



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 136 154  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: THERESSES GATE 46 AS  
Forretningsadresse: c/o Newsec Basale AS  
Munkedamsveien 45A  
0250 OSLO

### 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: NEWSEC BASALE AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

### 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, 29.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1		
Annen driftsinntekt	1	9 714 815	9 624 963
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 714 815</b>	<b>9 624 963</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	117 295	108 395
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	109 600	4 800
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	4	20 889 456	5 590 745
<b>Sum kostnader</b>		<b>21 116 351</b>	<b>5 703 940</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-11 401 536</b>	<b>3 921 022</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		438 612	407 123
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	5	1 667 689	
Verdijustering langsiktig investering	5	408 000	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 514 301</b>	<b>407 123</b>
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	5		984 867
Annen rentekostnad		128 729	587
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>128 729</b>	<b>985 454</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 385 572</b>	<b>-578 331</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-9 015 964</b>	<b>3 342 692</b>
Skattekostnad på resultat	6	-22 975	601 082
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-8 992 989</b>	<b>2 741 610</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-8 992 989</b>	<b>2 741 610</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-8 992 989</b>	<b>2 741 610</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-8 992 989</b>	<b>2 741 610</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	7	5 000 000	5 000 000
Avsatt til annen egenkapital	7	-13 992 989	-2 258 390
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-8 992 989</b>	<b>2 741 610</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	15 165 979	8 947 398
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		14 655	19 455
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>15 180 634</b>	<b>8 966 853</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	5	10 200 000	9 792 000
Andre langsiktige fordringer	8, 9	11 148 092	11 085 720
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>21 348 092</b>	<b>20 877 720</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>36 528 726</b>	<b>29 844 573</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		315 366	232 372
Andre kortsiktige fordringer		334 844	227 416
<b>Sum fordringer</b>		<b>650 210</b>	<b>459 788</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5		
Markedsbaserte aksjer	5	11 487 752	9 820 063
Markedsbaserte obligasjoner	5		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	5		
<b>Sum investeringer</b>		<b>11 487 752</b>	<b>9 820 063</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		10 268 549	10 152 890
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>10 268 549</b>	<b>10 152 890</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		22 406 511	20 432 741
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>58 935 237</b>	<b>50 277 314</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7, 10	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	10		
Overkurs	7	29 770 570	32 873 514
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>29 800 570</b>	<b>32 903 514</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7		10 890 045
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>10 890 045</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>29 800 570</b>	<b>43 793 560</b>
------------------------	--	-------------------	-------------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	6		22 975
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>22 975</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	9	21 000 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 000 000</b>	

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 000 000</b>	<b>22 975</b>
-----------------------------	--	-------------------	---------------

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		6 875	593 121
Betalbar skatt	6		600 915
Skyldig offentlige avgifter		1	
Utbytte		5 000 000	5 000 000
Annen kortsiktig gjeld		3 127 790	266 743
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 134 666</b>	<b>6 460 779</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum gjeld		29 134 666	6 483 754
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>58 935 237</b>	<b>50 277 314</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 503131

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 136 154  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: THERESSES GATE 46 AS  
Forretningsadresse: c/o Newsec Basale AS  
Munkedamsveien 45A  
0250 OSLO

#### 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: NEWSEC BASALE AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### 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, 20.06.2024

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 919 136 154  
THERESES GATE 46 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1		
Annen driftsinntekt	1	9 714 815	9 624 963
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 714 815</b>	<b>9 624 963</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	117 295	108 395
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	109 600	4 800
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	4	20 889 456	5 590 745
<b>Sum kostnader</b>		<b>21 116 351</b>	<b>5 703 940</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-11 401 536</b>	<b>3 921 022</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		438 612	407 123
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	5	1 667 689	
Verdijustering langsiktig investering	5	408 000	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 514 301</b>	<b>407 123</b>
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	5		984 867
Annen rentekostnad		128 729	587
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>128 729</b>	<b>985 454</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 385 572</b>	<b>-578 331</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-9 015 964</b>	<b>3 342 692</b>
Skattekostnad på resultat	6	-22 975	601 082
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-8 992 989</b>	<b>2 741 610</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-8 992 989</b>	<b>2 741 610</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-8 992 989</b>	<b>2 741 610</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-8 992 989</b>	<b>2 741 610</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



