



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 412 406  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TEVLINGVEIEN 23 INVEST AS  
Forretningsadresse: Gladengveien 3B  
0661 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Thor Wiig  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

### 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, 11.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		34 718 032	27 231 065
<b>Sum inntekter</b>		<b>34 718 032</b>	<b>27 231 065</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	3 251 213	6 313 447
Annen driftskostnad		14 117 358	9 956 470
<b>Sum kostnader</b>		<b>17 368 570</b>	<b>16 269 917</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>17 349 462</b>	<b>10 961 148</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		579 246	
Annen renteinntekt		10 452	13 174
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>589 698</b>	<b>13 174</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		6 260 349	840 246
Annen rentekostnad		203 831	3 107 392
Annen finanskostnad		28 664	2 330 121
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 492 844</b>	<b>6 277 759</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 903 145</b>	<b>-6 264 586</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>11 446 316</b>	<b>4 696 562</b>
Skattekostnad	3, 4	2 518 190	1 033 244
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>8 928 125</b>	<b>3 663 319</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 928 126</b>	<b>3 663 318</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		7 637 223	4 679 330
Annen egenkapital		1 290 903	-1 016 012
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 928 126</b>	<b>3 663 318</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	185 574 704	186 435 981
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	1 335 760	1 969 531
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>186 910 464</b>	<b>188 405 511</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer	5	1 916 668	2 392 109
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 916 668</b>	<b>2 392 109</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>188 827 131</b>	<b>190 797 620</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		38 078	-135 770
Andre fordringer	6	1 149 686	3 591 089
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 187 764</b>	<b>3 455 319</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7		232 735
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			<b>232 735</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 187 764</b>	<b>3 688 053</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>190 014 895</b>	<b>194 485 673</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 2 000,00)	8	2 000 000	2 000 000
Overkurs		38 680 000	38 680 000
Annen innskutt egenkapital		4 301 560	4 301 560
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>44 981 560</b>	<b>44 981 560</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		21 469 610	20 178 707
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>21 469 610</b>	<b>20 178 707</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>66 451 170</b>	<b>65 160 267</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3, 4	5 973 011	5 608 910
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>5 973 011</b>	<b>5 608 910</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	7	100 933 296	113 964 771
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>100 933 296</b>	<b>113 964 771</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>106 906 307</b>	<b>119 573 681</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 311 343	1 613 397
Kortsiktig konserngjeld		9 791 312	5 999 141
Annen kortsiktig gjeld		4 554 763	2 139 187
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>16 657 418</b>	<b>9 751 725</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>123 563 725</b>	<b>129 325 406</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>190 014 895</b>	<b>194 485 673</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 597140

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 412 406  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TEVLINGVEIEN 23 INVEST AS  
Forretningsadresse: Gladengveien 3B  
0661 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Thor Wiig  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

#### 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, 22.07.2023



Organisasjonsnr: 988 412 406  
TEVLINGVEIEN 23 INVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		34 718 032	27 231 065
<b>Sum inntekter</b>		<b>34 718 032</b>	<b>27 231 065</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	3 251 213	6 313 447
Annen driftskostnad		14 117 358	9 956 470
<b>Sum kostnader</b>		<b>17 368 570</b>	<b>16 269 917</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>17 349 462</b>	<b>10 961 148</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		579 246	
Annen renteinntekt		10 452	13 174
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>589 698</b>	<b>13 174</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		6 260 349	840 246
Annen rentekostnad		203 831	3 107 392
Annen finanskostnad		28 664	2 330 121
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 492 844</b>	<b>6 277 759</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 903 145</b>	<b>-6 264 586</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	3, 4	11 446 316	4 696 562
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 518 190</b>	<b>1 033 244</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 928 126</b>	<b>3 663 318</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		7 637 223	4 679 330
Annen egenkapital		1 290 903	-1 016 012
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 928 126</b>	<b>3 663 318</b>



Organisasjonsnr: 988 412 406  
TEVLINGVEIEN 23 INVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	185 574 704	186 435 981
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	1 335 760	1 969 531
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>186 910 464</b>	<b>188 405 511</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	5	1 916 668	2 392 109
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 916 668</b>	<b>2 392 109</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>188 827 131</b>	<b>190 797 620</b>

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		38 078	-135 770
Andre fordringer	6	1 149 686	3 591 089
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 187 764</b>	<b>3 455 319</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	7		232 735
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			<b>232 735</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 187 764</b>	<b>3 688 053</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>190 014 895</b>	<b>194 485 673</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 2 000,00)	8	2 000 000	2 000 000
Overkurs		38 680 000	38 680 000
Annen innskutt egenkapital		4 301 560	4 301 560
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>44 981 560</b>	<b>44 981 560</b>



