



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 475 434
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TOLLBODEN EIENDOM DRAMMEN AS
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS
Dronning Mauds gate 15
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: MALLING & CO FORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2023

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, 30.06.2024



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2022 for 983475434

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		11 109 339	10 309 952
Sum inntekter		11 109 339	10 309 952
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 542 555	2 542 555
Annen driftskostnad		1 877 914	1 061 422
Sum kostnader		4 420 470	3 603 977
Driftsresultat		6 688 870	6 705 975
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		
Annen finansinntekt		6 806	3 504
Sum finansinntekter		6 806	3 504
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	523 121	
Annen finanskostnad		17 577	4 163
Sum finanskostnader		540 698	4 163
Netto finans		-533 892	-659
Ordinært resultat før skattekostnad		6 154 978	6 705 316
Skattekostnad på resultat	4	1 354 095	1 475 169
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 800 883	5 230 147
Årsresultat	5	4 800 883	5 230 147
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 800 883	5 230 147
Totalresultat		4 800 883	5 230 147
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	5	4 857 057	5 167 434



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Avsatt til annen egenkapital	5	-56 174	62 713
Sum overføringer og disponeringer		4 800 883	5 230 147



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	127 032 935	95 614 390
Sum varige driftsmidler	6	127 032 935	95 614 390
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3		
Sum anleggsmidler		127 032 935	95 614 390
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		505 562	
Andre kortsiktige fordringer		1 466 199	131 394
Konsernfordringer	3	201 113	172 734
Sum fordringer		2 172 873	304 128
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.			20 290 602
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			20 290 602
Sum omløpsmidler		2 172 873	20 594 730
SUM EIENDELER		129 205 808	116 209 119

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Aksjekapital	5	3 873 350	3 873 350
Overkurs	5	19 750 268	19 750 268
Annen innskutt egenkapital	5	27 703 842	27 703 842
Sum innskutt egenkapital		51 327 460	51 327 460
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5	49 014 467	49 070 642
Udisponert resultat	5		
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		49 014 467	49 070 642
Sum egenkapital		100 341 927	100 398 102
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	8 969 022	8 984 866
Sum avsetninger for forpliktelser		8 969 022	8 984 866
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	11 624 916	
Sum annen langsiktig gjeld		11 624 916	
Sum langsiktig gjeld		20 593 938	8 984 866
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 073 767	75 103
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	3	6 750 117	6 720 061
Annen kortsiktig gjeld		446 059	30 988
Sum kortsiktig gjeld		8 269 943	6 826 151
Sum gjeld		28 863 881	15 811 017
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		129 205 808	116 209 119
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 497295

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 475 434
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TOLLBODEN EIENDOM DRAMMEN AS
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS
Dronning Mauds gate 15
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: MALLING & CO FORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

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: 983 475 434
TOLLBODEN EIENDOM DRAMMEN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		11 109 339	10 309 952
Sum inntekter		11 109 339	10 309 952
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 542 555	2 542 555
Annen driftskostnad		1 877 914	1 061 422
Sum kostnader		4 420 470	3 603 977
Driftsresultat		6 688 870	6 705 975
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		
Annen finansinntekt		6 806	3 504
Sum finansinntekter		6 806	3 504
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	523 121	
Annen finanskostnad		17 577	4 163
Sum finanskostnader		540 698	4 163
Netto finans		-533 892	-659
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	1 354 095	1 475 169
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 800 883	5 230 147
Årsresultat	5	4 800 883	5 230 147
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 800 883	5 230 147
Totalresultat		4 800 883	5 230 147
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	5	4 857 057	5 167 434
Avsatt til annen egenkapital	5	-56 174	62 713
Sum overføringer og disponeringer		4 800 883	5 230 147





Organisasjonsnr: 983 475 434
TOLLBODEN EIENDOM DRAMMEN AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 2 127 032 935

