



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 981 418 816  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TORSTRAND EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Norgeseiendom AS  
Tollbugata 49  
3044 DRAMMEN

### 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: Jon Kummen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2023

### 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		5 237 128	3 896 127
Annen driftsinntekt		12 341	211 622
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 249 469</b>	<b>4 107 749</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 376 061	1 374 619
Annen driftskostnad		1 302 948	1 310 889
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 679 009</b>	<b>2 685 508</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 570 460</b>	<b>1 422 241</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		18 762	
Annen finansinntekt		5 128	3 395
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 890</b>	<b>3 395</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	453 331	503 497
Annen rentekostnad	3	879 269	442 375
Annen finanskostnad		15 270	200
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 347 870</b>	<b>946 072</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 323 980</b>	<b>-942 677</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 246 480</b>	<b>479 565</b>
Skattekostnad på resultat	4	275 315	107 437
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>971 165</b>	<b>372 128</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>971 165</b>	<b>372 128</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>971 165</b>	<b>372 128</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>971 165</b>	<b>372 128</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5	-1 089 541	
Avgitt konsernbidrag	5	1 089 541	363 237
Overført til/fra annen egenkapital		971 165	8 891
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>971 165</b>	<b>372 128</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger o.a. fast eiendom	2, 3	36 512 349	37 608 197
Maskiner og anlegg	2	414 000	483 000
Anlegg under utførelse	2	841 926	155 491
Tomter	2, 3	2 346 700	2 346 700
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>40 114 975</b>	<b>40 593 388</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>	2	<b>80 229 951</b>	<b>81 186 777</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		66 067	85 825
Kundefordringer konsern		198 916	75 121
Krav på innbetaling av selskapskapital		1 089 541	
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 354 524</b>	<b>160 946</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		936 941	3 859 098
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>936 941</b>	<b>3 859 098</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 291 465</b>	<b>4 020 044</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>42 406 440</b>	<b>44 613 432</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	5	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	5	10 661 149	9 689 985
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 861 149</b>	<b>9 889 985</b>
Annen egenkapital	5		
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>10 861 149</b>	<b>9 889 985</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	2 062 569	2 094 560
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 062 569</b>	<b>2 094 560</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	3	5 399 532	16 558 653
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	22 000 000	15 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>27 399 532</b>	<b>31 558 653</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>29 462 101</b>	<b>33 653 213</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån		1 396 847	465 688
Leverandørgjeld		216 690	356 278
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		40 066	11 666
Annen kortsiktig gjeld		429 587	236 602
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 083 190</b>	<b>1 070 234</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>31 545 291</b>	<b>34 723 447</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>42 406 440</b>	<b>44 613 432</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 576157

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 981 418 816  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TORSTRAND EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Norgeseiendom AS  
Tollbugata 49  
3044 DRAMMEN

**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: Jon Kummen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2023

**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, 13.07.2023



Organisasjonsnr: 981 418 816  
TORSTRAND EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		5 237 128	3 896 127
Annen driftsinntekt		12 341	211 622
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 249 469</b>	<b>4 107 749</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 376 061	1 374 619
Annen driftskostnad		1 302 948	1 310 889
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 679 009</b>	<b>2 685 508</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 570 460</b>	<b>1 422 241</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		18 762	
Annen finansinntekt		5 128	3 395
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 890</b>	<b>3 395</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	453 331	503 497
Annen rentekostnad	3	879 269	442 375
Annen finanskostnad		15 270	200
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 347 870</b>	<b>946 072</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 323 980</b>	<b>-942 677</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 246 480</b>	<b>479 565</b>
Skattekostnad på resultat	4	275 315	107 437
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>971 165</b>	<b>372 128</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>971 165</b>	<b>372 128</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>971 165</b>	<b>372 128</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>971 165</b>	<b>372 128</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5	-1 089 541	
Avgitt konsernbidrag	5	1 089 541	363 237
Overført til/fra annen egenkapital		971 165	8 891



Sum overføringer og disponeringer	5	971 165	372 128
--------------------------------------	---	---------	---------



Organisasjonsnr: 981 418 816  
TORSTRAND EIENDOM AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4		
---------------------	---	--	--

