

TORSTADTUNET AS
ORG.NR. 983 442 935

ÅRSBERETNING
2015

Torstadtunet AS, etablert 01.06.2001, har forretningskontor i Asker kommune.

Selskapets forretningsområde har i 2015 omfattet eiendomsvirksomhet og drift av omsorgsboliger på Torstادتunet og Torstadveien i Asker kommune. Resultatet for 2015 utgjorde et overskudd på NOK 10.191.204.

Selskapet har over flere år hatt en tvist med Skatt øst vedr. krav til mva.-kompensasjon for selskapets virksomhet. Selskapets krav mot Skatt øst i denne forbindelse ble i 2015 godkjent, og avgiftsmyndighetenes tilbakeholde mva.-kompensasjon i perioden 2008 – 2014 er i sin helhet tilbakebetalt og inntektsført i 2015.

Det pågår ingen forsknings- eller utviklingsprosjekter i selskapet eller datterselskapet. Med bakgrunn i den nå avklarte mva.-situasjonen er det grunn til å regne med at selskapet i tiden som kommer vil starte utvikling av nye prosjekter. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Forutsetningen for fortsatt drift er tilstede, og årets resultatregnskap og balanse er satt opp under denne forutsetningen. Etter styrets mening gir årsregnskapet et tilfredsstillende uttrykk for selskapets og konsernets stilling ved årsskiftet. Det har etter årets utgang ikke inntruffet forhold som har betydning for vurdering av årsregnskapet for 2015.

Det er ingen ansatte i selskapet eller konsernet. Forvaltning og forretningsførsel ivaretas av ISS Facility Services AS. Selskapet og konsernet har ivaretatt myndighetenes intensjon om kvinneandel i styre og ledelse.

Selskapet med datterselskap driver ikke virksomhet som i påviselig grad forurensrer det ytre miljø. Det har derfor ikke vært nødvendig å iverksette spesielle tiltak på dette området.

Asker, 20. april 2016



Lars Erik Hoel
Styreleder/dagl. leder



Elisabeth Selmer
styremedlem



Per Steine
styremedlem

Resultatregnskap

Torstadtunet AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2015	2014
Husleieinntekter		7 676 080	7 595 017
Refusjon fellesutgifter		2 197 417	1 965 742
Annen driftsinntekt	8	3 692 073	0
Sum driftsinntekter		<u>13 565 570</u>	<u>9 560 759</u>
Fellesutgifter		2 197 417	1 965 742
Annen driftskostnad	1	962 251	2 789 032
Sum driftskostnader		<u>3 159 668</u>	<u>4 754 775</u>
Driftsresultat		<u>10 405 902</u>	<u>4 805 984</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		610 925	781 281
Annen rentekostnad	3	825 623	996 471
Resultat av finansposter		<u>-214 698</u>	<u>-215 190</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		10 191 204	4 590 794
Ordinært resultat		<u>10 191 204</u>	<u>4 590 794</u>
Årsoverskudd		<u>10 191 204</u>	<u>4 590 794</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	6	10 191 204	4 590 794
Sum overføringer		<u>10 191 204</u>	<u>4 590 794</u>

Balanse

Torstadtunet AS

Eiendeler	Note	2015	2014
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger	2, 3	59 852 234	60 944 566
Sum varige driftsmidler		<u>59 852 234</u>	<u>60 944 566</u>
Sum anleggsmidler		<u>59 852 234</u>	<u>60 944 566</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		3 854 900	1 838 520
Sum fordringer		<u>3 854 900</u>	<u>1 838 520</u>
Bankinnskudd		45 722 093	36 601 411
Sum omløpsmidler		<u>49 576 993</u>	<u>38 439 930</u>
Sum eiendeler		<u>109 429 227</u>	<u>99 384 497</u>

Balanse

Torstadtunet AS

Egenkapital og gjeld	Note	2015	2014
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	<u>64 710 522</u>	<u>54 519 318</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>64 710 522</u>	<u>54 519 318</u>
Sum egenkapital		<u>64 810 522</u>	<u>54 619 318</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	<u>41 058 140</u>	<u>43 575 300</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>41 058 140</u>	<u>43 575 300</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		296 479	318 789
Annen kortsiktig gjeld		<u>3 264 086</u>	<u>871 090</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>3 560 565</u>	<u>1 189 879</u>
Sum gjeld		<u>44 618 705</u>	<u>44 765 179</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>109 429 227</u>	<u>99 384 497</u>

Asker, 20.04.2016
Styret i Torstadtunet AS


Lars Erik Hoel

Styrets leder/daglig leder



Elisabeth Selmer
Styremedlem



Per Steine
Styremedlem

Noter 2015

Torstadtunet AS

Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet bygger på historisk kost prinsippet. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter kostnadene kan sammenstilles med. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Klassifisering

Eiendeler knyttet til varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Samme regel gjelder for kortsiktig gjeld. Fordringer og gjeld som ikke knytter seg til varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler/kortsiktig gjeld dersom de forfaller innen et år. Øvrige eiendeler klassifiseres som anleggsmidler, og øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig.