Sum varige driftsmidler 6 127 032 935 95 614 390

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme
konsern 3

Sum anleggsmidler 127 032 935 95 614 390

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 505 562

Andre kortsiktige
fordringer 1 466 199 131 394

Konsernfordringer 3 201 113 172 734

Sum fordringer 2 172 873 304 128

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 20 290 602

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 20 290 602

Sum omløpsmidler 2 172 873 20 594 730

SUM EIENDELER 129 205 808 116 209 119

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5 3 873 350 3 873 350

Overkurs 5 19 750 268 19 750 268

Annen innskutt egenkapital 5 27 703 842 27 703 842

Sum innskutt egenkapital 51 327 460 51 327 460

Opptjent egenkapital



Fond for vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5	49 014 467	49 070 642
Udisponert resultat	5		
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		49 014 467	49 070 642
Sum egenkapital		100 341 927	100 398 102
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	8 969 022	8 984 866
Sum avsetninger for forpliktelseser		8 969 022	8 984 866
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	11 624 916	
Sum annen langsiktig gjeld		11 624 916	
Sum langsiktig gjeld		20 593 938	8 984 866
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 073 767	75 103
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	3	6 750 117	6 720 061
Annen kortsiktig gjeld		446 059	30 988
Sum kortsiktig gjeld		8 269 943	6 826 151
Sum gjeld		28 863 881	15 811 017
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		129 205 808	116 209 119
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Organisasjonsnr: 983 475 434
TOLLBODEN EIENDOM DRAMMEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsregnskap 2022

Tollboden Eiendom Drammen AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 983 475 434

 HJzNCnUBE3-H1rRh8IV2




TOLLBODEN EIENDOM DRAMMEN AS

RESULTATREGNSKAP

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Leieinntekter		11 109 339	10 309 952
Sum driftsinntekter		11 109 339	10 309 952
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 542 555	2 542 555
Annen driftskostnad		1 877 914	1 061 422
Sum driftskostnader		4 420 470	3 603 977
Driftsresultat		6 688 870	6 705 975
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt		6 806	3 504
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	523 121	0
Annen finanskostnad		17 577	4 163
Resultat av finansposter		-533 892	-659
Resultat før skattekostnad		6 154 978	6 705 316
Skattekostnad på resultat	4	1 354 095	1 475 169
Resultat		4 800 883	5 230 147
Årsresultat	5	4 800 883	5 230 147
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag	5	4 857 057	5 167 434
Avsatt til annen egenkapital	5	-56 174	62 713
Sum overføringer		4 800 883	5 230 147

TOLLBODEN EIENDOM DRAMMEN AS

 HJzNCnU8E3-H1rRh8IV2

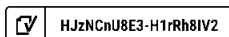


TOLLBODEN EIENDOM DRAMMEN AS

BALANSE

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	127 032 935	95 614 390
Sum varige driftsmidler	6	127 032 935	95 614 390
Sum anleggsmidler		127 032 935	95 614 390
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		505 562	0
Andre kortsiktige fordringer		1 466 199	131 394
Konsernfordringer	3	201 113	172 734
Sum fordringer		2 172 873	304 128
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	20 290 602
Sum omløpsmidler		2 172 873	20 594 730
Sum eiendeler		129 205 808	116 209 119

TOLLBODEN EIENDOM DRAMMEN AS



**TOLLBODEN EIENDOM DRAMMEN AS****BALANSE**

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5	3 873 350	3 873 350
Overkurs	5	19 750 268	19 750 268
Annen innskutt egenkapital	5	27 703 842	27 703 842
Sum innskutt egenkapital		51 327 460	51 327 460
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	49 014 467	49 070 642
Sum opptjent egenkapital		49 014 467	49 070 642
Sum egenkapital		100 341 927	100 398 102
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	4	8 969 022	8 984 866
Sum avsetning for forpliktelser		8 969 022	8 984 866
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	3	11 624 916	0
Sum annen langsiktig gjeld		11 624 916	0
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 073 767	75 103
Konserngjeld	3	6 750 117	6 720 061
Annen kortsiktig gjeld		446 059	30 988
Sum kortsiktig gjeld		8 269 943	6 826 151
Sum gjeld		28 863 881	15 811 017
Sum egenkapital og gjeld		129 205 808	116 209 119

Oslo , 08.05.2023


Styret i Tollboden Eiendom Drammen AS

Carl Peter Ross Tengström
styreleder

Ola Stendebakken
styremedlem

Marc Etienne Henriksen
styremedlem

TOLLBODEN EIENDOM DRAMMEN AS

 HJzNChU8E3-H1rRh8IV2



TOLLBODEN EIENDOM DRAMMEN AS

983 475 434

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene opptjenes. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Leieinntektene måles til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og andre avslag. Leieinsentiver i form av leierabatter eller lignende periodiseres lineært over leieperioden slik at inntekten innregnes lineært over leieperioden.

