



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 278 250
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TOLVSRØD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Storgaten 32
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Asbjørn Barkve
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	4 264 998	3 868 099
Sum inntekter		4 264 998	3 868 099
Kostnader			
Avskrivning	4	1 843 862	1 856 617
Annen driftskostnad	2, 7	1 755 165	1 399 797
Sum kostnader		3 599 027	3 256 414
Driftsresultat		665 971	611 685
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	7	1 404 154	1 491 022
Annen finansinntekt		19 459	19 149
Sum finansinntekter		1 423 613	1 510 171
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	31 603	34 334
Annen finanskostnad	7	2 088 860	2 390 281
Sum finanskostnader		2 120 463	2 424 615
Netto finans		-665 247	-880 110
Ordinært resultat før skattekostnad		724	-268 425
Skattekostnad på ordinært resultat	9	159	-59 054
Ordinært resultat etter skattekostnad		565	-209 371
Årsresultat		565	-209 371
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	10	565	-209 371
Sum overføringer og disponeringer		565	-209 371



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	224 088	224 247
Sum immaterielle eiendeler		224 088	224 247
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 8	61 691 601	63 524 487
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4	5 487	16 463
Sum varige driftsmidler		61 697 088	63 540 950
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5, 8	21 235 354	21 235 354
Lån til foretak i samme konsern	7	337 297	166 238
Sum finansielle anleggsmidler		21 572 651	21 401 592
Sum anleggsmidler		83 493 827	85 166 789
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6, 7, 8	15 430 327	13 342 665
Fordringer			
Kundefordringer		21 026	58 951
Andre kortsiktige fordringer		113 807	105 274
Andre fordringer		1 524 299	1 598 234
Konsernfordringer	7	1 410 492	1 492 960
Sum fordringer		1 545 325	1 657 185
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 834 744	439 934
Sum omløpsmidler		21 810 396	15 439 784
SUM EIENDELER		105 304 223	100 606 573



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	650 000	550 000
Overkurs	10	30 775 970	22 680 000
Annen innskutt egenkapital	10	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		31 420 400	23 224 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10		-1 104 595
Udekket tap	10		-1 104 595
Sum opptjent egenkapital			-1 104 595
Sum egenkapital		31 420 400	22 119 835
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	61 835 000	61 835 000
Langsiktig konserngjeld	7	867 529	1 155 096
Øvrig langsiktig gjeld	7	10 020 508	14 088 250
Sum annen langsiktig gjeld		72 723 037	77 078 346
Sum langsiktig gjeld		72 723 037	77 078 346
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	384 174	557 267
Skyldige offentlige avgifter		69 660	65 412
Annen kortsiktig gjeld	7	706 952	785 713
Sum kortsiktig gjeld		1 160 786	1 408 392
Sum gjeld		73 883 823	78 486 738
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 304 223	100 606 573



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 420217

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 278 250
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TOLVSRØD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Storgaten 32
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Asbjørn Barkve
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 919 278 250
TOLVSRØD EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	4 264 998	3 868 099
Sum inntekter		4 264 998	3 868 099
Kostnader			
Avskrivning	4	1 843 862	1 856 617
Annen driftskostnad	2, 7	1 755 165	1 399 797
Sum kostnader		3 599 027	3 256 414
Driftsresultat		665 971	611 685
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	7	1 404 154	1 491 022
Annen finansinntekt		19 459	19 149
Sum finansinntekter		1 423 613	1 510 171
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	31 603	34 334
Annen finanskostnad	7	2 088 860	2 390 281
Sum finanskostnader		2 120 463	2 424 615
Netto finans		-665 247	-880 110
Ordinært resultat før skattekostnad		724	-268 425
Skattekostnad på ordinært resultat	9	159	-59 054
Ordinært resultat etter skattekostnad		565	-209 371
Årsresultat		565	-209 371
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	10	565	-209 371
Sum overføringer og disponeringer		565	-209 371



Organisasjonsnr: 919 278 250
TOLVSRØD EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 9 224 088 224 247
Sum immaterielle eiendeler 224 088 224 247

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 4, 8 61 691 601 63 524 487
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol 4 5 487 16 463
Sum varige driftsmidler 61 697 088 63 540 950

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 5, 8 21 235 354 21 235 354
Lån til foretak i samme konsern 7 337 297 166 238
Sum finansielle anleggsmidler 21 572 651 21 401 592

