



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 142 852
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TOKVAM EIENDOM AS
Forretningsadresse: Vestre Toten veg 1135
2840 REINSVOLL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Kirsti Tokvam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.07.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 31.10.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		4 434 587	4 380 384
Sum inntekter		4 434 587	4 380 384
Kostnader			
Lønnskostnad	2	22 185	22 121
Avskrivning på driftsmidler	3	1 358 598	1 333 808
Annen driftskostnad	2	323 257	431 730
Sum kostnader		1 704 040	1 787 659
Driftsresultat		2 730 547	2 592 725
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 664	17 766
Sum finansinntekter		13 664	17 766
Annen rentekostnad		379 217	355 709
Sum finanskostnader		379 217	355 709
Netto finans		-365 553	-337 943
Ordinært resultat før skattekostnad		2 364 994	2 254 782
Skattekostnad på ordinært resultat	6	520 298	525 458
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 844 696	1 729 324
Årsresultat		1 844 696	1 729 324
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 844 696	1 729 324
Totalresultat		1 844 696	1 729 324
Overføringer og disponeringer			
Utbytte	8		3 000 000
Konsernbidrag	8, 8		
Udekket tap	8, 8		



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Overført annen egenkapital	8	1 844 696	-1 270 676
Sum overføringer og disponeringer		1 844 696	1 729 324



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	226 303	150 881
Sum immaterielle eiendeler		226 303	150 881
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	17 540 685	18 099 085
Maskiner og anlegg	3, 7	168 813	196 188
Skip og flytende installasjoner	3, 7		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 7	380 536	579 076
Sum varige driftsmidler		18 090 034	18 874 349
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4		
Sum anleggsmidler		18 316 337	19 025 230
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	7		
Fordringer konsernselskap	4		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 632 910	4 177 744
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 632 910	4 177 744
Sum omløpsmidler		3 632 910	4 177 744
SUM EIENDELER		21 949 247	23 202 975

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	1 000 000	1 000 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs	8	7 500	7 500
Sum innskutt egenkapital		1 007 500	1 007 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	10 591 248	8 746 553
Sum opptjent egenkapital		10 591 248	8 746 553
Sum egenkapital		11 598 748	9 754 053
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	9 012 435	9 632 010
Sum annen langsiktig gjeld		9 012 435	9 632 010
Sum langsiktig gjeld		9 012 435	9 632 010
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Leverandørgjeld		639 916	
Betalbar skatt	6	595 720	600 270
Skyldig offentlige avgifter		53 286	167 512
Utbytte	8		3 000 000
Annen kortsiktig gjeld		49 141	49 130
Sum kortsiktig gjeld		1 338 064	3 816 912
Sum gjeld		10 350 499	13 448 922
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 949 247	23 202 975



Tordenskjoldsgt. 13-15
2821 Gjøvik
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Tokvam Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tokvam Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000

«Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Lars Kristian Nygaard
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: C0C0E-11A73-A0AEX-XJU82-2PB8E-04ME7



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."

Lars Kristian Nygaard

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-916899

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-07-03 11:47:56Z



Penneo Dokumentnøkkelt: C0C0E-11A73-A0AEX-XJ082-2PBAE-04ME7

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Årsregnskap 2019

Tokvam Eiendom AS

Resultat
Balanse
Noter

Penneo Dokumentnøkkel: UTINJ3-73FPI-W3CIS-1LS0X-4HDJY-MVEFO

Org.nr.: 989 142 852



Resultatregnskap

Tokvam Eiendom AS

	Note	2019	2018
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter		4 434 587	4 380 384
Sum driftsinntekter		4 434 587	4 380 384
Lønnskostnad	2	22 185	22 121
Avskrivning på driftsmidler	3	1 358 598	1 333 808
Annen driftskostnad	2	323 257	431 730
Sum driftskostnader		1 704 040	1 787 659
Driftsresultat		2 730 547	2 592 725
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 664	17 766
Annen rentekostnad		379 217	355 709
Resultat av finansposter		-365 553	-337 943
Ordinært resultat før skattekostnad		2 364 994	2 254 782
Skattekostnad på ordinært resultat	6	520 298	525 458
Årsresultat		1 844 696	1 729 324
Overføringer			
Avsatt til utbytte	8	0	3 000 000
Overført annen egenkapital	8	1 844 696	-1 270 676
Sum overføringer		1 844 696	1 729 324

