



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 358 587
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TØNSBERGHUS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Smidsrødveien 107
3120 NØTTERØY

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Trond Bakken Johannessen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 30.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		20 000	4 539 920
Sum inntekter		20 000	4 539 920
Kostnader			
Varekostnad			3 818 886
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	102 215	142 222
Sum kostnader		102 215	3 961 108
Driftsresultat		-82 215	578 812
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 000	-623
Sum finansinntekter		1 000	-623
Annen rentekostnad		198 420	128 402
Sum finanskostnader		198 420	128 402
Netto finans		-197 420	-129 025
Ordinært resultat før skattekostnad		-279 635	449 787
Skattekostnad på resultat	2		98 953
Ordinært resultat etter skattekostnad		-279 635	350 834
Årsresultat		-279 635	350 834
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-279 635	350 834
Totalresultat		-279 635	350 834
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	3		
Udekket tap	3, 3		
Avsatt til annen egenkapital	3	-279 635	350 834



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføring annen innskutt egenkapital	3		
Overført fra annen egenkapital	3		
Sum overføringer og disponeringer		-279 635	350 834



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 5	8 668 980	8 336 638
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		22 838	186 021
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		22 838	186 021
Sum omløpsmidler		8 691 818	8 522 659
SUM EIENDELER		8 691 818	8 522 659
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 6	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	3		
Overkurs	3		
Annen innskutt egenkapital	3		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	71 199	350 834
Udekket tap	3		
Sum opptjent egenkapital		71 199	350 834



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		101 199	380 834
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 5	2 999 782	2 999 782
Øvrig langsiktig gjeld	4	5 550 000	2 433 424
Sum annen langsiktig gjeld		8 549 782	5 433 206
Sum langsiktig gjeld		8 549 782	5 433 206
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		40 838	2 609 666
Betalbar skatt	2		98 953
Sum kortsiktig gjeld		40 838	2 708 619
Sum gjeld		8 590 620	8 141 825
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 691 818	8 522 659



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 663139

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 358 587
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TØNSBERGHUS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Smidsrødveien 107
3120 NØTTERØY

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Trond Bakken Johannessen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 23.07.2024



Organisasjonsnr: 923 358 587
TØNSBERGHUS EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		20 000	4 539 920
Sum inntekter		20 000	4 539 920
Kostnader			
Varekostnad			3 818 886
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	102 215	142 222
Sum kostnader		102 215	3 961 108
Driftsresultat		-82 215	578 812
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 000	-623
Sum finansinntekter		1 000	-623
Annen rentekostnad		198 420	128 402
Sum finanskostnader		198 420	128 402
Netto finans		-197 420	-129 025
Ordinært resultat før skattekostnad		-279 635	449 787
Skattekostnad på resultat	2		98 953
Ordinært resultat etter skattekostnad		-279 635	350 834
Årsresultat		-279 635	350 834
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-279 635	350 834
Totalresultat		-279 635	350 834
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	3		
Udekket tap	3, 3		
Avsatt til annen egenkapital	3	-279 635	350 834
Overføring annen innskutt egenkapital	3		
Overført fra annen egenkapital	3		
Sum overføringer og disponeringer		-279 635	350 834



Organisasjonsnr: 923 358 587
TØNSBERGHUS EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK

	Note	2023	2022
--	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 2

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom 4

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 4, 5 8 668 980 8 336 638

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 22 838 186 021

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 22 838 186 021

Sum omløpsmidler 8 691 818 8 522 659

SUM EIENDELER 8 691 818 8 522 659

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 3, 6 30 000 30 000

Beholdning av egne aksjer 3

Overkurs 3

Annen innskutt egenkapital 3

Sum innskutt egenkapital 30 000 30 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 3 71 199 350 834

Udekket tap 3

Sum opptjent egenkapital 71 199 350 834

Sum egenkapital 101 199 380 834

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 2

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til
kredittinstitusjoner 4, 5 2 999 782 2 999 782



Øvrig langsiktig gjeld	4	5 550 000	2 433 424
Sum annen langsiktig gjeld		8 549 782	5 433 206
Sum langsiktig gjeld		8 549 782	5 433 206
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		40 838	2 609 666
Betalbar skatt	2		98 953
Sum kortsiktig gjeld		40 838	2 708 619
Sum gjeld		8 590 620	8 141 825
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 691 818	8 522 659



Organisasjonsnr: 923 358 587
TØNSBERGHUS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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.



