



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	992 779 497
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	TEIE TORG EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Regnbueveien 5 1405 LANGHUS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

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:	Magne Søvde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	02.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		639 570	642 086
Annen driftsinntekt		42 699	83 756
Sum inntekter		682 269	725 842
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3	717 923	428 139
Sum kostnader		717 923	428 139
Driftsresultat		-35 654	297 703
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	9		
Annen finansinntekt	9	5 977	2 616
Sum finansinntekter		5 977	2 616
Annen rentekostnad	9		
Annen finanskostnad	9	1 026 567	1 175 038
Sum finanskostnader		1 026 567	1 175 038
Netto finans		-1 020 590	-1 172 422
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 056 244	-874 720
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-234 437	-192 438
Ordinært resultat etter skattekostnad		-821 807	-682 282
Årsresultat		-821 807	-682 282
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-821 807	-682 282
Totalresultat		-821 807	-682 282



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	1		
Udekket tap	1	-821 807	-682 282
Avsatt til annen egenkapital	1		
Sum overføringer og disponeringer		-821 807	-682 282



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	4		
Konsesjoner, patenter o.l.	4		
Utsatt skattefordel	10	2 574 318	2 339 881
Goodwill	4		
Sum immaterielle eiendeler		2 574 318	2 339 881
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	35 075 870	34 198 162
Sum varige driftsmidler		35 075 870	34 198 162
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	14 419 660	8 419 660
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Lån til foretak i samme konsern	8		8 158
Investeringer i tilknyttet selskap	7		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8		
Andre langsiktige fordringer	8		
Sum finansielle anleggsmidler		14 419 660	8 427 818
Sum anleggsmidler		52 069 848	44 965 862
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		68 252	73 654
Andre kortsiktige fordringer			22 336
Konsernfordringer	8	1 500 000	
Sum fordringer		1 568 252	95 990
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 140 868	540 327
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 140 868	540 327
Sum omløpsmidler		2 709 120	636 317
SUM EIENDELER		54 778 968	45 602 178

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	1, 2	680 068	680 000
Overkurs	1	8 755 314	3 586 564
Annen innskutt egenkapital	1		
Sum innskutt egenkapital		9 435 382	4 266 564

Annen egenkapital

1

Sum egenkapital **9 435 382** **4 266 564**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	10		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	8	42 193 435	41 175 039
Sum annen langsiktig gjeld		42 193 435	41 175 039

Sum langsiktig gjeld **42 193 435** **41 175 039**

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		50 812	81 641
Betalbar skatt	10		
Skyldig offentlige avgifter		19 656	
Kortsiktig konserngjeld	8		
Annen kortsiktig gjeld	8	3 079 683	78 934
Sum kortsiktig gjeld		3 150 151	160 575



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum gjeld		45 343 586	41 335 614
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 778 968	45 602 178



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 632523

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 779 497
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TEIE TORG EIENDOM AS
Forretningsadresse: Regnbueveien 5
1405 LANGHUS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Magne Søvde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 12.07.2022



Organisasjonsnr: 992 779 497
TEIE TORG EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		639 570	642 086
Annen driftsinntekt		42 699	83 756
Sum inntekter		682 269	725 842
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3	717 923	428 139
Sum kostnader		717 923	428 139
Driftsresultat		-35 654	297 703
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	9		
Annen finansinntekt	9	5 977	2 616
Sum finansinntekter		5 977	2 616
Annen rentekostnad	9		
Annen finanskostnad	9	1 026 567	1 175 038
Sum finanskostnader		1 026 567	1 175 038
Netto finans		-1 020 590	-1 172 422
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-234 437	-192 438
Ordinært resultat etter skattekostnad		-821 807	-682 282
Årsresultat		-821 807	-682 282
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-821 807	-682 282
Totalresultat		-821 807	-682 282
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	1		
Udekket tap	1	-821 807	-682 282



Avsatt til annen egenkapital	1		
Sum overføringer og disponeringer		-821 807	-682 282