Andelen av inntekter som knytter seg til fremtidige ytelser balanseføres som uopptjent inntekt, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelser.

Felleskostander nettoføres.

SKATT

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning regnes i forhold til driftsmiddelets stand ved kjøp av driftsmiddelet.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

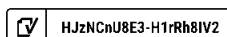
FORDRINGER

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.

Note 1 Lønnskostnader

Tollboden Eiendom Drammen AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Selskapet har ingen sysselsatte.

Side 5





TOLLBODEN EIENDOM DRAMMEN AS 983 475 434

Note 2 Anleggsmidler

	Bygg	Tomt	Anlegg under utførelse	Teknisk installasjon	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	111 476 230	2 600 000	1 098 412	6 260 611	121 435 254
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	33 961 100	0	33 961 100
Anskaffelseskost 31.12.2022	111 476 230	2 600 000	35 059 512	6 260 611	155 396 355
Akkumulerte avskrivninger	24 547 668	0	0	3 815 751	28 363 419
Bokført verdi pr. 31.12.2022	86 928 563	2 600 000	35 059 512	2 444 860	127 032 935
Årets avskrivninger	2 229 525			313 031	2 542 555
Avskrivningssats	2 %, lineær			5 %, lineær	

Pant i eiendom:

Se egen note for pantstillelser og garantier for mer informasjon.

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	201 113	172 734
Sum	201 113	172 734
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	11 624 916	0
Leverandørgjeld innen konsern	0	95 145
Annen kortsiktig gjeld konsern	6 750 117	6 624 916
Sum	18 375 033	6 720 061

Mellomværende og lån i konsernforhold renteberegnes til markedsvilkår.

Det er ikke avtalt nedbetalingstid på mellomværende.

Selskapet er en del av konsernordning. Selskapets eiendeler vil til enhver tid tjene som sikkerhet for egne og øvrige konsernselskapers forpliktelser svarende det beløp som er trukket under ordningen.



TOLLBODEN EIENDOM DRAMMEN AS

983 475 434

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 369 939	1 457 482
Endring i utsatt skatt	-15 844	17 687
Skattekostnad ordinært resultat	1 354 095	1 475 169
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	6 154 978	6 705 316
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	72 019	-80 400
Avgitt konsernbidrag	-6 226 996	-6 624 916
Skattepliktig inntekt	0	1
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 369 939	1 457 482
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 369 939	-1 457 482
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

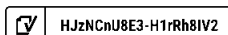
Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	40 768 283	40 840 302	72 019
Sum	40 768 283	40 840 302	72 019
Grunnlag for utsatt skatt	40 768 283	40 840 302	72 019
Utsatt skatt (22 %)	8 969 022	8 984 866	15 844

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	3 873 350	19 750 268	27 703 842	49 070 642	100 398 102
Årets resultat				4 800 883	4 800 883
Konsernbidrag avgitt				-4 857 057	-4 857 057
Pr 31.12.2022	3 873 350	19 750 268	27 703 842	49 014 467	100 341 927

Side 7





TOLLBODEN EIENDOM DRAMMEN AS

983 475 434

Note 6 Pantstillelser og garantier

Pant i eiendom:

Morselskapet NOPARK 3 AS har tatt pant i eiendommen i forbindelse med et lån. Pantkravets størrelse er på kr 433 000 000 fordelt på flere eiendommer enn den eiendommen selskapet eier. Se regnskapet til NOPARK 3 AS for full oversikt over hvilke eiendommer dette pantkravet dekker.



