



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 23.06.2021

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 868 099 | 3 947 652 |
| Sum inntekter | | 3 868 099 | 3 947 652 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning | 4 | 1 856 617 | 1 851 129 |
| Annen driftskostnad | 2, 7 | 1 399 797 | 1 248 087 |
| Sum kostnader | | 3 256 414 | 3 099 216 |
| Driftsresultat | | 611 685 | 848 436 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap | 7 | 1 491 022 | 1 465 586 |
| Annen finansinntekt | | 19 149 | 11 080 |
| Sum finansinntekter | | 1 510 171 | 1 476 666 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 7 | 34 334 | 4 444 |
| Annen finanskostnad | 7 | 2 390 281 | 2 853 733 |
| Sum finanskostnader | | 2 424 615 | 2 858 177 |
| Netto finans | | -880 110 | -1 377 067 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -268 425 | -528 631 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 9 | -59 054 | -116 299 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -209 371 | -412 332 |
| Årsresultat | | -209 371 | -412 332 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | 10 | -209 371 | -412 332 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -209 371 | -412 332 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|---------|--------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 9 | 224 247 | 165 193 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 224 247 | 165 193 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 4, 8 | 63 524 487 | 65 370 128 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol | 4 | 16 463 | 27 439 |
| Sum varige driftsmidler | | 63 540 950 | 65 397 567 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 5, 8 | 21 235 354 | 21 235 354 |
| Lån til foretak i samme konsern | | 166 238 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 21 401 592 | 21 235 354 |
| Sum anleggsmidler | | 85 166 789 | 86 798 114 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | 6, 7, 8 | 13 342 665 | 10 454 139 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 58 951 | 15 253 |
| Andre fordringer | | 107 212 | 99 346 |
| Konsernfordringer | 7 | 1 491 022 | 1 465 586 |
| Sum fordringer | | 1 657 185 | 1 580 185 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | 3 | 439 934 | 267 838 |
| Sum omløpsmidler | | 15 439 784 | 12 302 162 |
| SUM EIENDELER | | 100 606 573 | 99 100 276 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------|--------|--------------------|-------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 10, 11 | 550 000 | 550 000 |
| Overkurs | 10 | 22 680 000 | 22 680 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 10 | -5 570 | -5 570 |
| Sum innskutt egenkapital | | 23 224 430 | 23 224 430 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | 10 | -1 104 595 | -895 224 |
| Sum opptjent egenkapital | | -1 104 595 | -895 224 |
| Sum egenkapital | | 22 119 835 | 22 329 206 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | 61 835 000 | 61 835 000 |
| Langsiktig konserngjeld | 7 | -2 905 096 | -850 000 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 7 | 15 243 346 | 10 850 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 77 078 346 | 72 685 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 74 173 250 | 71 835 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 7 | 557 267 | 462 511 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 65 412 | 68 296 |
| Gjeld til selskap i samme konsern | | 34 334 | 4 444 |
| Annen kortsiktig gjeld | 7 | 785 713 | 3 555 263 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 408 392 | 4 086 070 |
| Sum gjeld | | 78 486 738 | 76 771 070 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 100 606 573 | 99 100 276 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 486944

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 23.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 14.07.2021



Organisasjonsnr: 919 278 250
TOLVSRØD EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|-------------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 868 099 | 3 947 652 |
| Sum inntekter | | 3 868 099 | 3 947 652 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning | 4 | 1 856 617 | 1 851 129 |
| Annen driftskostnad | 2, 7 | 1 399 797 | 1 248 087 |
| Sum kostnader | | 3 256 414 | 3 099 216 |
| Driftsresultat | | 611 685 | 848 436 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap | 7 | 1 491 022 | 1 465 586 |
| Annen finansinntekt | | 19 149 | 11 080 |
| Sum finansinntekter | | 1 510 171 | 1 476 666 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 7 | 34 334 | 4 444 |
| Annen finanskostnad | 7 | 2 390 281 | 2 853 733 |
| Sum finanskostnader | | 2 424 615 | 2 858 177 |
| Netto finans | | -880 110 | -1 377 067 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 9 | -59 054 | -116 299 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -209 371 | -412 332 |
| Årsresultat | | -209 371 | -412 332 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | 10 | -209 371 | -412 332 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -209 371 | -412 332 |



