



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 092 997
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TVERRVEGEN 38 AS
Forretningsadresse: B 41
Skarpetegvegen 3
6012 ÅLESUND

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: Magne Trygstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

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, 31.05.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|-------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter | | 4 210 644 | 1 210 030 |
| Annen driftsinntekt | | 246 256 | 32 044 |
| Sum inntekter | | 4 456 900 | 1 242 074 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 2 | | |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 1 793 743 | 639 639 |
| Annen driftskostnad | 2 | 423 500 | 123 170 |
| Sum kostnader | | 2 217 244 | 762 809 |
| Driftsresultat | | 2 239 656 | 479 265 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 800 | 2 543 |
| Sum finansinntekter | | 2 800 | 2 543 |
| Annen rentekostnad | | 2 453 012 | 510 287 |
| Sum finanskostnader | | 2 453 012 | 510 287 |
| Netto finans | | -2 450 212 | -507 744 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -210 556 | -28 479 |
| Skattekostnad på resultat | 8 | -45 658 | 43 793 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -164 898 | -72 272 |
| Årsresultat | 5 | -164 898 | -72 272 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -164 898 | -72 272 |
| Totalresultat | | -164 898 | -72 272 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overført fra overkurs | | -164 898 | -72 272 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -164 898 | -72 272 |



Resultatregnskap

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



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|---------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 1, 8 | 171 738 | 126 080 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 171 738 | 126 080 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 1, 3, 7 | 84 556 121 | 71 522 103 |
| Sum varige driftsmidler | | 84 556 121 | 71 522 103 |
| Sum anleggsmidler | | 84 727 859 | 71 648 183 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 1 | | 6 543 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 143 120 | 953 775 |
| Sum fordringer | | 143 120 | 960 319 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 2 899 447 | 91 972 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 899 447 | 91 972 |
| Sum omløpsmidler | | 3 042 567 | 1 052 291 |
| SUM EIENDELER | | 87 770 425 | 72 700 474 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 4 | 300 000 | 300 000 |
| Overkurs | | 9 086 872 | 9 251 770 |
| Sum innskutt egenkapital | | 9 386 872 | 9 551 770 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Sum egenkapital | 5 | 9 386 872 | 9 551 770 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 8 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6, 7 | 68 500 000 | 59 040 254 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 6 | 8 178 768 | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 76 678 768 | 59 040 254 |
| Sum langsiktig gjeld | | 76 678 768 | 59 040 254 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 859 868 | 4 043 509 |
| Betalbar skatt | 8 | | |
| Skyldig offentlige avgifter | | 290 747 | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 554 170 | 64 941 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 704 785 | 4 108 450 |
| Sum gjeld | | 78 383 553 | 63 148 704 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 87 770 425 | 72 700 474 |
| POSTER UTENOM BALANSEN | | | |
| Garantistillelser | 7 | | |
| Pantstillelser | 7 | | |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 362115

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 092 997
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TVERRVEGEN 38 AS
Forretningsadresse: B 41
Skarpetegvegen 3
6012 ÅLESUND

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: Magne Trygstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: 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, 24.04.2023



Organisasjonsnr: 921 092 997
TVERRVEGEN 38 AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|-------------|-------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter | | 4 210 644 | 1 210 030 |
| Annen driftsinntekt | | 246 256 | 32 044 |
| Sum inntekter | | 4 456 900 | 1 242 074 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 2 | | |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 1 793 743 | 639 639 |
| Annen driftskostnad | 2 | 423 500 | 123 170 |
| Sum kostnader | | 2 217 244 | 762 809 |
| Driftsresultat | | 2 239 656 | 479 265 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 800 | 2 543 |
| Sum finansinntekter | | 2 800 | 2 543 |
| Annen rentekostnad | | 2 453 012 | 510 287 |
| Sum finanskostnader | | 2 453 012 | 510 287 |
| Netto finans | | -2 450 212 | -507 744 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på resultat | 8 | -45 658 | 43 793 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -164 898 | -72 272 |
| Årsresultat | 5 | -164 898 | -72 272 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -164 898 | -72 272 |
| Totalresultat | | -164 898 | -72 272 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overført fra overkurs | | -164 898 | -72 272 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -164 898 | -72 272 |