##### Varige driftsmidler

Bygninger o.a. fast eiendom	2, 3	36 512 349	37 608 197
Maskiner og anlegg	2	414 000	483 000
Anlegg under utførelse	2	841 926	155 491
Tomter	2, 3	2 346 700	2 346 700
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>40 114 975</b>	<b>40 593 388</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>2</b>	<b>80 229 951</b>	<b>81 186 777</b>
--------------------------	----------	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer		66 067	85 825
Kundefordringer konsern		198 916	75 121
Krav på innbetaling av selskapskapital		1 089 541	
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 354 524</b>	<b>160 946</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		936 941	3 859 098
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>936 941</b>	<b>3 859 098</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 291 465</b>	<b>4 020 044</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>42 406 440</b>	<b>44 613 432</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	5	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	5	10 661 149	9 689 985
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 861 149</b>	<b>9 889 985</b>

Annen egenkapital	5		
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>10 861 149</b>	<b>9 889 985</b>



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	2 062 569	2 094 560
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>2 062 569</b>	<b>2 094 560</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	3	5 399 532	16 558 653
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	22 000 000	15 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>27 399 532</b>	<b>31 558 653</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>29 462 101</b>	<b>33 653 213</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån		1 396 847	465 688
Leverandørgjeld		216 690	356 278
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		40 066	11 666
Annen kortsiktig gjeld		429 587	236 602
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 083 190</b>	<b>1 070 234</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>31 545 291</b>	<b>34 723 447</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>42 406 440</b>	<b>44 613 432</b>



Organisasjonsnr: 981 418 816  
TORSTRAND EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

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.



KPMG AS  
Vangsveien 73  
N-2317 Hamar

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

Til generalforsamlingen i Torstrand Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torstrand Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

#### Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: 1ZBJF-UAJCW-FVD3H-JQXHV-1JDHB-HMZ08



Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Hamar, 26. mai 2023  
KPMG AS

Tom Kristian Braaten  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1ZBJF-UAJCW-FVD3H-JQXHV-1JDHB-HMZ08



# 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."

## Tom Kristian Braaten

Director

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5993-4-1656696

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-05-26 16:13:40 UTC



## Tom Kristian Braaten

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5993-4-1656696

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-05-26 16:13:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1ZBJF-UAJCW-FVD3H-JQXHV-1JDHB-HMZ08

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



## Årsregnskap 2022

### Torstrand Eiendom AS

**Innhold:**

**Resultat**  
**Balanse**  
**Noter**  
**Revisors beretning**

Penneo Dokumentnøkkel: CDD06-HNOM1-WCF1P-GHA4H-7YX5F-QJZCS

Org.nr: 981 418 816



## Resultatregnskap

Torstrand Eiendom AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2022	2021
Salgsinntekt		5 237 128	3 896 127
Annen driftsinntekt		12 341	211 622
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>5 249 469</b>	<b>4 107 749</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 376 061	1 374 619
Annen driftskostnad		1 302 948	1 310 889
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 679 009</b>	<b>2 685 508</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 570 460</b>	<b>1 422 241</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		18 762	0
Annen finansinntekt		5 128	3 395
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	453 331	503 497
Annen rentekostnad	3	879 269	442 375
Annen finanskostnad		-15 270	-200
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 323 980</b>	<b>-942 677</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 246 480</b>	<b>479 565</b>
Skattekostnad på resultat	4	275 315	107 437
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>971 165</b>	<b>372 128</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Mottatt konsernbidrag	5	-1 089 541	0
Avsatt konsernbidrag	5	1 089 541	363 237
Overført til/fra annen egenkapital		971 165	8 891
<b>Sum overføringer</b>	<b>5</b>	<b>971 165</b>	<b>372 128</b>

Penneo Dokumentnøkkel: CODO6-HNOM1-WCF1P-GHA4H-7YX5F-QJZCS

Torstrand Eiendom AS



## Torstrand Eiendom AS

Balanse pr 31. desember

EIENDELER	NOTE	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger o.a. fast eiendom	2, 3	36 512 349	37 608 197
Maskiner og anlegg	2	414 000	483 000
Anlegg under utførelse	2	841 926	155 491
Tomter	2, 3	2 346 700	2 346 700
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>40 114 975</b>	<b>40 593 388</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>40 114 975</b>	<b>40 593 388</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		66 067	85 825
Kundefordringer konsern		198 916	75 121
Andre fordringer konsern		1 089 541	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 354 524</b>	<b>160 946</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		936 941	3 859 098
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 291 465</b>	<b>4 020 044</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>42 406 440</b>	<b>44 613 432</b>