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		21 469 610	20 178 707
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>21 469 610</b>	<b>20 178 707</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>66 451 170</b>	<b>65 160 267</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3, 4	5 973 011	5 608 910
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>5 973 011</b>	<b>5 608 910</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	7	100 933 296	113 964 771
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>100 933 296</b>	<b>113 964 771</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>106 906 307</b>	<b>119 573 681</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 311 343	1 613 397
Kortsiktig konserngjeld		9 791 312	5 999 141
Annen kortsiktig gjeld		4 554 763	2 139 187
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>16 657 418</b>	<b>9 751 725</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>123 563 725</b>	<b>129 325 406</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>190 014 895</b>	<b>194 485 673</b>



Organisasjonsnr: 988 412 406  
TEVLINGVEIEN 23 INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet er en del av et konsern. Selskapet følger regnskapslovens regler for små selskap mens konsernspiss følger regler for store foretak. Konsernspiss utarbeider konsernregnskap og selskapet inngår i konsolideringen. Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunlaget.

## 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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>		<u>Beløp</u>

**Note**

5

**Fordringer**

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt  
1916668.00

**Mer om fordringer**

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

**Note**

6

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**

**Note**



Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak  
Se eventuelle andre vedlegg.



## Noter 2022

### TEVLINGVEIEN 23 INVEST AS

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Selskapet er en del av et konsern. Selskapet følger regnskapslovens regler for små selskap mens konsernspiss følger regler for store foretak. Konsernspiss utarbeider konsernregnskap og selskapet inngår i konsolideringen.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

#### Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.



## Note 2 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	20 000 000	252 341 949	272 341 949
Tilgang i året	0	1 756 165	1 756 165
Avgang i året	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>20 000 000</b>	<b>254 098 114</b>	<b>274 098 114</b>
Akk. av- og nedskr. 01.01.2022		(83 936 437)	(83 936 437)
Akkumulerte avskr. 31.12.2022		(87 187 649)	(87 187 649)
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2022</b>	<b>20 000 000</b>	<b>166 910 465</b>	<b>186 910 465</b>
Årets avskrivninger		(3 251 212)	(3 251 212)
Økonomisk levetid		0 - 100 år	
<b>Avskrivningsplan: Lineær</b>		<b>0 - 20 %</b>	

Selskapet har endret avskrivningsplan for bygg i 2022.

## Note 3 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Anleggsmidler	25 495 045	27 350 050	(1 855 004)
Omløpsmidler	0	(200 000)	200 000
Sum midlertidige forskjeller	25 495 045	27 150 050	(1 655 004)
<b>Utsatt skatt 31.12.22. basert på 22%</b>	<b>5 608 910</b>	<b>5 973 011</b>	<b>(364 101)</b>

## Note 4 - Skatt

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	11 446 316	4 696 562
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(1 655 004)	1 302 579
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>9 791 312</b>	<b>5 999 141</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	2 154 089	1 319 811
Sum	2 154 089	1 319 811
+/- Endring i utsatt skatt	364 101	(286 567)
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>2 518 190</b>	<b>1 033 244</b>
Betalbar skatt i skattekostnad	2 154 089	1 319 811
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	(2 154 089)	(1 319 811)
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 5 - Fordringer

Grunnlag periodisert leiefritak Jysk og Bohus utgjør kr 1 232 859 og periodiseres over leieperiodene. Grunnlag periodisert meglerhonorar utgjør kr 683 809 og periodiseres over leieperiodene.



## Note 6 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

## Note 7 - Konsernkontoordning

Selskapet deltar i konsernkontosystem mellom konsernspiss Ragde Eiendom AS og DNB Bank ASA. Deltakerene er overfor banken solidarisk ansvarlige som selvskyldnerkausjonister. Det innebærer at innskuddet kan motregnes mot enhver kreditt som er ytet på andre konti i konsernkontosystemet.

Selskapet har netto kreditt som er vurdert som langsiktig, siden hensikten er langsiktig finansiering av selskapet og langt overgår normal arbeidskapital.

Eiendommen er pantsatt til fordel for långiver i konsernspissen Ragde Eiendom AS.