Organisasjonsnr: 992 779 497
TEIE TORG EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	4		
Konsesjoner, patenter o.l.	4		
Utsatt skattefordel	10	2 574 318	2 339 881
Goodwill	4		
Sum immaterielle eiendeler		2 574 318	2 339 881
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	35 075 870	34 198 162
Sum varige driftsmidler		35 075 870	34 198 162
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	14 419 660	8 419 660
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Lån til foretak i samme konsern	8		8 158
Investeringer i tilknyttet selskap	7		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8		
Andre langsiktige fordringer	8		
Sum finansielle anleggsmidler		14 419 660	8 427 818
Sum anleggsmidler		52 069 848	44 965 862
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		68 252	73 654
Andre kortsiktige fordringer			22 336
Konsernfordringer	8	1 500 000	
Sum fordringer		1 568 252	95 990
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	6	1 140 868	540 327



Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 140 868	540 327
Sum omløpsmidler		2 709 120	636 317
SUM EIENDELER		54 778 968	45 602 178
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1, 2	680 068	680 000
Overkurs	1	8 755 314	3 586 564
Annen innskutt egenkapital	1		
Sum innskutt egenkapital		9 435 382	4 266 564
Annen egenkapital	1		
Sum egenkapital		9 435 382	4 266 564
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	8	42 193 435	41 175 039
Sum annen langsiktig gjeld		42 193 435	41 175 039
Sum langsiktig gjeld		42 193 435	41 175 039
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		50 812	81 641
Betalbar skatt	10		
Skyldig offentlige avgifter		19 656	
Kortsiktig konserngjeld	8		
Annen kortsiktig gjeld	8	3 079 683	78 934
Sum kortsiktig gjeld		3 150 151	160 575
Sum gjeld		45 343 586	41 335 614
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 778 968	45 602 178



Organisasjonsnr: 992 779 497
TEIE TORG EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:


0.00


Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring


Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring


Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



 Legally signed by
Magne Sævde
2022-04-01

 Legally signed by
Lars Kristian Bettum
2022-04-01

 Legally signed by
Pål Grabow Bakke Egeland
2022-04-03

 Legally signed by
Tor Johansen
2022-04-03

Årsregnskap 2021

Teie Torg Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 992 779 497



RESULTATREGNSKAP

TEIE TORG EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Leieinntekter fast eiendom		639 570	642 086
Annen driftsinntekt		42 699	83 756
Sum driftsinntekter		682 269	725 842
Annen driftskostnad	3	717 923	428 139
Sum driftskostnader		717 923	428 139
Driftsresultat		-35 654	297 703
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt	9	5 977	2 616
Annen finanskostnad	9	1 026 567	1 175 038
Resultat av finansposter		-1 020 590	-1 172 422
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 056 244	-874 720
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-234 437	-192 438
Ordinært resultat		-821 807	-682 282
Årsresultat		-821 807	-682 282
OVERFØRINGER			
Overføring udekket tap	1	-821 807	-682 282
Sum overføringer		-821 807	-682 282



BALANSE

TEIE TORG EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	10	2 574 318	2 339 881
Sum immaterielle eiendeler		2 574 318	2 339 881
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	35 075 870	34 198 162
Sum varige driftsmidler		35 075 870	34 198 162
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	7	14 419 660	8 419 660
Lån til foretak i samme konsern	8	0	8 158
Sum finansielle anleggsmidler		14 419 660	8 427 818
Sum anleggsmidler		52 069 848	44 965 862
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		68 252	73 654
Andre kortsiktige fordringer		0	22 336
Konsernfordringer	8	1 500 000	0
Sum fordringer		1 568 252	95 990
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 140 868	540 327
Sum omløpsmidler		2 709 120	636 317
Sum eiendeler		54 778 968	45 602 178