Organisasjonsnr: 919 278 250
TOLVSRØD EIENDOM AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|---------|--------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 9 | 224 247 | 165 193 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 224 247 | 165 193 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 4, 8 | 63 524 487 | 65 370 128 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol | 4 | 16 463 | 27 439 |
| Sum varige driftsmidler | | 63 540 950 | 65 397 567 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 5, 8 | 21 235 354 | 21 235 354 |
| Lån til foretak i samme konsern | | 166 238 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 21 401 592 | 21 235 354 |
| Sum anleggsmidler | | 85 166 789 | 86 798 114 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | 6, 7, 8 | 13 342 665 | 10 454 139 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 58 951 | 15 253 |
| Andre fordringer | | 107 212 | 99 346 |
| Konsernfordringer | 7 | 1 491 022 | 1 465 586 |
| Sum fordringer | | 1 657 185 | 1 580 185 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | 3 | 439 934 | 267 838 |
| Sum omløpsmidler | | 15 439 784 | 12 302 162 |
| SUM EIENDELER | | 100 606 573 | 99 100 276 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 10, 11 | 550 000 | 550 000 |
| Overkurs | 10 | 22 680 000 | 22 680 000 |



| | | | |
|-----------------------------------|----|--------------------|-------------------|
| Annen innskutt egenkapital | 10 | -5 570 | -5 570 |
| Sum innskutt egenkapital | | 23 224 430 | 23 224 430 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | 10 | -1 104 595 | -895 224 |
| Sum opptjent egenkapital | | -1 104 595 | -895 224 |
| Sum egenkapital | | 22 119 835 | 22 329 206 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | 61 835 000 | 61 835 000 |
| Langsiktig konserngjeld | 7 | -2 905 096 | -850 000 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 7 | 15 243 346 | 10 850 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 77 078 346 | 72 685 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 74 173 250 | 71 835 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 7 | 557 267 | 462 511 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 65 412 | 68 296 |
| Gjeld til selskap i samme konsern | | 34 334 | 4 444 |
| Annen kortsiktig gjeld | 7 | 785 713 | 3 555 263 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 408 392 | 4 086 070 |
| Sum gjeld | | 78 486 738 | 76 771 070 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 100 606 573 | 99 100 276 |



Organisasjonsnr: 919 278 250
TOLVSRØD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

11

Antall aksjer og aksjeeiere

| <u>Aksjeklasse</u> | <u>Ant. aksjer</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Bokført verdi</u> |
|--------------------|--------------------|------------------|----------------------|
| Ordinære aksjer | 100.00 | 5500.00 | 550000.00 |

| <u>Aksjeeiere - fritekst</u> | <u>Antall</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Aksjeklasse</u> |
|------------------------------|---------------|------------------|--------------------|
| Folksom Utvikling AS | 50.00 | 50.00% | Ordinære aksjer |
| Coop Norge Eiendom AS | 50.00 | 50.00% | Ordinære aksjer |

| <u>Sum</u> | <u>Sum antall</u> | <u>Sum eierandel</u> |
|------------|-------------------|----------------------|
| | 100.00 | 100.00% |

Note

2

Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte.

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

Selskapet har ikke utbetalt lønninger eller andre godtgjørelser til daglig leder eller andre ledende personer for regnskapsåret 2020.

Note

Ytelser til revisjon



| | | |
|-------------------------------------|--------------|------------------|
| <u>Revisjon</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 39177.00 | 30000.00 |
| <u>Andre tjenester</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 24371.00 | 41100.00 |
| <u>Sum godtgjørelse til revisor</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 63548.00 | 71100.00 |

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

5

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

| <u>Navn og adresse</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Stemmeandel</u> | <u>Egenkapital</u> | <u>Resultat</u> |
|------------------------|------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| Valløveien 60 A AS | 100.00% | 100.00% | 76053.00 | 7709.00 |
| Valløveien 60 B AS | 100.00% | 100.00% | 457632.00 | 131914.00 |
| Valløveien 62 AS | 100.00% | 100.00% | 2021243.00 | 1024588.00 |

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Ja

| <u>Navn</u> | <u>Forretningskontor</u> |
|---------------------|---|
| Tolvsrød Eiendom AS | Storgaten 32 3126 TØNSBERG 0704 Tønsberg |