Penneo Dokumentnøkkel: CODO6-HNOM1-WCF1P-GHA4H-7YX5F-QJ2CS

Torstrand Eiendom AS

**Torstrand Eiendom AS**

Balanse pr 31. desember

<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>NOTE</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000
Overkurs	5	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	5	10 661 149	9 689 985
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 861 149</b>	<b>9 889 985</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>10 861 149</b>	<b>9 889 985</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	2 062 569	2 094 560
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til konsernselskaper	3	5 399 532	16 558 653
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	22 000 000	15 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>27 399 532</b>	<b>31 558 653</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til konsernselskaper		1 396 847	465 688
Leverandørgjeld		168 903	303 897
Leverandørgjeld konsern		47 788	52 381
Skyldig offentlige avgifter		40 066	11 666
Annen kortsiktig gjeld		429 587	236 602
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 083 190</b>	<b>1 070 234</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>31 545 291</b>	<b>34 723 447</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>42 406 440</b>	<b>44 613 432</b>

Drammen, / -2023  
Styret i Torstrand Eiendom AS

---

Jon Kummen  
styreleder/daglig leder

---

Henning Jørgensen  
styremedlem

Torstrand Eiendom AS

Penneo Dokumentnøkkel: CODO6-HNOM1-WCF1P-GHA4H-7YX5F-QJ2CS



## Torstrand Eiendom AS

Noter til årsregnskap

### Note Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet av selskapets styre og daglig leder. Årsregnskapet er utarbeidet, og blir presentert, i norske kroner. Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven, herunder de grunnleggende regnskapsprinsippene, dvs. transaksjonsprinsippet, opptjeningsprinsippet, sammenstillingsprinsippet og forsiktighetsprinsippet, tilhørende forskrifter og endelige norske regnskapsstandarder, med mindre annet er eksplisitt angitt, slik disse gjaldt per 31.12.2022, og er i samsvar med god regnskapsskikk.

Ved usikkerhet har ledelsen og styret benyttet beste estimat på bakgrunn av den informasjonen som var tilgjengelig når årsregnskapet ble avlagt og virkningen av endringer i regnskapsestimater blir normalt resultatført. Alle inntekter og kostnader er resultatført, likevel slik at virkning av endring av regnskapsprinsipp og eventuelle korrigeringer av feil i tidligere årsregnskap, er ført direkte mot egenkapitalen. Årsregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper som anvendes konsistent over tid. Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift da det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Årsregnskapet består av:

**resultatregnskap**, inndelt etter art, hvor leieinntekt og driftskostnader i all hovedsak knyttes til selskapets hovedaktivitet, som er utleie av eiendom og kjøp av varer/tjenester direkte knyttet til utleie av eiendom mens annen driftsinntekt typisk vil være gevinst ved salg av driftsmidler knyttet til selskapets hovedaktiviteter. Leieinntekter og driftskostnader presenteres brutto. Finansposter knytter seg i hovedsak til selskapets finansiering samt avkastning på selskapets finansinvesteringer.

**balanseoppstilling**, oppstilt etter stigende likviditet. Poster i balansen presenteres brutto med mindre betingelsene for nettoføring eller motregning er oppfylt. Dersom hensikten med en balansepost endres, omklassifiseres den.

**og noter**, hvor selskapets styre og daglig leder har hatt spesielt fokus på å sikre at alle vesentlige forhold er tilfredsstillende beskrevet samt at de noter som i henhold til regnskapsloven alltid skal gis har riktig innhold.

Det er etter styrets og daglig leders oppfatning ikke behov for noteopplysninger utover de eksplisitte kravene i regnskapsloven og god regnskapsskikk for å bedømme selskapets stilling og resultat. Oppstillingsplanene inneholder i tråd med kravene i regnskapsloven sammenlignbare tall, likeså de noter hvor dette kreves eksplisitt i regnskapsloven. De sammenlignbare tallene er utarbeidet etter samme regnskapsprinsipper som årets tall.

### Klassifisering og vurdering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld. Gjeld som forfaller til betaling innen ett år etter at lånet ble tatt opp er klassifisert som kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes normalt til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi, mens anleggsmidler normalt vurderes til anskaffelseskost, eventuelt fratrukket av- og nedskrivninger. Tilsvarende for kortsiktig og langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes normalt til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi, mens anleggsmidler normalt vurderes til anskaffelseskost, eventuelt fratrukket av- og nedskrivninger. Tilsvarende for kortsiktig og langsiktig gjeld.