Organisasjonsnr: 921 092 997
TVERRVEGEN 38 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 1, 8 171 738 126 080
Sum immaterielle eiendeler 171 738 126 080

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom 1, 3, 7 84 556 121 71 522 103
Sum varige driftsmidler 84 556 121 71 522 103

Sum anleggsmidler 84 727 859 71 648 183

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 1 6 543
Andre kortsiktige
fordringer 143 120 953 775
Sum fordringer 143 120 960 319

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 2 899 447 91 972
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 2 899 447 91 972

Sum omløpsmidler 3 042 567 1 052 291

SUM EIENDELER 87 770 425 72 700 474

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 4 300 000 300 000
Overkurs 9 086 872 9 251 770
Sum innskutt egenkapital 9 386 872 9 551 770

Sum egenkapital 5 9 386 872 9 551 770

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 8
Annen langsiktig gjeld



| | | | |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 6, 7 | 68 500 000 | 59 040 254 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 6 | 8 178 768 | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 76 678 768 | 59 040 254 |
| Sum langsiktig gjeld | | 76 678 768 | 59 040 254 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 859 868 | 4 043 509 |
| Betalbar skatt | 8 | | |
| Skyldig offentlige avgifter | | 290 747 | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 554 170 | 64 941 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 704 785 | 4 108 450 |
| Sum gjeld | | 78 383 553 | 63 148 704 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 87 770 425 | 72 700 474 |
| POSTER UTENOM BALANSEN | | | |
| Garantistillelser | 7 | | |
| Pantstillelser | 7 | | |



Organisasjonsnr: 921 092 997
TVERRVEGEN 38 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2022

Tverrvegen 38 AS

Org.nr. 921 092 997

Innhold:

Resultatregnskap
Balanse
Noteopplysninger



RESULTATREGNSKAP

TVERRVEGEN 38 AS

| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|-------------------|------------------|
| Leieinntekter | | 4 210 644 | 1 210 030 |
| Annen driftsinntekt | | 246 256 | 32 044 |
| Sum driftsinntekter | | 4 456 900 | 1 242 074 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 1 793 743 | 639 639 |
| Annen driftskostnad | 2 | 423 500 | 123 170 |
| Sum driftskostnader | | 2 217 244 | 762 809 |
| Driftsresultat | | 2 239 656 | 479 265 |
| FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 800 | 2 543 |
| Annen rentekostnad | | 2 453 012 | 510 287 |
| Resultat av finansposter | | -2 450 212 | -507 744 |
| Resultat før skattekostnad | | -210 556 | -28 479 |
| Skattekostnad på resultat | 8 | -45 658 | 43 793 |
| Resultat | | -164 898 | -72 272 |
| Årsresultat | 5 | -164 898 | -72 272 |
| OVERFØRINGER | | | |
| Overført fra overkurs | | -164 898 | -72 272 |
| Sum overføringer | | -164 898 | -72 272 |



BALANSE

TVERRVEGEN 38 AS

| EIENDELER | Note | 2022 | 2021 |
|-------------------------------------|---------|-------------------|-------------------|
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| IMMATERIELLE EIENDELER | | | |
| Utsatt skattefordel | 1, 8 | 171 738 | 126 080 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 171 738 | 126 080 |
| VARIGE DRIFTSMIDLER | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 1, 3, 7 | 84 556 121 | 71 522 103 |
| Sum varige driftsmidler | | 84 556 121 | 71 522 103 |
| Sum anleggsmidler | | 84 727 859 | 71 648 183 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| FORDRINGER | | | |
| Kundefordringer | 1 | 0 | 6 543 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 143 120 | 953 775 |
| Sum fordringer | | 143 120 | 960 319 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 2 899 447 | 91 972 |
| Sum omløpsmidler | | 3 042 567 | 1 052 291 |
| Sum eiendeler | | 87 770 425 | 72 700 474 |