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei



Tolvsrød Eiendom AS

Årsrapport for 2020

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

Revisjonsberetning



Tolvsrød Eiendom AS

Resultatregnskap

| | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|------------------------|------------------------|
| Driftsinntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | <u>3 868 099</u> | <u>3 947 652</u> |
| Driftskostnader | | | |
| Avskrivning | 4 | 1 856 617 | 1 851 129 |
| Annen driftskostnad | 2, 7 | <u>1 399 797</u> | <u>1 248 087</u> |
| Sum driftskostnader | | <u>3 256 414</u> | <u>3 099 216</u> |
| Driftsresultat | | <u>611 685</u> | <u>848 436</u> |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap | 7 | 1 491 022 | 1 465 586 |
| Annen finansinntekt | | 19 149 | 11 080 |
| Annen finanskostnad | 7 | <u>2 390 281</u> | <u>2 853 733</u> |
| Netto finansposter | | <u>-880 110</u> | <u>-1 377 067</u> |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | <u>-268 425</u> | <u>-528 631</u> |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 9 | <u>-59 054</u> | <u>-116 299</u> |
| Årsresultat | | <u>-209 371</u> | <u>-412 332</u> |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | 10 | <u>-209 371</u> | <u>-412 332</u> |



Tolvsrød Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

| | Note | 2020 | 2019 |
|--|---------|--------------------|-------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| <i>Immaterielle eiendeler</i> | | | |
| Utsatt skattefordel | 9 | 224 247 | 165 193 |
| Sum immaterielle eiendeler | | <u>224 247</u> | <u>165 193</u> |
| <i>Varige driftsmidler</i> | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 4, 8 | 63 524 487 | 65 370 128 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol | 4 | 16 463 | 27 439 |
| Sum varige driftsmidler | | <u>63 540 950</u> | <u>65 397 567</u> |
| <i>Finansielle anleggsmidler</i> | | | |
| Investeringer i datterselskap | 5, 8 | 21 235 354 | 21 235 354 |
| Lån til foretak i samme konsern | | 166 238 | 0 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | <u>21 401 592</u> | <u>21 235 354</u> |
| Sum anleggsmidler | | <u>85 166 789</u> | <u>86 798 114</u> |
| Omløpsmidler | | | |
| Eiendomsprosjekt under oppføring | 6, 7, 8 | <u>13 342 665</u> | <u>10 454 139</u> |
| <i>Fordringer</i> | | | |
| Kundefordringer | | 58 951 | 15 253 |
| Andre fordringer på selskap i samme konsern | 7 | 1 491 022 | 1 465 586 |
| Andre fordringer | | 107 212 | 99 346 |
| Sum fordringer | | <u>1 657 185</u> | <u>1 580 185</u> |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 3 | <u>439 934</u> | <u>267 838</u> |
| Sum omløpsmidler | | <u>15 439 784</u> | <u>12 302 162</u> |
| Sum eiendeler | | <u>100 606 573</u> | <u>99 100 276</u> |



Tolvsrød Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

| | Note | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|--------|--------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| <i>Innskutt egenkapital</i> | | | |
| Aksjekapital | 10, 11 | 550 000 | 550 000 |
| Overkurs | 10 | 22 680 000 | 22 680 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 10 | -5 570 | -5 570 |
| Sum innskutt egenkapital | | <u>23 224 430</u> | <u>23 224 430</u> |
| <i>Opptjent egenkapital</i> | | | |
| Udekket tap | 10 | -1 104 595 | -895 224 |
| Sum opptjent egenkapital | | <u>-1 104 595</u> | <u>-895 224</u> |
| Sum egenkapital | | <u>22 119 835</u> | <u>22 329 206</u> |
| Gjeld | | | |
| <i>Annen langsiktig gjeld</i> | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | 61 835 000 | 61 835 000 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 7 | 15 243 346 | 10 850 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | <u>77 078 346</u> | <u>72 685 000</u> |
| <i>Kortsiktig gjeld</i> | | | |
| Leverandørgjeld | 7 | 557 267 | 462 511 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 65 412 | 68 296 |
| Annen kortsiktig gjeld | 7 | 785 713 | 3 555 263 |
| Sum kortsiktig gjeld | | <u>1 408 392</u> | <u>4 086 070</u> |
| Sum gjeld | | <u>78 486 738</u> | <u>76 771 070</u> |
| Sum egenkapital og gjeld | | <u>100 606 573</u> | <u>99 100 276</u> |

31. desember 2020

Tønsberg, . 6/5-21

Magne Søvde
Styrets leder

Tor Johansen
Styremedlem

Asbjørn Barkve
Styremedlem

Lars Kristian Bettum
Daglig leder

Pål Grabow
Styremedlem



Tolvsrød Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

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.