BALANSE

TEIE TORG EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	1, 2	680 068	680 000
Overkurs	1	8 755 314	3 586 564
Sum innskutt egenkapital		9 435 382	4 266 564
Sum egenkapital		9 435 382	4 266 564
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Øvrig langsiktig gjeld	8	42 193 435	41 175 039
Sum annen langsiktig gjeld		42 193 435	41 175 039
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		50 812	81 641
Skyldig offentlige avgifter		19 656	0
Annen kortsiktig gjeld	8	3 079 683	78 934
Sum kortsiktig gjeld		3 150 151	160 575
Sum gjeld		45 343 586	41 335 614
Sum egenkapital og gjeld		54 778 968	45 602 178

Langhus, 30.03.2022
Styret i Teie Torg Eiendom AS

Pål Grabow bakke Egeland
styremedlem

Lars Kristian Bettum
styremedlem

Magne Søvde
styreleder

Tor Johansen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Selskapet er definert som lite foretak etter regnskapsloven § 1-6. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

DRIFTSINNETEKTER

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene opptjenes. Andelen av inntektene som knytter seg til fremtidige ytelser balanseføres som uopptjent inntekt, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

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. 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.

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.

AKSJER I DATTERSELSKAP

Datterselskap 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 forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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.

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.

FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.



Note 1 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 01.01.2021	680 000	3 586 564	0	4 266 564
Årets resultat			-821 807	-821 807
Kapitalforhøyelse	68	5 990 557		5 990 625
Reklassifisering		-821 807	821 807	0
Pr 31.12.2021	680 068	8 755 314	0	9 435 382

Note 2 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Teie Torg Eiendom AS pr. 31.12.2021 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	68	10 001	680 068

Eierstruktur:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Folksom AS	34	50 %	50 %
Coop Norge Eiendom AS	34	50 %	50 %
Totalt antall aksjer	68	100 %	100 %

Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Ytelser til ledende personer

Selskapet administreres av ansatte i Coop Norge Eiendom AS. Det har ikke vært ansatte i selskapet i året. Det utbetales ikke godtgjørelse eller andre ytelser til styret eller daglig leder.

Godtgjørelse til revisor gjelder:	2021	2020
Revisjon	13 368	12 210



Note 4 Varige driftsmidler

	Tomter	Forretningsbygg	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2021	34 458 342	2 644 781	4 739 820	41 842 943
Tilgang i året	0	0	877 708	877 708
Anskaffelseskost 31.12.2021	34 458 342	2 644 781	5 617 528	42 720 651
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2021	0	2 644 781	0	2 644 781
Akkumulerte nedskrivninger 1.1.2021	5 000 000	0	0	5 000 000
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2021	5 000 000	0	0	5 000 000
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2021	0	2 644 781	0	2 644 781
Bokført verdi 31.12.2021	29 458 342	0	5 617 528	35 075 870
Økonomisk levetid	Evig	100 år		

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler.

Note 5 Pantstillelser og garantier

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	2021	2020
Bygninger og tomter	35 075 870	34 198 162
Sum	35 075 870	34 198 162

Selskapet har stilt sikkerhet for gjeld Coop Norge Eiendom AS har til kredittinstitusjon.

Det er ikke avgitt øvrige garantier overfor andre selskaper eller personer enn det som fremkommer over.

Note 6 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.

Note 7 Datterselskap, TS og FKV

Datterselskaper	Kontorkommune	Eierandel	Stemmeandel	Bokført verdi
Teie Bolig AS	Tønsberg	100 %	100 %	14 419 660



Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

	2021	2020
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	0	8 158
Konsernfordringer (kortsiktig)	1 500 000	0
Sum	1 500 000	8 158
Gjeld	2021	2020
Annen kortsiktig gjeld tilknyttet selskap	3 000 000	0
Ansvarlig lån tilknyttet selskap	42 193 435	41 175 039
Sum	45 193 435	41 175 039

Note 9 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2021	2020
Annen renteinntekt	4 317	1 054
Annen finansinntekt	1 660	1 562
Sum annen finansinntekt	5 977	2 616
Finanskostnader	2021	2020
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	8 159	0
Annen rentekostnad	1 018 408	1 175 038
Sum annen finanskostnad	1 026 567	1 175 038