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.05.2023 13:15

SENT BY OWNER:
Karine Ruud Melhus - 08.05.2023 13:28

DOCUMENT ID:
H1rRh8IV2

ENVELOPE ID:
HJzNCnU8E3-H1rRh8IV2

DOCUMENT NAME:
Tollboden Eiendom Drammen AS Årsregnskap 2022.pdf
8 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
OLA STENDEBAKKEN ola.stendebakken@midstar.se	Signed Authenticated	08.05.2023 17:30 08.05.2023 17:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/09/11) IP: 81.229.183.182
Peter Tengström peter.tengstrom@midstar.se	Signed Authenticated	09.05.2023 15:10 09.05.2023 15:10	Email Low	IP: 193.13.76.210 IP: 193.13.76.210
MARC ETIENNE HENRIKSEN marc.henriksen@midstar.se	Signed Authenticated	22.05.2023 13:15 22.05.2023 13:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/03/03) IP: 193.13.76.210

* 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



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Tollboden Eiendom Drammen AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tollboden Eiendom Drammen 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 årsregnskapet 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 konklusjonen

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.

Styrets 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 internkontroll 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 avvirket.

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 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.

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo document key: OGDZ0-YQOYD-F46XE-854WP-KEG8I-LX1LE



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 regnskapet, 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 internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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 tvil av betydning 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 tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 24. mai 2023
KPMG AS

Ole Christian Fongaard
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: OGDZ0-YQOYD-F46XE-854WP-KEG8f-LX1LE



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."

Ole Christian Fongaard

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-274114

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-05-24 09:10:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OGDZO-YQOYD-F46XE-854WP-KEG8LX1LE

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 2022

Tollboden Eiendom Drammen AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 983 475 434



TOLLBODEN EIENDOM DRAMMEN AS

RESULTATREGNSKAP

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Leieinntekter		11 109 339	10 309 952
Sum driftsinntekter		11 109 339	10 309 952
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 542 555	2 542 555
Annen driftskostnad		1 877 914	1 061 422
Sum driftskostnader		4 420 470	3 603 977
Driftsresultat		6 688 870	6 705 975
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt		6 806	3 504
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	523 121	0
Annen finanskostnad		17 577	4 163
Resultat av finansposter		-533 892	-659
Resultat før skattekostnad		6 154 978	6 705 316
Skattekostnad på resultat	4	1 354 095	1 475 169
Resultat		4 800 883	5 230 147
Årsresultat	5	4 800 883	5 230 147
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag	5	4 857 057	5 167 434
Avsatt til annen egenkapital	5	-56 174	62 713
Sum overføringer		4 800 883	5 230 147

TOLLBODEN EIENDOM DRAMMEN AS



TOLLBODEN EIENDOM DRAMMEN AS

BALANSE

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	127 032 935	95 614 390
Sum varige driftsmidler	6	127 032 935	95 614 390
Sum anleggsmidler		127 032 935	95 614 390
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		505 562	0
Andre kortsiktige fordringer		1 466 199	131 394
Konsernfordringer	3	201 113	172 734
Sum fordringer		2 172 873	304 128
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	20 290 602
Sum omløpsmidler		2 172 873	20 594 730
Sum eiendeler		129 205 808	116 209 119

TOLLBODEN EIENDOM DRAMMEN AS

**TOLLBODEN EIENDOM DRAMMEN AS****BALANSE**

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5	3 873 350	3 873 350
Overkurs	5	19 750 268	19 750 268
Annen innskutt egenkapital	5	27 703 842	27 703 842
Sum innskutt egenkapital		51 327 460	51 327 460
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	49 014 467	49 070 642
Sum opptjent egenkapital		49 014 467	49 070 642
Sum egenkapital		100 341 927	100 398 102
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	4	8 969 022	8 984 866
Sum avsetning for forpliktelser		8 969 022	8 984 866
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	3	11 624 916	0
Sum annen langsiktig gjeld		11 624 916	0
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 073 767	75 103
Konserngjeld	3	6 750 117	6 720 061
Annen kortsiktig gjeld		446 059	30 988
Sum kortsiktig gjeld		8 269 943	6 826 151
Sum gjeld		28 863 881	15 811 017
Sum egenkapital og gjeld		129 205 808	116 209 119