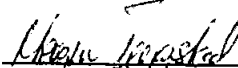
BALANSE

TVERRVEGEN 38 AS


| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL | | | |
| INNSKUTT EGENKAPITAL | | | |
| Aksjekapital | 4 | 300 000 | 300 000 |
| Overkurs | | 9 086 872 | 9 251 770 |
| Sum innskutt egenkapital | | 9 386 872 | 9 551 770 |
| OPPTJENT EGENKAPITAL | | | |
| Sum egenkapital | 5 | 9 386 872 | 9 551 770 |
| GJELD | | | |
| ANNEN LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6, 7 | 68 500 000 | 59 040 254 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 6 | 8 178 768 | 0 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 76 678 768 | 59 040 254 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 859 868 | 4 043 509 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 290 747 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 554 170 | 64 941 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 704 785 | 4 108 450 |
| Sum gjeld | | 78 383 553 | 63 148 704 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 87 770 425 | 72 700 474 |

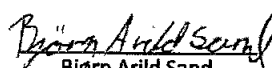
Ålesund, 17.04.2023
Styret i Tverrvegen 38 AS


Ole-Reinart Pettersen Notø
styreleder


Magne Trygstad
styremedlem/daglig leder


Kristian Trygstad
styremedlem


Pål Erik Sand
styremedlem


Bjørn Arild Sand
styremedlem



INDIREKTE KONTANTSTRØM

TVERRVEGEN 38 AS

| | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER | | | |
| Resultat før skattekostnad | | -210 556 | -28 479 |
| Ordinære avskrivninger | | 1 793 743 | 639 639 |
| Endring i kundefordringer | | 6 543 | 188 157 |
| Endring i leverandørgjeld | | -3 183 640 | 3 967 708 |
| Endring i andre tidsavgrensningsposter | | 1 590 631 | 301 493 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | -3 279 | 5 068 518 |
| KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER | | | |
| Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler | | 14 827 761 | 46 828 760 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | | -14 827 761 | -46 828 760 |
| KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER | | | |
| Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld | | 84 376 514 | 37 338 000 |
| Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld | | 0 | 2 725 753 |
| Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld | | 66 738 000 | 0 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | | 17 638 514 | 40 063 753 |
| Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter | | 2 807 475 | -1 696 490 |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel | | 91 972 | 1 788 462 |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt | | 2 899 447 | 91 972 |

TVERRVEGEN 38 AS

SIDE 5



TVERRVEGEN 38 AS

921 092 997

Regnskapsprinsipper

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

BRUK AV ESTIMATER

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

INNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av flere betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

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. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

TVERRVEGEN 38 AS

SIDE 6



TVERRVEGEN 38 AS

921 092 997

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2022 utenom registrert daglig leder.
Det er ikke utbetalt lønn til daglig leder eller godtgjørelse til styret i 2022.

Ledende ansatte har ikke avtale om bonus eller aksjebasert avlønning.

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 29 150. Herav utgjør annen bistand kr. 8 150.

Note 3 Anleggsmidler

| | Bygg under oppføring | Utendørs anlegg | Utleiebygg og tomt | Sum |
|------------------------------------|----------------------|-----------------|--------------------|-------------------|
| Anskaffelseskost pr. 01.01.22 | 17 779 783 | 189 961 | 54 191 998 | 72 161 742 |
| + Tilgang kjøpte driftsmidler | -17 779 783 | | 32 607 543 | 14 827 761 |
| = Anskaffelseskost 31.12.22 | 0 | 189 961 | 86 799 541 | 86 989 502 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.22 | | | 2 433 382 | 2 433 382 |
| = Bokført verdi 31.12.22 | 0 | 189 961 | 84 366 159 | 84 556 120 |
| Årets ordinære avskrivninger | | | 1 793 743 | 1 793 743 |
| Økonomisk levetid | Ikke fastsatt | Avskrives ikke | 20-40 år | |

Note 4 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I TVERRVEGEN 38 AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

| | Antall | Pålydende | Bokført |
|-----------------|------------|-----------|----------------|
| Ordinære aksjer | 100 | 3 000,0 | 300 000 |
| Sum | 100 | | 300 000 |

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

| | Ordinære | Eierandel | Stemmeandel |
|-----------------------------|------------|--------------|--------------|
| Sand Kapital AS | 50 | 50,0 | 50,0 |
| Trygstad Holding AS | 50 | 50,0 | 50,0 |
| Totalt antall aksjer | 100 | 100,0 | 100,0 |