Fakturerte felleskostnader klassifiseres som reduksjon av andre driftskostnader.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Pensjoner

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



Tolvsrød Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Skatter

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

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte.

Selskapet har ikke utbetalt lønninger eller andre godtgjørelser til daglig leder eller andre ledende personer for regnskapsåret 2020.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende: **2020**

| | |
|---|--------|
| Revisjon | 39 177 |
| Teknisk utarbeidelse av årsregnskap | 6 594 |
| Teknisk utarbeidelse av likningspapirer | 6 594 |
| Annen bistand | 11 183 |

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler pr 31.12.20.

Note 4 - Varige driftsmidler

| | Bygning | Tomter | Leiertaker-tilpasning | Fast teknisk installasjon | Driftsløsøre, inventar, verktøy mm. | Sum |
|-----------------------------|------------|------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------------------|------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2020 | 47 185 837 | 12 000 000 | 38 265 | 9 491 693 | 32 927 | 68 748 722 |
| Anskaffelseskost 31.12.2020 | 47 185 837 | 12 000 000 | 38 265 | 9 491 693 | 32 927 | 68 748 722 |
| Akk.avskrivning 31.12.2020 | -2 497 544 | 0 | -38 265 | -2 655 499 | -16 464 | -5 207 772 |
| Balanseført pr. 31.12.2020 | 44 688 293 | 12 000 000 | 0 | 6 836 194 | 16 463 | 63 540 950 |
| Årets avskrivninger | 883 717 | 0 | 12 755 | 949 169 | 10 976 | 1 856 617 |
| Økonomisk levetid | 50 år | | 3 år | 10 år | 3 år | |
| Avskrivningsplan | Lineær | | Lineær | Lineær | Lineær | |

Note 5 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

| Selskap | Ervervet | Kontor | Eierandel | Resultat 2020 | Egenkapital pr. 31.12 | Bokført verdi pr. 31.12 |
|--------------------|------------|----------|-----------|---------------|-----------------------|-------------------------|
| Valløveien 60 A AS | 01-04-2018 | Tønsberg | 100 % | 7 709 | 76 053 | 2 012 887 |
| Valløveien 60 B AS | 01-04-2018 | Tønsberg | 100 % | 131 914 | 457 632 | 900 281 |
| Valløveien 62 AS | 01-04-2018 | Tønsberg | 100 % | 1 024 588 | 2 021 243 | 18 322 186 |
| Sum | | | | 1 164 211 | 2 554 928 | 21 235 354 |



Tolvsrød Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 6 - Eiendomsprosjekt under oppføring

Selskapet har aktivert kr 13 342 665 knyttet til utvikling av Tolvsrød Torg.

Note 7 - Mellomværende og transaksjoner med nærstående selskaper

| <i>Fordringer</i> | 2020 | 2019 |
|---|------------------|------------------|
| Mottatt konsernbidrag fra Valløveien 60B AS | 169 121 | 166 238 |
| Mottatt konsernbidrag fra Valløveien 62 AS | 1 321 901 | 1 299 348 |
| Lån til Valløveien 60B AS | 166 238 | 0 |
| Sum | <u>1 657 260</u> | <u>1 465 586</u> |

| <i>Gjeld</i> | 2020 | 2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| Langsiktig lån fra Valløveien 62 AS | 1 155 096 | 850 000 |
| Langsiktig lån fra Coop Norge Eiendom AS | 12 338 250 | 10 000 000 |
| Påløpte renter på lån fra nærstående | 256 043 | 592 694 |
| Leverandørgjeld til Folksom AS | 322 134 | 125 000 |
| Langsiktig lån fra Folksom Utvikling AS | 1 750 000 | 0 |
| Sum | <u>15 821 523</u> | <u>11 567 694</u> |

Selskapet har i 2020 mottatt totalt kr 1 491 022 i konsernbidrag fra datterselskapene Valløveien 60B AS og 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 består av lån på kr 1 750 000 og et ansvarlig lån på kr 10 000 000, kr 588 250 i renter fra tidligere år er tillagt hovedstol. Lånet er rentebelastet med en rentesats tilsvarende 3 mnd NIBOR + margin på 2 %. Bokførte rentekostnader for 2020 utgjør kr 201 201.