## Note 8 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	1 000	2 000,00	2 000 000,00
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>		<b>2 000 000,00</b>

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Alna Eiendomsinvest AS	1 000	100,00%	Ordinære aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100,00%</b>	

Styret består av Edgar Haugen som er enesaksjonær i konsernspissen Ragde Eiendom AS. Konsernspissen utarbeider konsernregnskap hvor selskapet inngår i konsolidering. Konsernregnskapet kan fås utlevert hos selskapene i Gladengveien 3B.

## Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2022	2 000 000	38 680 000	4 301 560	20 178 707	65 160 267
Årets resultat				8 928 126	8 928 126
Konsernbidrag				(7 637 223)	(7 637 223)
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>2 000 000</b>	<b>38 680 000</b>	<b>4 301 560</b>	<b>21 469 610</b>	<b>66 451 170</b>



Til generalforsamlingen i Tevlingveien 23 Invest AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tevlingveien 23 Invest AS som viser et overskudd på kr 8.928.126. Årsregnskapet 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Moss Revisjonskontor AS  
Godkjent revisjonsbyrå/aut. regnskapsførerselskap  
Org.nr. 992 227 249 MVA Foretaksregisteret  
Bankkonto 1503.03.06098  
post@mossrevisjon.no  
www.mossrevisjon.no

Postadresse: Postboks 260, 1502 Moss  
Besøksadresse: Fossen 20, 1530 Moss  
Telefon: 69 24 79 50

Rune Madsen: 99 43 78 82/rune@mossrevisjon.no  
Iren Juliusen: 93 09 14 49/iren@mossrevisjon.no



Medlem av  
  
Den norske Revisorforening

Penneo Dokumentnøkkel: OT07J-4118Z-HC8Z8-VKXAU-0BC54-SU0MC



### 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.

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

Moss, den (elektronisk signert)

Moss Revisjonskontor AS

\_\_\_\_\_  
Rune Madsen  
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: OT07J-4118Z-HC8Z8-VXAU-0BC54-SUQMC



# 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."

## Rune Madsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Moss Revisjonskontor AS

Serienummer: 9578-5999-4-1213916

IP: 84.234.xxx.xxx

2023-07-06 18:03:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OT07J-4118Z-HC8Z8-VKXAU-0BC54-SUQMC

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 for 2022

TEVLINGVEIEN 23 INVEST AS  
0661 OSLO

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisjonsberetning



**Resultatregnskap for 2022**  
**TEVLINGVEIEN 23 INVEST AS**

	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		34 718 032	27 231 065
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>34 718 032</b>	<b>27 231 065</b>
Lønnskostnad	1	0	0
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	(3 251 213)	(6 313 447)
Annen driftskostnad		(14 117 358)	(9 956 470)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(17 368 570)</b>	<b>(16 269 917)</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>17 349 462</b>	<b>10 961 148</b>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		579 246	0
Annen renteinntekt		10 452	13 174
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>589 698</b>	<b>13 174</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		(6 260 349)	(840 246)
Annen rentekostnad		(203 831)	(3 107 392)
Annen finanskostnad		(28 664)	(2 330 121)
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>(6 492 844)</b>	<b>(6 277 759)</b>
<b>Netto finans</b>		<b>(5 903 145)</b>	<b>(6 264 586)</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>11 446 316</b>	<b>4 696 562</b>
Skattekostnad	3, 4	(2 518 190)	(1 033 244)
<b>Årsresultat</b>		<b>8 928 126</b>	<b>3 663 318</b>
<b>Overføringer</b>			
Konsernbidrag		7 637 223	4 679 330
Annen egenkapital		1 290 903	(1 016 012)
<b>Sum</b>		<b>8 928 126</b>	<b>3 663 318</b>



**Balanse pr. 31. desember 2022**  
**TEVLINGVEIEN 23 INVEST AS**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	185 574 704	186 435 981
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	1 335 760	1 969 531
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>186 910 464</b>	<b>188 405 511</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer	5	1 916 668	2 392 109
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 916 668</b>	<b>2 392 109</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>188 827 131</b>	<b>190 797 620</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		38 078	(135 770)
Andre fordringer	6	1 149 686	3 591 089
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 187 764</b>	<b>3 455 319</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	0	232 735
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>0</b>	<b>232 735</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 187 764</b>	<b>3 688 053</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>190 014 895</b>	<b>194 485 673</b>