### Fordringer

Kundefordringer er oppført til pålydende med fradrag for avsetning til forventede tap. Enkeltfordringer nedskrives basert på en vurdering av forsinket betaling og andre indikatorer på at kunden har betalingsvansker. Andre fordringer er vurdert til det laveste av virkelig verdi og pålydende beløp.

### Inntekter

Selskapets driftsinntekter er leieinntekter fra konsernselskap og andre driftsinntekter er i det alt vesentlige forvaltningshonorar på 4% som faktureres til konsernselskaper samt viderefakturering til konsernselskaper uten påslag. Forøvrig er inntekter er i det alt vesentlige renter og avkastning på datterselskaper som inntektsføres som finansinntekter når disse anses som opptjent i takt med at risiko og kontroll er overført fra døtre og konsernselskaper.

### Driftskostnader

Driftskostnader resultatføres i samme periode som tilhørende inntekt.



## Torstrand Eiendom AS

Noter til årsregnskap

### **Transaksjoner med nærstående parter**

Kjøps- og salgstransaksjoner med nærstående parter i Norge er, i tråd med aksjeloven § 3-9, gjennomført til vanlige forretningsmessige vilkår og prinsipper. Regnskapsføring, klassifisering med mer følger regnskapslovens generelle prinsipper. Vesentlige avtaler med nærstående foreligger skriftlig. Transaksjoner med nærstående parter er spesifisert i egen note.

Torstrand Eiendom AS sin andel av kostnader, tap, inntekter og gevinster som ikke kan henføres til et bestemt selskap i samme konsern er basert på en fordeling i tråd med god forretningsskikk.

### **Konsernbidrag**

Avgitt konsernbidrag til datterselskaper er tillagt aksjenes kostpris. Mottatt konsernbidrag fra datterselskaper, utover opptjent egenkapital i eierperioden, reduserer aksjenes kostpris.

### **Utsatt skatt og skattekostnad**

Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret samt skattemessig underskudd til fremføring. Ved beregningen benyttes nominell skattesats. Positive og negative forskjeller vurderes mot hverandre innenfor samme tidsintervall. Utsatt skattefordel oppstår dersom en har midlertidige forskjeller som gir opphav til skattemessige fradrag i fremtiden. Utsatt skattefordel knyttet til underskudd til fremføring balanseføres i den utstrekning det forventes fremtidig inntjening som vil gjøre det mulig å utnytte fordelene.

Årets skattekostnad består av endringer i utsatt skatt og utsatt skattefordel, sammen med betalbar skatt for inntektsåret, korrigert for feil i tidligere års beregninger.

Betalbar skatt beregnes ut fra skattbart resultat for året, inkludert inntekter og kostnader som periodiseres til andre perioder skattemessig enn regnskapsmessig.

### **Konserntilknytning**

Torstrand Eiendom AS er datterselskap av NE Group AS (org.nr. 982 800 250). Konsernregnskap utarbeides her og vil være tilgjengelig i selskapets lokaler i Drammen.

Selskapet inngår i konsernet Ard Group AS (org.nr. 998 474 272). Ard Group AS er et heleid datterselskap av Dyranut AS (org.nr. 996 311 627).

**Torstrand Eiendom AS**

Noter til årsregnskap

**Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk****Lønnskostnader**

	2022	2021
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Selskapet har i 2022 sysselsatt 0 årsverk.

**Note 2 Anleggsmidler**

	Bygninger	Tomter	Maskiner
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	65 335 916	2 346 700	690 000
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	211 213		
<b>= Anskaffelseskost 31.12.22</b>	<b>65 547 129</b>	<b>2 346 700</b>	<b>690 000</b>

Av- og nedskrivninger pr. 01.01.22	27 727 718		207 000
+ Årets ordinære avskrivninger	1 307 061		69 000
<b>= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.22</b>	<b>29 034 779</b>		<b>276 000</b>

Bokført verdi 01.01.22	37 608 197	2 346 700	483 000
+ Tilgang i året	211 213		
- Årets avskrivning og nedskrivning	1 307 061		69 000
<b>= Bokført verdi 31.12.22</b>	<b>36 512 350</b>	<b>2 346 700</b>	<b>414 000</b>