Note 10 Skatt


Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-234 437	-192 438
Skattekostnad ordinært resultat	-234 437	-192 438
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-1 056 244	-874 720
Permanente forskjeller	-9 375	0
Endring i midlertidige forskjeller	-44 102	-151 902
Skattepliktig inntekt	-1 109 720	-1 026 621
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0


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


	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-7 160 979	-7 205 080	-44 102
Sum	-7 160 979	-7 205 080	-44 102
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 540 465	-3 430 745	1 109 720
Grunnlag for utsatt skattefordel	-11 701 444	-10 635 825	1 065 619
Utsatt skattefordel (22 %)	-2 574 318	-2 339 881	234 436



 Legally signed by
Magne Sævde
2022-04-01

 Legally signed by
Lars Kristian Bettum
2022-04-01

 Legally signed by
Pål Grabow Bakke Egeland
2022-04-03

 Legally signed by
Tor Johansen
2022-04-03

Årsregnskap 2021

Teie Torg Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 992 779 497



RESULTATREGNSKAP

TEIE TORG EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Leieinntekter fast eiendom		639 570	642 086
Annen driftsinntekt		42 699	83 756
Sum driftsinntekter		682 269	725 842
Annen driftskostnad	3	717 923	428 139
Sum driftskostnader		717 923	428 139
Driftsresultat		-35 654	297 703
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt	9	5 977	2 616
Annen finanskostnad	9	1 026 567	1 175 038
Resultat av finansposter		-1 020 590	-1 172 422
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 056 244	-874 720
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-234 437	-192 438
Ordinært resultat		-821 807	-682 282
Årsresultat		-821 807	-682 282
OVERFØRINGER			
Overføring udekket tap	1	-821 807	-682 282
Sum overføringer		-821 807	-682 282



BALANSE

TEIE TORG EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	10	2 574 318	2 339 881
Sum immaterielle eiendeler		2 574 318	2 339 881
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	35 075 870	34 198 162
Sum varige driftsmidler		35 075 870	34 198 162
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	7	14 419 660	8 419 660
Lån til foretak i samme konsern	8	0	8 158
Sum finansielle anleggsmidler		14 419 660	8 427 818
Sum anleggsmidler		52 069 848	44 965 862
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		68 252	73 654
Andre kortsiktige fordringer		0	22 336
Konsernfordringer	8	1 500 000	0
Sum fordringer		1 568 252	95 990
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 140 868	540 327
Sum omløpsmidler		2 709 120	636 317
Sum eiendeler		54 778 968	45 602 178



BALANSE

TEIE TORG EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	1, 2	680 068	680 000
Overkurs	1	8 755 314	3 586 564
Sum innskutt egenkapital		9 435 382	4 266 564
Sum egenkapital		9 435 382	4 266 564
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Øvrig langsiktig gjeld	8	42 193 435	41 175 039
Sum annen langsiktig gjeld		42 193 435	41 175 039
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		50 812	81 641
Skyldig offentlige avgifter		19 656	0
Annen kortsiktig gjeld	8	3 079 683	78 934
Sum kortsiktig gjeld		3 150 151	160 575
Sum gjeld		45 343 586	41 335 614
Sum egenkapital og gjeld		54 778 968	45 602 178

Langhus, 30.03.2022
Styret i Teie Torg Eiendom AS

Pål Grabow bakke Egeland
styremedlem

Lars Kristian Bettum
styremedlem

Magne Søvde
styreleder

Tor Johansen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Selskapet er definert som lite foretak etter regnskapsloven § 1-6. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

DRIFTSINNETEKTER

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene opptjenes. Andelen av inntektene som knytter seg til fremtidige ytelser balanseføres som uopptjent inntekt, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

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. 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.

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.

AKSJER I DATTERSELSKAP

Datterselskap 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 forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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.

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.

FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.