TVERRVEGEN 38 AS **921 092 997**

Note 5 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|----------------------|----------------|------------------|-------------------|------------------|
| Pr. 31.12.2021 | 300 000 | 9 251 770 | 0 | 9 551 770 |
| Årets resultat | | -164 898 | 0 | -164 898 |
| Pr 31.12.2022 | 300 000 | 9 086 872 | 0 | 9 386 872 |

Note 6 Langsiktig gjeld

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------|------------------|----------|
| Gjeld til eierselskapene | 8 178 768 | 0 |
| Sum | 8 178 768 | 0 |

Gjeld til eierselskapene er renteberegnet med 5% i 2022. Påløpte renter er tillagt lånesaldo. Gjelden er uten sikkerhet.

Gjeld med forfall senere enn 5 år er kr. 0. Gjeldsbrevslånet innfris/refinansieres 01.09.2027.

Note 7 Pantstillelser og garantier

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|------------|------------|
| Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier | | |
| Sum | 0 | 0 |

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

| | | |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Utleiebygg - Bygg B | 31 098 500 | 17 779 783 |
| Tomt | 9 850 859 | 9 850 859 |
| Utleiebygg - Bygg A | 43 416 800 | 43 701 500 |
| Utendørs anlegg | 189 961 | 189 961 |
| Sum | 84 556 121 | 71 522 103 |



TVERRVEGEN 38 AS

921 092 997

Note 8 Skatt

| <u>Årets skattekostnad</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 0 | 0 |
| Endring i utsatt skattefordel | -45 658 | 43 793 |
| Skattekostnad ordinært resultat | -45 658 | 43 793 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Resultat før skatt | -210 556 | -28 479 |
| Permanente forskjeller | 3 020 | 227 540 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -2 040 395 | -1 542 097 |
| Skattepliktig inntekt | -2 247 931 | -1 343 036 |
| 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

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> | <u>Endring</u> |
|---|------------------|------------------|-------------------|
| Varige driftsmidler | 3 582 493 | 1 542 098 | -2 040 395 |
| Sum | 3 582 493 | 1 542 098 | -2 040 395 |
| Akkumulert fremførbart underskudd | -4 363 119 | -2 115 188 | 2 247 931 |
| Grunnlag for utsatt skattefordel | -780 626 | -573 090 | 207 536 |
| Utsatt skattefordel (22 %) | -171 738 | -126 080 | 45 658 |

TVERRVEGEN 38 AS

SIDE 9



Statsautorisert revisor
Anne Britt Sperre AS

Medlem av Den norske revisorforening

Til generalforsamlingen i Tverrvegen 38 AS

Uavhengig revisors beretning
Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi revidert årsregnskapet for Tverrvegen 38 AS som viser et underskudd på kr 164.898. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling 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 og kontantstrømmer 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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

Frænavegen 16, 6415 MOLDE
Mobil: 4566 1224 * Email: ab@sperrerevisjon.no
NO 992 847 344 MVA



som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Molde, 18.04.2023

Statsautorisert revisor A.B. Sperre AS

Anne Britt Sperre

Anne Britt Sperre
statsautorisert revisor

Statsautorisert revisor Anne Britt Sperre AS



Årsregnskap 2022

Tverrvegen 38 AS

Org.nr. 921 092 997

Innhold:

Resultatregnskap
Balanse
Noteopplysninger



RESULTATREGNSKAP

TVERRVEGEN 38 AS

| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|-------------------|------------------|
| Leieinntekter | | 4 210 644 | 1 210 030 |
| Annen driftsinntekt | | 246 256 | 32 044 |
| Sum driftsinntekter | | 4 456 900 | 1 242 074 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 1 793 743 | 639 639 |
| Annen driftskostnad | 2 | 423 500 | 123 170 |
| Sum driftskostnader | | 2 217 244 | 762 809 |
| Driftsresultat | | 2 239 656 | 479 265 |
| FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 800 | 2 543 |
| Annen rentekostnad | | 2 453 012 | 510 287 |
| Resultat av finansposter | | -2 450 212 | -507 744 |
| Resultat før skattekostnad | | -210 556 | -28 479 |
| Skattekostnad på resultat | 8 | -45 658 | 43 793 |
| Resultat | | -164 898 | -72 272 |
| Årsresultat | 5 | -164 898 | -72 272 |
| OVERFØRINGER | | | |
| Overført fra overkurs | | -164 898 | -72 272 |
| Sum overføringer | | -164 898 | -72 272 |



