234 277</b>	<b>-64 473</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7		18 172
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>18 172</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	6 437 094	5 827 089
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>6 437 094</b>	<b>5 827 089</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 437 094</b>	<b>5 845 261</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		9 698	9 698
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 698</b>	<b>9 698</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	4	<b>797 271</b>	<b>1 183 346</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>806 969</b>	<b>1 193 044</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 244 063</b>	<b>7 038 305</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	400 000	400 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>400 000</b>	<b>400 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	1 384 910	1 150 633



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 384 910</b>	<b>1 150 633</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 784 910</b>	<b>1 550 633</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	4 626 000	4 800 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	600 000	600 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 226 000</b>	<b>5 400 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 226 000</b>	<b>5 400 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		156 990	53 766
Betalbar skatt	7	47 894	
Annen kortsiktig gjeld	6	28 269	33 906
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>233 153</b>	<b>87 672</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 459 153</b>	<b>5 487 672</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 244 063</b>	<b>7 038 305</b>



**Tverdalsøy Eiendomsselskap AS**

---

## **Årsrapport for 2020**

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Noter**



## Tverdalsøy Eiendomsselskap AS

---

### Resultatregnskap

	Note	2020	2019
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	2	<u>580 000</u>	<u>145 000</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	3	11 410	11 410
Avskrivning	5	17 840	4 460
Annen driftskostnad	3	<u>64 869</u>	<u>13 336</u>
Sum driftskostnader		<u>94 119</u>	<u>29 206</u>
Driftsresultat		<u>485 881</u>	<u>115 794</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		247	1 478
Annen finanskostnad		<u>185 786</u>	<u>199 917</u>
Netto finansposter		<u>-185 539</u>	<u>-198 439</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>300 342</u>	<u>-82 645</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	<u>66 066</u>	<u>-18 172</u>
<b>Årsresultat</b>		<u><b>234 277</b></u>	<u><b>-64 473</b></u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	8	<u>234 277</u>	<u>-64 473</u>



## Tverdalsøy Eiendomsselskap AS

---

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	7	<u>0</u>	<u>18 172</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>18 172</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	<u>6 437 094</u>	<u>5 827 089</u>
Sum varige driftsmidler		<u>6 437 094</u>	<u>5 827 089</u>
Sum anleggsmidler		<u>6 437 094</u>	<u>5 845 261</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer		<u>9 698</u>	<u>9 698</u>
Sum fordringer		<u>9 698</u>	<u>9 698</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	<u>797 271</u>	<u>1 183 346</u>
Sum omløpsmidler		<u>806 969</u>	<u>1 193 044</u>
Sum eiendeler		<u>7 244 063</u>	<u>7 038 305</u>



## Tverdalsøy Eiendomsselskap AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8, 9	400 000	400 000
Sum innskutt egenkapital		<u>400 000</u>	<u>400 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	8	1 384 910	1 150 633
Sum opptjent egenkapital		<u>1 384 910</u>	<u>1 150 633</u>
Sum egenkapital		<u>1 784 910</u>	<u>1 550 633</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	4 626 000	4 800 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	600 000	600 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>5 226 000</u>	<u>5 400 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		156 990	53 766
Betalbar skatt	7	47 894	0
Annen kortsiktig gjeld	6	28 269	33 906
Sum kortsiktig gjeld		<u>233 153</u>	<u>87 672</u>
Sum gjeld		<u>5 459 153</u>	<u>5 487 672</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>7 244 063</u>	<u>7 038 305</u>

31. desember 2020  
Arendal, 12. februar 2021

Asbjørn Sandås  
styremedlem

Nils Olaf Evensen  
daglig leder, styreleder

Alf Jørgen Fjærbu  
styremedlem



## Tverdalsøy Eiendomsselskap AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Salgsinntekter*

Inntektsføring ved salg av tomter skjer på leveringstidspunktet.

##### *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.

##### *Varebeholdninger*

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anskaffelseskost vurderes etter FIFO- prinsippet. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

##### *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 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.



## Tverdalsøy Eiendomsselskap AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 2 - Salgsinntekter

	2020	2019
<i>Pr. virksomhetsområde</i>		
Salg av råtomter	580 000	145 000

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte og lån til ansatte

<i>Lønnskostnader</i>	2020	2019
Lønninger	10 000	10 000
Arbeidsgiveravgift	1 410	1 410
Sum	<u>11 410</u>	<u>11 410</u>

Selskapet har ingen fast ansatte. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

#### *Ytelser til ledende personer*

Det er i 2020 ikke utbetalt godtgjørelse/honorar til selskapets styre. Det foreligger ingen avtaler om sluttvederlagsordning til daglig leder eller styrets leder.

Selskapet har fravalgt revisjon og har derfor ingen kostnader knyttet til dette.

#### Note 4 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12.2020.

#### Note 5 - Varige driftsmidler

	Bryggeanlegg	Tomter	Tomter under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	376 264	267 734	5 635 309	6 279 307
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	627 845	627 845
Anskaffelseskost 31.12.	<u>376 264</u>	<u>267 734</u>	<u>6 263 154</u>	<u>6 907 152</u>
Akk.avskrivning 31.12.	<u>-376 264</u>	<u>-93 794</u>	<u>0</u>	<u>-470 058</u>
Balanseført pr. 31.12.	<u>0</u>	<u>173 940</u>	<u>6 263 154</u>	<u>6 437 094</u>
Årets avskrivninger	0	17 840	0	17 840



## Tverdalsøy Eiendomsselskap AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Gjeld</i>	2020	2019
Forfall > 1 år etter regnsk.årets slutt	600 000	600 000
Påløpte renter	18 000	19 751
Sum	<u>618 000</u>	<u>619 751</u>

#### Note 7 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2020	2019
Betalbar skatt	47 894	0
Endring utsatt skatt	18 172	-18 172
Årets totale skattekostnad	<u>66 066</u>	<u>-18 172</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	300 343	-82 645
Permanente forskjeller	-42	43
Alminnelig inntekt	<u>300 301</u>	<u>-82 602</u>
Anvendt fremførbart underskudd	-82 602	0
Årets skattegrunnlag	<u>217 699</u>	<u>-82 602</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	47 894	0

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2020	2019
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	0	-82 602
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>0</u>	<u>-82 602</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	0	-18 172

#### Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	400 000	1 150 632	1 550 632
Årsresultat	0	234 277	234 277
Egenkapital 31.12.	<u>400 000</u>	<u>1 384 909</u>	<u>1 784 909</u>



## Tverdalsøy Eiendomsselskap AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	400	1 000	400 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Surface Consultation AS, 1)	200	50 %	50 %
Hetland Agder AS, 2)	100	25 %	25 %
Sandås AS, 3)	100	25 %	25 %
Sum	400	100 %	100 %

1) Eiet 100 % av styrets leder Nils Olaf Evensen

2) Eiet 20 % av styremedlem Alf Jørgen Fjærbu

3) Eiet 100 % av styremedlem Asbjørn Sandås

#### Note 10 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2020	2019
Gjeldsbrevlån DNB	4 626 000	4 800 000

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2020	2019
Tomter og andre grunnarealer	6 437 094	5 827 089

Selskapet har ingen gjeld med forfall over 5 år.