Sum anleggsmidler 83 493 827 85 166 789

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 6, 7, 8 15 430 327 13 342 665

Fordringer

Kundefordringer 21 026 58 951
Andre kortsiktige fordringer 113 807 105 274
Andre fordringer 1 524 299 1 598 234
Konsernfordringer 7 1 410 492 1 492 960
Sum fordringer 1 545 325 1 657 185

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 4 834 744 439 934

Sum omløpsmidler 21 810 396 15 439 784

SUM EIENDELER 105 304 223 100 606 573

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Aksjekapital	10, 11	650 000	550 000
Overkurs	10	30 775 970	22 680 000
Annen innskutt egenkapital	10	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		31 420 400	23 224 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10		-1 104 595
Udekket tap	10		-1 104 595
Sum opptjent egenkapital			-1 104 595
Sum egenkapital		31 420 400	22 119 835
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	61 835 000	61 835 000
Langsiktig konserngjeld	7	867 529	1 155 096
Øvrig langsiktig gjeld	7	10 020 508	14 088 250
Sum annen langsiktig gjeld		72 723 037	77 078 346
Sum langsiktig gjeld		72 723 037	77 078 346
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	384 174	557 267
Skyldige offentlige avgifter		69 660	65 412
Annen kortsiktig gjeld	7	706 952	785 713
Sum kortsiktig gjeld		1 160 786	1 408 392
Sum gjeld		73 883 823	78 486 738
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 304 223	100 606 573



Organisasjonsnr: 919 278 250
TOLVSRØD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
11

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	6500.00	650000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Folksom Utvikling AS	50.00	50.00%	Ordinære aksjer
Coop Norge Eiendom AS	50.00	50.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

Note
3

Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte.

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note



Tolvsrød Eiendom AS

Årsrapport for 2021

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: JG8K0-K12GT-Z5JUL-00L6I-HPH5H-UGOHQ



Tolvsrød Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	2	4 264 998	3 868 099
Driftskostnader			
Avskrivning	4	1 843 862	1 856 617
Annen driftskostnad	2, 7	1 755 165	1 399 797
Sum driftskostnader		3 599 027	3 256 414
Driftsresultat		665 971	611 685
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	7	1 404 154	1 491 022
Annen finansinntekt		19 459	19 149
Annen finanskostnad	7	2 088 860	2 390 281
Netto finansposter		-665 247	-880 110
Ordinært resultat før skattekostnad		724	-268 425
Skattekostnad på ordinært resultat	9	159	-59 054
Årsresultat		565	-209 371
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	10	565	-209 371

Penneo Dokumentnøkkel: JG8K0-K12GT-Z5JUL-00L6I-HPH5H-UGOHQ



Tolvsrød Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	9	224 088	224 247
Sum immaterielle eiendeler		224 088	224 247
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 8	61 691 601	63 524 487
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4	5 487	16 463
Sum varige driftsmidler		61 697 088	63 540 950
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	5, 8	21 235 354	21 235 354
Lån til foretak i samme konsern	7	337 297	166 238
Sum finansielle anleggsmidler		21 572 651	21 401 592
Sum anleggsmidler		83 493 827	85 166 789
Omløpsmidler			
Eiendomsprosjekt under oppføring	6, 7, 8	15 430 327	13 342 665
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		21 026	58 951
Andre fordringer på selskap i samme konsern	7	1 410 492	1 492 960
Andre kortsiktige fordringer		113 807	105 274
Sum fordringer		1 545 325	1 657 185
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 834 744	439 934
Sum omløpsmidler		21 810 396	15 439 784
Sum eiendeler		105 304 223	100 606 573

Penneo Dokumentnøkkel: JG8K0-K12GT-Z5JUL-00L6I-HPH5H-UGOHQ



Tolvsrød Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	10, 11	650 000	550 000
Overkurs	10	30 775 970	22 680 000
Annen innskutt egenkapital	10	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		<u>31 420 400</u>	<u>23 224 430</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	10	<u>0</u>	<u>-1 104 595</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>0</u>	<u>-1 104 595</u>
Sum egenkapital		<u>31 420 400</u>	<u>22 119 835</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	61 835 000	61 835 000
Gjeld til selskap i samme konsern	7	867 529	1 155 096
Øvrig langsiktig gjeld	7	<u>10 020 508</u>	<u>14 088 250</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>72 723 037</u>	<u>77 078 346</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	7	384 174	557 267
Skyldige offentlige avgifter		69 660	65 412
Annen kortsiktig gjeld	7	<u>706 952</u>	<u>785 713</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 160 786</u>	<u>1 408 392</u>
Sum gjeld		<u>73 883 823</u>	<u>78 486 738</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>105 304 223</u>	<u>100 606 573</u>