Penno Dokumentnøkkel: UTNU3-73FPI-W3CIS-1LSOX-4HDJY-MVEFO



Balanse Tokvam Eiendom AS

	Note	2019	2018
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	226 303	150 881
Sum immaterielle eiendeler		<u>226 303</u>	<u>150 881</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	17 540 685	18 099 085
Maskiner og anlegg	3, 7	168 813	196 188
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 7	380 536	579 076
Sum varige driftsmidler		<u>18 090 034</u>	<u>18 874 349</u>
Sum anleggsmidler		<u>18 316 337</u>	<u>19 025 230</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 632 910	4 177 744
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		<u>3 632 910</u>	<u>4 177 744</u>
Sum omløpsmidler		<u>3 632 910</u>	<u>4 177 744</u>
Sum eiendeler		<u>21 949 247</u>	<u>23 202 975</u>

Penneo Dokumentnøkkel: UTNU3-73FPI-W3CIS-1LS0X-4HDJY-MVEFO



Balanse Tokvam Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	1 000 000	1 000 000
Overkurs	8	7 500	7 500
Sum innskutt egenkapital		1 007 500	1 007 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	10 591 248	8 746 553
Sum opptjent egenkapital		10 591 248	8 746 553
Sum egenkapital		11 598 748	9 754 053
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	9 012 435	9 632 010
Sum annen langsiktig gjeld		9 012 435	9 632 010
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		639 916	0
Betalbar skatt	6	595 720	600 270
Skyldig offentlige avgifter		53 286	167 512
Utbytte	8	0	3 000 000
Annen kortsiktig gjeld		49 141	49 130
Sum kortsiktig gjeld		1 338 064	3 816 912
Sum gjeld		10 350 499	13 448 922
Sum egenkapital og gjeld		21 949 247	23 202 975

Reinsvoll
Styret i Tokvam Eiendom AS

Kirsti Tokvam
styrets leder

Edvard Tokvam
daglig leder



Noter 2019

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Noter 2019

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m

Lønnskostnader	2019	2018
Lønninger	0	0
Arbeidsgiveravgift	22 185	22 121
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	0	0
Sum	22 185	22 121

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 0 0

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2019 utgjør kr 21 000,- eksl.mva.

Lovpålagt revisjon	12 500
Andre attestasjonstjenester	0
Skatterådgivning	0
Andre tjenester	10 500
Sum honorar til revisor	23 000

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.19	26 277 980	618 348	992 700	27 889 029
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	574 283			574 283
= Anskaffelseskost 31.12.19	26 852 263	618 348	992 700	28 463 312
Akkumulerte avskrivninger 31.12.19	9 311 578	449 535	612 165	10 373 278
= Bokført verdi 31.12.19	17 540 685	168 813	380 535	18 090 034
Årets ordinære avskrivninger	1 132 683	27 375	198 540	1 358 598
Økonomisk levetid	7-25 år	0-8 år	5 år	

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2019	2018
Tokvam Invest AS	0	0



Noter 2019

Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Tokvam Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	1 000,00	1 000 000
Sum	1 000		1 000 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Tokvam Invest AS	1 000	100	100
Totalt antall aksjer	1 000	100	100

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	595 720	600 270
Endring i utsatt skattefordel	-75 422	-74 812
Skattekostnad ordinært resultat	520 298	525 458
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	2 364 994	2 254 782
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	342 825	355 090
Skattepliktig inntekt	2 707 819	2 609 871
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	595 720	600 270
Sum betalbar skatt i balansen	595 720	600 270

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

	2019	2018	Endring
Varige driftsmidler	-1 028 651	-685 826	342 825
Sum	-1 028 651	-685 826	342 825
Utsatt skattefordel (22 %)	-226 303	-150 882	75 422
Effekt av endring av skattesats		6 858	



Noter 2019

Note 7 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2019	2018
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	9 012 435	9 632 010
Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2019	2018
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 012 435	9 632 010
Øvrig langsiktig gjeld		
Sum	9 012 435	9 632 010

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2019	2018
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	17 219 233	18 099 085
Driftsløsøre, inventar og utstyr	380 536	579 076
Sum	17 599 769	18 678 161

Eiendeler er i tillegg stillet som sikkerhet for lån og kassekreditt i Tokvam AS

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	1 000 000	7 500	8 746 553	9 754 053
Årets resultat	0	0	1 844 696	1 844 696
Avsatt utbytte	0	0	-3 000 000	-3 000 000
Pr 31.12	1 000 000	7 500	7 591 248	8 598 748

Pennco Dokumentnøkkel: UTINJ3-73FPI-W3CIS-1LSOX-4HDJY-MVEFO



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."

Kirsti Tokvam

Styreleder

Serienummer: 9578-5995-4-272181

IP: 87.248.xxx.xxx

2020-07-02 08:12:29Z



Edvard Tokvam

Daglig leder

Serienummer: 9578-5995-4-2575724

IP: 80.67.xxx.xxx

2020-07-02 08:20:10Z



Penneo Dokumentnøkkel: UTNJ3-73FPI-W3CIS-1L50X-4HDJY-MVEFO

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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