Note 1 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 01.01.2021	680 000	3 586 564	0	4 266 564
Årets resultat			-821 807	-821 807
Kapitalforhøyelse	68	5 990 557		5 990 625
Reklassifisering		-821 807	821 807	0
Pr 31.12.2021	680 068	8 755 314	0	9 435 382

Note 2 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Teie Torg Eiendom AS pr. 31.12.2021 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	68	10 001	680 068

Eierstruktur:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Folksom AS	34	50 %	50 %
Coop Norge Eiendom AS	34	50 %	50 %
Totalt antall aksjer	68	100 %	100 %

Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Ytelser til ledende personer

Selskapet administreres av ansatte i Coop Norge Eiendom AS. Det har ikke vært ansatte i selskapet i året. Det utbetales ikke godtgjørelse eller andre ytelser til styret eller daglig leder.

Godtgjørelse til revisor gjelder:	2021	2020
Revisjon	13 368	12 210



Note 4 Varige driftsmidler

	Tomter	Forretningsbygg	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2021	34 458 342	2 644 781	4 739 820	41 842 943
Tilgang i året	0	0	877 708	877 708
Anskaffelseskost 31.12.2021	34 458 342	2 644 781	5 617 528	42 720 651
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2021	0	2 644 781	0	2 644 781
Akkumulerte nedskrivninger 1.1.2021	5 000 000	0	0	5 000 000
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2021	5 000 000	0	0	5 000 000
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2021	0	2 644 781	0	2 644 781
Bokført verdi 31.12.2021	29 458 342	0	5 617 528	35 075 870
Økonomisk levetid	Evig	100 år		

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler.

Note 5 Pantstillelser og garantier

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	2021	2020
Bygninger og tomter	35 075 870	34 198 162
Sum	35 075 870	34 198 162

Selskapet har stilt sikkerhet for gjeld Coop Norge Eiendom AS har til kredittinstitusjon.

Det er ikke avgitt øvrige garantier overfor andre selskaper eller personer enn det som fremkommer over.

Note 6 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.

Note 7 Datterselskap, TS og FKV

Datterselskaper	Kontorkommune	Eierandel	Stemmeandel	Bokført verdi
Teie Bolig AS	Tønsberg	100 %	100 %	14 419 660



Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

	2021	2020
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	0	8 158
Konsernfordringer (kortsiktig)	1 500 000	0
Sum	1 500 000	8 158
Gjeld	2021	2020
Annen kortsiktig gjeld tilknyttet selskap	3 000 000	0
Ansvarlig lån tilknyttet selskap	42 193 435	41 175 039
Sum	45 193 435	41 175 039

Note 9 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2021	2020
Annen renteinntekt	4 317	1 054
Annen finansinntekt	1 660	1 562
Sum annen finansinntekt	5 977	2 616
Finanskostnader	2021	2020
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	8 159	0
Annen rentekostnad	1 018 408	1 175 038
Sum annen finanskostnad	1 026 567	1 175 038



Note 10 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-234 437	-192 438
Skattekostnad ordinært resultat	-234 437	-192 438
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-1 056 244	-874 720
Permanente forskjeller	-9 375	0
Endring i midlertidige forskjeller	-44 102	-151 902
Skattepliktig inntekt	-1 109 720	-1 026 621
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-7 160 979	-7 205 080	-44 102
Sum	-7 160 979	-7 205 080	-44 102
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 540 465	-3 430 745	1 109 720
Grunnlag for utsatt skattefordel	-11 701 444	-10 635 825	1 065 619
Utsatt skattefordel (22 %)	-2 574 318	-2 339 881	234 436



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Teie Torg Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Teie Torg Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

BDO AS

Nina Corneliusen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: ZHJMH-YTGAE-06M7G-NSSJZ-OLQKV-ZTP6T



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."

Nina Corneliussen

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5993-4-2760023

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-08 09:01:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZHJMH-YTGAE-06M7G-NSSJZ-OLQKV-ZTP6T

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>