Til generalforsamlingen i Tønsberghus Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tønsberghus Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Vestfold, 6. juni 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Morten Bast Ness
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Tassebekkveien 354, 3160 Stokke, Postboks 211 Sentrum, 0103 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Ness, Morten Bast	BANKID	2024-06-21 12:11

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Årsregnskap 2023

**Tønsberghus
Eiendom AS**

Org.nr.:923 358 587



Resultatregnskap

Tønsberghus Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		20 000	4 539 920
Sum driftsinntekter		20 000	4 539 920
Varekostnad		0	3 818 886
Annen driftskostnad	1	102 215	142 222
Sum driftskostnader		102 215	3 961 108
Driftsresultat		-82 215	578 812
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 000	-623
Annen rentekostnad		198 420	128 402
Resultat av finansposter		-197 420	-129 025
Resultat før skattekostnad		-279 635	449 787
Skattekostnad på resultat	2	0	98 953
Årsresultat		-279 635	350 834
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	3	-279 635	350 834
Sum overføringer		-279 635	350 834



Balanse
Tønsberghus Eiendom AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Omløpsmidler			
Bolig under oppføring	4, 5	8 668 980	8 336 638
Bankinnskudd, kontanter o.l.		22 838	186 021
Sum omløpsmidler		8 691 818	8 522 659
Sum eiendeler		8 691 818	8 522 659



Balanse
Tønsberghus Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 6	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	71 199	350 834
Sum opptjent egenkapital		71 199	350 834
Sum egenkapital		101 199	380 834
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 5	2 999 782	2 999 782
Øvrig langsiktig gjeld	4	5 550 000	2 433 424
Sum annen langsiktig gjeld		8 549 782	5 433 206
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		40 838	2 609 666
Betalbar skatt	2	0	98 953
Sum kortsiktig gjeld		40 838	2 708 619
Sum gjeld		8 590 620	8 141 825
Sum egenkapital og gjeld		8 691 818	8 522 659

Tønsberg, 06.06.2024
Styret i Tønsberghus Eiendom AS

Ronald Bodin
styreleder

Trond Bakken Johannessen
styremedlem/daglig leder



Tønsberghus Eiendom AS

923 358 587

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Selskapets inntekter består av salg av boliger, og inntektsføres etter hvert som de anses opptjent. De vurderes opptjent etterhvert som andeler i prosjektet blir solgt og i tråd med ferdigstilling av prosjektet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av 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.

Bolig under oppføring

Selskapet har tomter ment for utvikling og videresalg for deretter å skulle selges. Bygg under utførelse vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Ved finansiering av utviklingsprosjekter via byggelån klassifiseres byggelånet som gjeld til kredittinstitusjoner under kortsiktig gjeld.

Egenregiprosjekter

Egenregiprosjekter hvor det ikke er gjennomført avtaler med kjøper vurderes etter prinsipper om bygg under utførelse. Prosjekter hvor hele eller deler av bygg er solgt vurderes som anleggskontrakter for solgt andel. Arbeid under utførelse knyttet til solgte egenregiprosjekter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode. Fullførelsesgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Konsernregnskap

Tønsberghus Eiendom AS er et heleid datterselskap av Tønsberghus AS, og inngår i det konsoliderte konsernregnskapet til Vaol AS. Konsernregnskapet kan utleveres på følgende adresse:

Vaol AS
Rambergveien 3
3115 TØNSBERG



Tønsberghus Eiendom AS

923 358 587

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.
Det er ikke gitt lønn til ledende personer eller selskapets styre.

Pensjonsforpliktelser

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

Revisor

Selskapet har kostnadsført 56 215 kr i revisjonshonorar for 2023. Dette inkluderer teknisk bistand i forbindelse med årsregnskap og ligningspapirer.

Note 2 Skatt

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

	2023	2022	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	279 635	0	-279 635
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-279 635	0	279 635

Utsatt skattefordel / skatt (22 %) 0 0 0

I henhold til god regnskapsskikk balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Årets skattekostnad

	2023	2022
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-279 635	449 787
Permanente forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	-279 635	449 787

Resultatført skatt på ordinært resultat:

Betalbar skatt	0	98 953
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	98 953

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	0	98 953
Sum betalbar skatt i balansen	0	98 953

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2023	30 000	0	350 834	380 834
Årets resultat		0	-279 635	-279 635
Pr 31.12.2023	30 000	0	71 199	101 199



Tønsberghus Eiendom AS

923 358 587

Note 4 Langsiktig gjeld

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Gjeld til selskap i samme konsern	5 550 000	2 433 424
Sum	5 550 000	2 433 424

Selskapet har stillet pant i husene som oppføres.

Note 5 Bolig under oppføring

	2023	2022
Bolig under oppføring	8 668 980	8 336 638
Sum	8 668 980	8 336 638

Av samlet varelagerverdi for Tønsberghus Eiendom AS pr. 31.12.2023 er kr. 8 668 980 vurdert til anskaffelseskost. Det er ingen ukurante varer på lager.

Varelageret består av bolig under oppføring med tilhørende tomter knyttet til prosjektene Engåstoppen 19, Storevarveien 311 og Rudgeveien 22.

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 30 000 består av 100 aksjer à kr. 300.

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2023

Navn	Antall aksjer	Eierandel
Tønsberghus AS	100	100%
Sum	100	100%



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap

Signers:

Name	Method	Date
Bodin, Ronald	BANKID	2024-06-06 14:56
Johannessen, Trond Bakken	BANKID_MOBILE	2024-06-06 13:17

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.