Vurderingsregler

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer.

Øvrige omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Varige driftsmidler Omsorgsboligene er aktivert og nedskrevet se note 2.

Skatter beregnes ikke da selskapet utifra skattelovens § 2-32 har søkt skattefritak.

Note 1 - Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mv.

Selskapet har ingen ansatte.

Godtgjørelser

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder og styret

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2015 utgjør kr. 30.000 I tillegg kommer andre tjenester med kr 21.580.

Noter 2015

Torstadtunet AS

Note 2 - Varige driftsmidler

	2015	2014
	Bygninger/tomt	
Anskaffelseskost 01.01	86 247 307	86 247 307
Tilgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12	<u>86 247 307</u>	<u>86 247 307</u>
Akkumulert avdragstilskudd fra Husbanken 01.01.	14 988 939	13 896 606
Årets avdragstilskudd fra Husbanken	1 092 333	1 092 333
Oppstartstilskudd fra Husbanken	10 313 800	10 313 800
Akkumulert tilskudd	<u>26 395 074</u>	<u>25 302 739</u>
Balansført verdi pr. 31.12	59 852 233	60 944 568

Selskapet mottar tilskudd fra Husbanken til delvis dekning av avdrag på lån som har gått til finansiering av eiendommen (omsorgsboligene). Avdragstilskuddet mottas under forutsetning av at boligene benyttes som omsorgsboliger i 20 år. Dette avdragstilskuddet føres som reduksjon av eiendommens bokførte verdi i takt med utbetalingen fra Husbanken. Eiendommen avskrives derfor ikke ordinært.

Note 3 - Langsiktig gjeld / pantstillelser og garantier

	2015	2014
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt		
Gjeld til kredittinstitusjoner	28 472 340	30 989 500
Pantstillelser og lignende		
Pansatt gjeld til kredittinstitusjoner	41 058 140	43 575 300
Eiendeler stillet som sikkerhet		
Balansført verdi tomt og bygninger	59 852 234	60 944 566
Renter		
Betalte renter	1 219 436	1 452 914
Mottatt rentetilskudd benyttes til reduksjon av betalte renter	393 813	456 443
Kostnadsførte renter	<u>825 623</u>	<u>996 471</u>

Selskapet mottar rentetilskudd fra Husbanken under forutsetning av at boligene benyttes som omsorgsboliger i 20 år.

Noter 2015

Torstadtunet AS

Note 4 - Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjonær er:	Ant. aksjer	Pålydende	Eierandel
Asker Eiendomsforvaltning AS	100	1000	100 %

Note 5 - Skattekostnad

Det er ingen skattekostnader i regnskapet, da selskapet utifra skattelovens § 2-32 har søkt skattefritak.

Note 6 - Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen egenkap.	Sum egenkap.
Egenkapital pr. 01.01.	100 000	54 519 317	54 619 317
Årets resultat		10 191 204	10 191 204
Egenkapital pr. 31.12.	<u>100 000</u>	<u>64 710 521</u>	<u>64 810 522</u>

Note 7 - Konsern

Selskapet er et heleid datterselskap av Asker Eiendomsforvaltning AS

Selskapet har ingen mellomregning med morselskapet.

Selskapets regnskap er konsolidert hos Asker Eiendomsforvaltning AS, Billingstadsletta 18, 1396 Billingstad. Konsernregnskap kan fås ved henvendelse dit.

Note 8 - Annen driftsinntekt

Annen driftsinntekt kr 3 692 073 er etterberegnet MVA-kompensasjon for perioden 2008-2014.

Til generalforsamlingen i
Torstadtunet AS

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Torstadtunet AS, som viser et overskudd på kr 10 191 204,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Torstadtunet AS per 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uttalelse om øvrige forhold*Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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.

Sandvika, 20. april 2016

BDO AS



Erik Limi
Statsautorisert revisor