Oslo , 08.05.2023

Styret i Tollboden Eiendom Drammen AS

Carl Peter Ross Tengström
styreleder

Ola Stendebakken
styremedlem

Marc Etienne Henriksen
styremedlem

TOLLBODEN EIENDOM DRAMMEN AS



TOLLBODEN EIENDOM DRAMMEN AS

983 475 434

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene opptjenes. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Leieinntektene måles til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og andre avslag. Leieinsentiver i form av leierabatter eller lignende periodiseres lineært over leieperioden slik at inntekten innregnes lineært over leieperioden.

Andelen av inntekter som knytter seg til fremtidige ytelser balanseføres som uopptjent inntekt, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelser.

Felleskostnader nettoføres.

SKATT

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning regnes i forhold til driftsmiddelets stand ved kjøp av driftsmiddelet.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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.

Note 1 Lønnskostnader

Tollboden Eiendom Drammen AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Selskapet har ingen sysselsatte.



TOLLBODEN EIENDOM DRAMMEN AS 983 475 434

Note 2 Anleggsmidler

	Bygg	Tomt	Anlegg under utførelse	Teknisk installasjon	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	111 476 230	2 600 000	1 098 412	6 260 611	121 435 254
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	33 961 100	0	33 961 100
Anskaffelseskost 31.12.2022	111 476 230	2 600 000	35 059 512	6 260 611	155 396 355
Akkumulerte avskrivninger	24 547 668	0	0	3 815 751	28 363 419
Bokført verdi pr. 31.12.2022	86 928 563	2 600 000	35 059 512	2 444 860	127 032 935
Årets avskrivninger	2 229 525			313 031	2 542 555
Avskrivningssats	2 %, lineær			5 %, lineær	

Pant i eiendom:

Se egen note for pantstillelser og garantier for mer informasjon.

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	201 113	172 734
Sum	201 113	172 734
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	11 624 916	0
Leverandørgjeld innen konsern	0	95 145
Annen kortsiktig gjeld konsern	6 750 117	6 624 916
Sum	18 375 033	6 720 061

Mellomværende og lån i konsernforhold renteberegnes til markedsvilkår.

Det er ikke avtalt nedbetalingstid på mellomværende.

Selskapet er en del av konsernordning. Selskapets eiendeler vil til enhver tid tjene som sikkerhet for egne og øvrige konsernselskapers forpliktelser svarende det beløp som er trukket under ordningen.



TOLLBODEN EIENDOM DRAMMEN AS

983 475 434

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 369 939	1 457 482
Endring i utsatt skatt	-15 844	17 687
Skattekostnad ordinært resultat	1 354 095	1 475 169
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	6 154 978	6 705 316
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	72 019	-80 400
Avgitt konsernbidrag	-6 226 996	-6 624 916
Skattepliktig inntekt	0	1
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 369 939	1 457 482
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 369 939	-1 457 482
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	40 768 283	40 840 302	72 019
Sum	40 768 283	40 840 302	72 019
Grunnlag for utsatt skatt	40 768 283	40 840 302	72 019
Utsatt skatt (22 %)	8 969 022	8 984 866	15 844

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	3 873 350	19 750 268	27 703 842	49 070 642	100 398 102
Årets resultat				4 800 883	4 800 883
Konsernbidrag avgitt				-4 857 057	-4 857 057
Pr 31.12.2022	3 873 350	19 750 268	27 703 842	49 014 467	100 341 927

Side 7



TOLLBODEN EIENDOM DRAMMEN AS

983 475 434

Note 6 Pantstillelser og garantier

Pant i eiendom:

Morselskapet NOPARK 3 AS har tatt pant i eiendommen i forbindelse med et lån. Pantkravets størrelse er på kr 433 000 000 fordelt på flere eiendommer enn den eiendommen selskapet eier. Se regnskapet til NOPARK 3 AS for full oversikt over hvilke eiendommer dette pantkravet dekker.