BALANSE

TVERRVEGEN 38 AS

| EIENDELER | Note | 2022 | 2021 |
|-------------------------------------|---------|-------------------|-------------------|
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| IMMATERIELLE EIENDELER | | | |
| Utsatt skattefordel | 1, 8 | 171 738 | 126 080 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 171 738 | 126 080 |
| VARIGE DRIFTSMIDLER | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 1, 3, 7 | 84 556 121 | 71 522 103 |
| Sum varige driftsmidler | | 84 556 121 | 71 522 103 |
| Sum anleggsmidler | | 84 727 859 | 71 648 183 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| FORDRINGER | | | |
| Kundefordringer | 1 | 0 | 6 543 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 143 120 | 953 775 |
| Sum fordringer | | 143 120 | 960 319 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 2 899 447 | 91 972 |
| Sum omløpsmidler | | 3 042 567 | 1 052 291 |
| Sum eiendeler | | 87 770 425 | 72 700 474 |



BALANSE

TVERRVEGEN 38 AS

| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| EGENKAPITAL | | | |
| INNSKUTT EGENKAPITAL | | | |
| Aksjekapital | 4 | 300 000 | 300 000 |
| Overkurs | | 9 086 872 | 9 251 770 |
| Sum innskutt egenkapital | | 9 386 872 | 9 551 770 |
| OPPTJENT EGENKAPITAL | | | |
| Sum egenkapital | 5 | 9 386 872 | 9 551 770 |
| GJELD | | | |
| ANNEN LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6, 7 | 68 500 000 | 59 040 254 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 6 | 8 178 768 | 0 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 76 678 768 | 59 040 254 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 859 868 | 4 043 509 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 290 747 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 554 170 | 64 941 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 704 785 | 4 108 450 |
| Sum gjeld | | 78 383 553 | 63 148 704 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 87 770 425 | 72 700 474 |

Ålesund, 17.04.2023
Styret i Tverrvegen 38 AS

Ole-Reinhart Pettersen Notø
styreleder

Magne Trygstad
styremedlem/daglig leder

Kristian Trygstad
styremedlem

Pål Erik Sand
styremedlem

Bjørn Arild Sand
styremedlem



INDIREKTE KONTANTSTRØM

TVERRVEGEN 38 AS

| | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER | | | |
| Resultat før skattekostnad | | -210 556 | -28 479 |
| Ordinære avskrivninger | | 1 793 743 | 639 639 |
| Endring i kundefordringer | | 6 543 | 188 157 |
| Endring i leverandørgjeld | | -3 183 640 | 3 967 708 |
| Endring i andre tidsavgrensningsposter | | 1 590 631 | 301 493 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | -3 279 | 5 068 518 |
| KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER | | | |
| Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler | | 14 827 761 | 46 828 760 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | | -14 827 761 | -46 828 760 |
| KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER | | | |
| Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld | | 84 376 514 | 37 338 000 |
| Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld | | 0 | 2 725 753 |
| Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld | | 66 738 000 | 0 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | | 17 638 514 | 40 063 753 |
| Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter | | 2 807 475 | -1 696 490 |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel | | 91 972 | 1 788 462 |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt | | 2 899 447 | 91 972 |



TVERRVEGEN 38 AS

921 092 997

Regnskapsprinsipper

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

BRUK AV ESTIMATER

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

INNETEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av flere betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

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. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

TVERRVEGEN 38 AS

SIDE 6



TVERRVEGEN 38 AS

921 092 997

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2022 utenom registrert daglig leder.
Det er ikke utbetalt lønn til daglig leder eller godtgjørelse til styret i 2022.