Økonomisk levetid 10-50 år 5-10 år

	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	155 491	68 528 107
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	686 435	897 649
<b>= Anskaffelseskost 31.12.22</b>	<b>841 926</b>	<b>69 425 755</b>

Av- og nedskrivninger pr. 01.01.22		27 934 718
+ Årets ordinære avskrivninger		1 376 061
<b>= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.22</b>		<b>29 310 779</b>

Bokført verdi 01.01.22	155 491	40 593 389
+ Tilgang i året	686 435	897 649
- Årets avskrivning og nedskrivning		1 376 061
<b>= Bokført verdi 31.12.22</b>	<b>841 926</b>	<b>40 114 976</b>

Økonomisk levetid

Penneo Dokumentnøkkel: CODO6-HNOM1-WCF1P-GHA4H-7YX5F-QJZCS



## Torstrand Eiendom AS

Noter til årsregnskap

### Note 3 Gjeld/pantstillelser og garantier

<b>Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter balansedagen</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gjeld til morselskapet NE Group AS, rente Nibor 3 mndr +margin	5 399 532	16 558 653
Gjeld til kredittinstitusjoner.	22 000 000	15 000 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>27 399 532</b>	<b>31 558 653</b>

Gjeld til kredittinstitusjoner forfaller til betaling i 2025.

Avdragsstruktur på langsiktig gjeld til selskap i samme konsern er i tråd med avdragsstrukturen til den langsiktige, eksterne finansieringen av NE Group konsernet, samt at det også skal betales avdrag der hvor lånetaker realiserer eiendeler som er stilt i sikkerhet for utlåners langsiktige finansiering. Betaling av avdrag kan dessuten avtales særskilt mellom lånetaker og utlåner.

Følgende eiendeler er stilt som sikkerhet for gjeld til kredittinstitusjon:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Tomter	2 346 700	2 346 700
Bygninger	36 308 976	37 608 197
<b>Sum eiendeler stilt som sikkerhet</b>	<b>38 655 676</b>	<b>39 954 897</b>

Penneo Dokumentnøkkel: CDD06-HNOM1-WCF1P-GHA4H-7YX5F-QJZCS

**Torstrand Eiendom AS**

Noter til årsregnskap

**Note 4 Skatt**

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	307 306	102 451
Endring i utsatt skatt	-31 991	4 986
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>275 315</b>	<b>107 437</b>

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 246 480	479 565
Permanente forskjeller	4 950	8 788
Endring i midlertidige forskjeller	145 417	-22 665
Avgitt konsernbidrag	-1 396 847	-465 688
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	307 306	102 451
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-307 306	-102 451
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	1 246 480	479 565
Beregnet skatt av resultat før skatt	274 226	105 504
Skatteeffekt av permanente forskjeller	1 089	1 933
<b>Sum</b>	<b>275 315</b>	<b>107 438</b>
Effektiv skattesats	22,1 %	22,4 %

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	9 852 368	10 122 008	269 640
Fordringer	6 067	2 624	-3 444
Gevinst – og tapskonto	-483 123	-603 903	-120 780
<b>Sum</b>	<b>9 375 312</b>	<b>9 520 729</b>	<b>145 417</b>

<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>9 375 312</b>	<b>9 520 729</b>	<b>145 417</b>
----------------------------------	------------------	------------------	----------------

<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>2 062 569</b>	<b>2 094 560</b>	<b>31 992</b>
----------------------------	------------------	------------------	---------------

**Note 5 Egenkapital**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 01.01.	100 000	100 000	9 689 985	0	9 889 985
			0		0
Konsernbidrag			1 089 541	-1 089 541	0
Reklassifisering			-118 376	118 376	
Årets resultat				971 165	971 165
<b>Pr 31.12.</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>	<b>10 661 150</b>	<b>0</b>	<b>10 861 149</b>

Penneo Dokumentnøkkel: CODO6-HNOM1-WCF1P-GHA4H-7YX5F-QJ2CS



## Torstrand Eiendom AS

Noter til årsregnskap

### Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Torstrand Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	100,0	100 000
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>		<b>100 000</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
NE Group AS	1 000	100,0	100,0



# 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."

## Henning Jørnsen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1708977

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-05-26 17:37:59 UTC



## Jon Kummen

Daglig leder

Serienummer: 9578-5994-4-1472321

IP: 51.175.xxx.xxx

2023-05-27 06:35:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CQDQ6-HNOMT-WCF1P-GHA4H-7YX5F-QJ2CS

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>