31. desember 2021
Tønsberg, 25. mai 2022

Magne Søvde
Styrets leder

Asbjørn Barkve
Styremedlem

Pål Grabow Bakke Egeland
Styremedlem

Tor Johansen
Styremedlem

Lars Kristian Bettum
Daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: JG8K0-K12GT-Z5JUL-00L6I-HPH5H-UGOHQ



Tolvsrød Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Annen driftsinntekt

Husleie inntektsføres over leieperioden i henhold til leiekontrakt.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld 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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Pensjoner

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



Tolvsrød Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Skatter

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

Note 2 - Felleskostnader

Fakturerte felleskostnader har tidligere vært presentert netto som reduksjon av andre driftskostnader, men fom 2021 har selskapet endret prinsipp og presenterer fakturerte felleskostnader brutto. Sammenligningstallene er ikke endret. Inntektsførte felleskostnader utgjør NOK 385 488 i 2021 mot NOK 320 991 i 2020.

Note 3 - Ansatte

Selskapet har ingen ansatte.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygning	Tomter	Leiertaker-tilpasning	Fast teknisk installasjon	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	47 185 837	12 000 000	38 265	9 491 693	32 927	68 748 722
Anskaffelseskost 31.12.2021	47 185 837	12 000 000	38 265	9 491 693	32 927	68 748 722
Akk.avskrivning 31.12.2021	-3 381 261	0	-38 265	-3 604 668	-27 440	-7 051 634
Balanseført pr. 31.12.2021	43 804 576	12 000 000	0	5 887 025	5 487	61 697 088
Årets avskrivninger	883 717	0	0	949 169	10 976	1 843 862
Økonomisk levetid	50 år		3 år	10 år	3 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	Lineær	Lineær	

Note 5 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Ervervet	Kontor	Eierandel	Resultat 2021	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Valløveien 60 A AS	01.04.2018	Tønsberg	100 %	-4 562	71 491	2 012 887
Valløveien 60 B AS	01.04.2018	Tønsberg	100 %	120 192	457 632	900 281
Valløveien 62 AS	01.04.2018	Tønsberg	100 %	963 419	2 009 614	18 322 186
Sum				1 079 049	2 538 737	21 235 354

Det foreligger etter styrets oppfatninger merverdier utover bokført egenkapital i underliggende datterselskaper.



Tolvsrød Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 6 - Eiendomsprosjekt under oppføring

Selskapet har aktivert kr 15 430 327 knyttet til utvikling av Tolvsrød Torg.

Note 7 - Mellomværende og transaksjoner med nærstående selskaper

<i>Fordringer</i>	2021	2020
Mottatt konsernbidrag fra Valløveien 60B AS	154 092	169 121
Mottatt konsernbidrag fra Valløveien 62 AS	1 250 062	1 321 901
Lån til Valløveien 60B AS	337 297	166 238
Påløpt renteinntekt på lån fra Valløveien 60B AS	6 338	1 938
Sum	<u>1 747 789</u>	<u>1 659 198</u>
<i>Gjeld</i>	2021	2020
Langsiktig lån fra Valløveien 62 AS	867 529	1 155 096
Langsiktig lån fra Coop Norge Eiendom AS	10 000 000	12 338 250
Langsiktig lån fra Folksom Utvikling AS	20 508	1 750 000
Påløpte renter på lån fra nærstående	118 813	256 043
Leverandørgjeld til nærstående	135 429	322 134
Sum	<u>11 142 279</u>	<u>15 821 523</u>

Selskapet har i 2021 mottatt totalt kr 1 404 154 i konsernbidrag fra datterselskapene Valløveien 60B AS og Valløveien 62 AS.

Konserninterne lån skal tilbakebetales når likviditeten i selskapet tillater dette. Lånene forrenteres med en rentesats tilsvarende renten Tolvsrød Eiendom har på finansiering i ekstern bank. Eventuelle ubetalte renter tillegges hovedstol iht avtale.