**Balanse pr. 31. desember 2022**  
**TEVLINGVEIEN 23 INVEST AS**

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 2 000,00)	8	2 000 000	2 000 000
Overkurs		38 680 000	38 680 000
Annen innskutt egenkapital		4 301 560	4 301 560
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>44 981 560</b>	<b>44 981 560</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		21 469 610	20 178 707
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>21 469 610</b>	<b>20 178 707</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>66 451 170</b>	<b>65 160 267</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	3, 4	5 973 011	5 608 910
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>5 973 011</b>	<b>5 608 910</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	7	100 933 296	113 964 771
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>100 933 296</b>	<b>113 964 771</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>106 906 307</b>	<b>119 573 681</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld; herav til konsern kr 1 060 241		2 311 343	1 613 397
Kortsiktig konserngjeld		9 791 312	5 999 141
Annen kortsiktig gjeld		4 554 763	2 139 187
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>16 657 418</b>	<b>9 751 725</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>123 563 725</b>	<b>129 325 406</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>190 014 895</b>	<b>194 485 673</b>

Oslo, 30.06.2023

Edgar Haugen  
Styrets leder

  
Thor Wiig  
Styremedlem



## Noter 2022

### TEVLINGVEIEN 23 INVEST AS

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Selskapet er en del av et konsern. Selskapet følger regnskapslovens regler for små selskap mens konsernspiss følger regler for store foretak. Konsernspiss utarbeider konsernregnskap og selskapet inngår i konsolideringen.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

#### Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.



## Note 2 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	20 000 000	252 341 949	272 341 949
Tilgang i året	0	1 756 165	1 756 165
Avgang i året	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>20 000 000</b>	<b>254 098 114</b>	<b>274 098 114</b>
Akk. av- og nedskr. 01.01.2022		(83 936 437)	(83 936 437)
Akkumulerte avskr. 31.12.2022		(87 187 649)	(87 187 649)
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2022</b>	<b>20 000 000</b>	<b>166 910 465</b>	<b>186 910 465</b>
Årets avskrivninger		(3 251 212)	(3 251 212)
Økonomisk levetid		0 - 100 år	
<b>Avskrivningsplan: Lineær</b>		<b>0 - 20 %</b>	

Selskapet har endret avskrivningsplan for bygg i 2022.

## Note 3 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Anleggsmidler	25 495 045	27 350 050	(1 855 004)
Omløpsmidler	0	(200 000)	200 000
Sum midlertidige forskjeller	25 495 045	27 150 050	(1 655 004)
<b>Utsatt skatt 31.12.22. basert på 22%</b>	<b>5 608 910</b>	<b>5 973 011</b>	<b>(364 101)</b>

## Note 4 - Skatt

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	11 446 316	4 696 562
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(1 655 004)	1 302 579
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>9 791 312</b>	<b>5 999 141</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	2 154 089	1 319 811
Sum	2 154 089	1 319 811
+/- Endring i utsatt skatt	364 101	(286 567)
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>2 518 190</b>	<b>1 033 244</b>
Betalbar skatt i skattekostnad	2 154 089	1 319 811
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	(2 154 089)	(1 319 811)
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 5 - Fordringer

Grunnlag periodisert leiefritak Jysk og Bohus utgjør kr 1 232 859 og periodiseres over leieperiodene. Grunnlag periodisert meglerhonorar utgjør kr 683 809 og periodiseres over leieperiodene.



## Note 6 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

## Note 7 - Konsernkontoordning

Selskapet deltar i konsernkontosystem mellom konsernspiss Ragde Eiendom AS og DNB Bank ASA. Deltakerene er overfor banken solidarisk ansvarlige som selvskyldnerkausjonister. Det innebærer at innskuddet kan motregnes mot enhver kreditt som er ytet på andre konti i konsernkontosystemet.

Selskapet har netto kreditt som er vurdert som langsiktig, siden hensikten er langsiktig finansiering av selskapet og langt overgår normal arbeidskapital.

Eiendommen er pantsatt til fordel for långiver i konsernspissen Ragde Eiendom AS.

## Note 8 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	1 000	2 000,00	2 000 000,00
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>		<b>2 000 000,00</b>

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Alna Eiendomsinvest AS	1 000	100,00%	Ordinære aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100,00%</b>	

Styret består av Edgar Haugen som er eneaksjonær i konsernspissen Ragde Eiendom AS. Konsernspissen utarbeider konsernregnskap hvor selskapet inngår i konsolidering. Konsernregnskapet kan fås utlevert hos selskapene i Gladengveien 3B.

## Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2022	2 000 000	38 680 000	4 301 560	20 178 707	65 160 267
Årets resultat				8 928 126	8 928 126
Konsernbidrag				(7 637 223)	(7 637 223)
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>2 000 000</b>	<b>38 680 000</b>	<b>4 301 560</b>	<b>21 469 610</b>	<b>66 451 170</b>