Selskapet har bokført kr 895 5843 i honorarer fra aksjonær Folksom AS i 2020, knyttet til forvaltning, regnskapsføring, vaktmestertjenester og prosjekthonorarer. Videre har selskapet bokført kr 1 458 846 inkl mva i arkitekthonorarer fra Folksom Arkitektur AS i 2020.



Tolvsrød Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 8 - Pant og garantier

| <i>Pantsikret gjeld</i> | 2020 | 2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjon | 61 835 000 | 61 835 000 |
| <i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i> | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 63 524 487 | 65 370 128 |
| Eiendomsprosjekt under oppføring | 13 342 665 | 10 454 139 |
| Sum | <u>76 867 152</u> | <u>75 824 267</u> |

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

Note 9 - Skatt

| <i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i> | 2020 | 2019 |
|---|-------------------|-----------------|
| Endring utsatt skatt | -59 054 | -116 299 |
| Årets totale skattekostnad | <u>-59 054</u> | <u>-116 299</u> |
| <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i> | | |
| Ordinært resultat før skattekostnad | -268 425 | -528 632 |
| Resultatført konsernbidrag | -1 491 022 | -1 465 585 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 175 546 | 65 214 |
| Alminnelig inntekt | -1 583 901 | -1 929 003 |
| Mottatt konsernbidrag | 1 491 022 | 1 465 585 |
| Årets skattegrunnlag | <u>-92 879</u> | <u>-463 418</u> |
| <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i> | | |
| Driftsmidler inkl goodwill | 189 500 | 365 676 |
| Utestående fordringer | 864 | 234 |
| Sum | <u>190 364</u> | <u>365 910</u> |
| Akkumulert fremførbart underskudd | -1 209 667 | -1 116 789 |
| Netto midlertidige forskjeller pr 31.12 | <u>-1 019 303</u> | <u>-750 879</u> |
| Utsatt skattefordel (-) /Utsatt skatt (+) (22%) | -224 247 | -165 193 |



Tolvsrød Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 10 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen innskutt egenkapital | Udekket tap | Sum |
|------------------------|--------------|------------|----------------------------|-------------|------------|
| Egenkapital 01.01.2020 | 550 000 | 22 680 000 | -5 570 | -895 224 | 22 329 206 |
| Årsresultat | 0 | 0 | 0 | -209 371 | -209 371 |
| Egenkapital 31.12.2020 | 550 000 | 22 680 000 | -5 570 | -1 104 595 | 22 119 835 |

Note 11 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

| | Antall | Pålydende | Balanseført |
|-----------------|--------|-----------|-------------|
| Ordinære aksjer | 100 | 5 500 | 550 000 |

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

| | Ordinære aksjer | Eierandel | Stemmeandel |
|-----------------------|-----------------|-----------|-------------|
| Folksom Utvikling AS | 50 | 50 % | 50 % |
| Coop Norge Eiendom AS | 50 | 50 % | 50 % |
| Sum | 100 | 100 % | 100 % |



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Åslyveien 21, NO-3170 Sem
Postboks 2427, NO-3104 Tønsberg

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Tolvsrød Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tolvsrød Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 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 avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også 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

Styret og daglig leder (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 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 legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 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;



Building a better
working world

2

- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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.

Tønsberg, 16. juni 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Petter L. Christoffersen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 54QHY-L3M4E-X4432-WSZV5-1YVNO-T3KGG



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Petter L Christoffersen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1801969

IP: 85.165.xxx.xxx

2021-06-16 20:51:01Z



Penneo Dokumentnøkkel: 54QH-YL3M4E-X4432-WSZV5-1YVW0-T3KGG

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/validate>