Ledende ansatte har ikke avtale om bonus eller aksjebasert avlønning.

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 29 150. Herav utgjør annen bistand kr. 8 150.

Note 3 Anleggsmidler

| | Bygg under oppføring | Utendørs anlegg | Utleiebygg og tomt | Sum |
|------------------------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|
| Anskaffelseskost pr. 01.01.22 | 17 779 783 | 189 961 | 54 191 998 | 72 161 742 |
| + Tilgang kjøpte driftsmidler | -17 779 783 | | 32 607 543 | 14 827 761 |
| = Anskaffelseskost 31.12.22 | 0 | 189 961 | 86 799 541 | 86 989 502 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.22 | | | 2 433 382 | 2 433 382 |
| = Bokført verdi 31.12.22 | 0 | 189 961 | 84 366 159 | 84 556 120 |
| Årets ordinære avskrivninger | | | 1 793 743 | 1 793 743 |
| Økonomisk levetid | Ikke fastsatt | Avskrives ikke | 20-40 år | |

Note 4 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I TVERRVEGEN 38 AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

| | Antall | Pålydende | Bokført |
|-----------------|------------|-----------|----------------|
| Ordinære aksjer | 100 | 3 000,0 | 300 000 |
| Sum | 100 | | 300 000 |

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

| | Ordinære | Eierandel | Stemmeandel |
|-----------------------------|------------|--------------|--------------|
| Sand Kapital AS | 50 | 50,0 | 50,0 |
| Trygstad Holding AS | 50 | 50,0 | 50,0 |
| Totalt antall aksjer | 100 | 100,0 | 100,0 |

TVERRVEGEN 38 AS

SIDE 7



TVERRVEGEN 38 AS

921 092 997

Note 5 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|----------------------|----------------|------------------|-------------------|------------------|
| Pr. 31.12.2021 | 300 000 | 9 251 770 | 0 | 9 551 770 |
| Årets resultat | | -164 898 | 0 | -164 898 |
| Pr 31.12.2022 | 300 000 | 9 086 872 | 0 | 9 386 872 |

Note 6 Langsiktig gjeld

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------|------------------|----------|
| Gjeld til eierselskapene | 8 178 768 | 0 |
| Sum | 8 178 768 | 0 |

Gjeld til eierselskapene er renteberegnet med 5% i 2022. Påløpte renter er tillagt lånesaldo. Gjelden er uten sikkerhet.

Gjeld med forfall senere enn 5 år er kr. 0. Gjeldsbrevslånet innfris/refinansieres 01.09.2027.

Note 7 Pantstillelser og garantier

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|------------|------------|
| Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier | | |
| Sum | 0 | 0 |

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

| | | |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Utleiebygg - Bygg B | 31 098 500 | 17 779 783 |
| Tomt | 9 850 859 | 9 850 859 |
| Utleiebygg - Bygg A | 43 416 800 | 43 701 500 |
| Utendørs anlegg | 189 961 | 189 961 |
| Sum | 84 556 121 | 71 522 103 |

TVERRVEGEN 38 AS

SIDE 8



TVERRVEGEN 38 AS

921 092 997

Note 8 Skatt

| <u>Årets skattekostnad</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 0 | 0 |
| Endring i utsatt skattefordel | -45 658 | 43 793 |
| Skattekostnad ordinært resultat | -45 658 | 43 793 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Resultat før skatt | -210 556 | -28 479 |
| Permanente forskjeller | 3 020 | 227 540 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -2 040 395 | -1 542 097 |
| Skattepliktig inntekt | -2 247 931 | -1 343 036 |
| 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

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> | <u>Endring</u> |
|---|------------------|------------------|-------------------|
| Varige driftsmidler | 3 582 493 | 1 542 098 | -2 040 395 |
| Sum | 3 582 493 | 1 542 098 | -2 040 395 |
| Akkumulert fremførbart underskudd | -4 363 119 | -2 115 188 | 2 247 931 |
| Grunnlag for utsatt skattefordel | -780 626 | -573 090 | 207 536 |
| Utsatt skattefordel (22 %) | -171 738 | -126 080 | 45 658 |

TVERRVEGEN 38 AS

SIDE 9