Langsiktig lån fra Coop Norge Eiendom AS er et ansvarlig lån som rentebelastet med en rentesats tilsvarende 3 mnd NIBOR + margin på 2 %. Bokførte rentekostnader for 2021 utgjør kr 173 134.

Selskapet har bokført kr 1 174 518 i honorarer fra aksjonær Folksom AS i 2021, knyttet til forvaltning, regnskapsførsel, vaktmestertjenester og prosjekthonorarer. Videre har selskapet bokført kr 704 814 inkl mva i arkitekthonorarer fra Folksom Arkitektur AS i 2021.

Selskapet har i 2021 konvertert kr 9 300 000 av gjeld til aksjonærene til egenkapital, se note 10.



Tolvsrød Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 8 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjon	61 835 000	61 835 000
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	61 691 601	63 524 487
Eiendomsprosjekt under oppføring	15 430 327	13 342 665
Sum	<u>77 121 928</u>	<u>76 867 152</u>

Som sikkerhet for selskapets lån har bankforbindelsen etablert pant i selskapets eiendommer begrenset oppad til kr 67 000 000. Det er også etablert pant i gnr 140, bnr 657 i Tønsberg kommune eiet av datterselskapet Valløveien 60A AS, gnr 140, bnr 638 i Tønsberg kommune eiet av datterselskapet Valløveien 60B AS og gnr 140, bnr 598, snr 8 i Tønsberg kommune eiet av datterselskapet Valløveien 62 AS. Panten er begrenset oppad til kr 67 000 000.

Note 9 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2021	2020
Endring utsatt skatt	159	-59 054
Årets totale skattekostnad	<u>159</u>	<u>-59 054</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>		
Ordinært resultat før skattekostnad	724	-268 425
Resultatført konsernbidrag	-1 404 154	-1 491 022
Endring i midlertidige forskjeller	260 349	175 546
Alminnelig inntekt	-1 143 081	-1 583 901
Anvendt fremførbart underskudd	-261 073	0
Mottatt konsernbidrag	1 404 154	1 491 022
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>-92 879</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>		
Driftsmidler inkl goodwill	-69 985	189 500
Utestående fordringer	0	864
Sum	<u>-69 985</u>	<u>190 364</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	<u>-948 594</u>	<u>-1 209 667</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-1 018 579</u>	<u>-1 019 303</u>
Utsatt skattefordel (-) /Utsatt skatt (+) (22%)	-224 088	-224 247



Tolvsrød Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 10 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2021	550 000	22 680 000	-5 570	-1 104 595	22 119 835
Gjeldskonvertering	100 000	9 200 000	0	0	9 300 000
Årsresultat	0	0	0	565	565
Dekning av udekket tap	0	-1 104 030	0	1 104 030	0
Egenkapital 31.12.2021	650 000	30 775 970	-5 570	0	31 420 400

Note 11 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	6 500	650 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Folksom Utvikling AS	50	50 %	50 %
Coop Norge Eiendom AS	50	50 %	50 %
Sum	100	100 %	100 %



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."

Asbjørn Barkve

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-2740700

IP: 92.221.xxx.xxx

2022-05-25 06:32:05 UTC



Pål Grabow Bakke Egeland

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-959442

IP: 92.221.xxx.xxx

2022-05-25 06:35:58 UTC



Tor Johansen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1430547

IP: 79.161.xxx.xxx

2022-05-25 06:47:46 UTC



Lars Kristian Bettum

Daglig leder

Serienummer: 9578-5992-4-3001564

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-05-25 10:33:00 UTC



MAGNE SØVDE

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1455577

IP: 51.175.xxx.xxx

2022-05-25 13:11:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JG8K0-K12GT-ZSjUL-00L6I-HPH5H-UGOHQ

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>



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Åslyveien 21, 3170 Sem
Postboks 2427, 3104 Tønsberg

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Tolvsrød Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tolvsrød Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2021, 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 betydelig tvil 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 om årsregnskapet. 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tønsberg, 27.mai 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Petter L. Christoffersen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: Y504H-J6QME-EE534-Y5KN3-PIV21-1-4PNA



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."

Petter L Christoffersen

Oppdragsansvarlig partner

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5999-4-1801969

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-05-27 15:31:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Y504H-JQJME-EE534-Y5KN3-PIV21-14PVA

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>