Ordinært utbytte	7	5 000 000	5 000 000
Avsatt til annen egenkapital	7	-13 992 989	-2 258 390
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-8 992 989</b>	<b>2 741 610</b>



Organisasjonsnr: 919 136 154  
THERESES GATE 46 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	15 165 979	8 947 398
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		14 655	19 455
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>15 180 634</b>	<b>8 966 853</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	5	10 200 000	9 792 000
Andre langsiktige fordringer	8, 9	11 148 092	11 085 720
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>21 348 092</b>	<b>20 877 720</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>36 528 726</b>	<b>29 844 573</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		315 366	232 372
Andre kortsiktige fordringer		334 844	227 416
<b>Sum fordringer</b>		<b>650 210</b>	<b>459 788</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5		
Markedsbaserte aksjer	5	11 487 752	9 820 063
Markedsbaserte obligasjoner	5		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	5		
<b>Sum investeringer</b>		<b>11 487 752</b>	<b>9 820 063</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		10 268 549	10 152 890
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>10 268 549</b>	<b>10 152 890</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>22 406 511</b>	<b>20 432 741</b>



<b>SUM EIENDELER</b>		<b>58 935 237</b>	<b>50 277 314</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 10	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	10		
Overkurs	7	29 770 570	32 873 514
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>29 800 570</b>	<b>32 903 514</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7		10 890 045
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>10 890 045</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>29 800 570</b>	<b>43 793 560</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		22 975
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>22 975</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	21 000 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 000 000</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 000 000</b>	<b>22 975</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 875	593 121
Betalbar skatt	6		600 915
Skyldig offentlige avgifter		1	
Utbytte		5 000 000	5 000 000
Annen kortsiktig gjeld		3 127 790	266 743
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 134 666</b>	<b>6 460 779</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 134 666</b>	<b>6 483 754</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>58 935 237</b>	<b>50 277 314</b>



Organisasjonsnr: 919 136 154  
THERESES GATE 46 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.



# Årsregnskap 2023

## Thereses Gate 46 AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noteopplysninger

Org.nr.: 919 136 154





<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Thereses Gate 46 AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen driftsinntekt	1	9 714 815	9 624 963
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>9 714 815</b>	<b>9 624 963</b>
Lønnskostnad	2	117 295	108 395
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	109 600	4 800
Annen driftskostnad	4	20 889 456	5 590 745
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>21 116 351</b>	<b>5 703 940</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-11 401 536</b>	<b>3 921 022</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		438 612	407 123
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	5	1 667 689	0
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	5	0	984 867
Verdijustering langsiktig investering	5	408 000	0
Annen rentekostnad		128 729	587
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>2 385 572</b>	<b>-578 331</b>
Resultat før skattekostnad		-9 015 964	3 342 692
Skattekostnad på resultat	6	-22 975	601 082
<b>Resultat</b>		<b>-8 992 989</b>	<b>2 741 610</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-8 992 989</b>	<b>2 741 610</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte	7	5 000 000	5 000 000
Avsatt til annen egenkapital	7	-13 992 989	-2 258 390
<b>Sum overføringer</b>		<b>-8 992 989</b>	<b>2 741 610</b>
<b>Thereses Gate 46 AS</b>		<b>Side 2</b>	





<b>Balanse</b>			
<b>Thereses Gate 46 AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	15 165 979	8 947 398
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		14 655	19 455
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>15 180 634</b>	<b>8 966 853</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	5	10 200 000	9 792 000
Andre langsiktige fordringer	8, 9	11 148 092	11 085 720
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>21 348 092</b>	<b>20 877 720</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>36 528 726</b>	<b>29 844 573</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		315 366	232 372
Andre kortsiktige fordringer		334 844	227 416
<b>Sum fordringer</b>		<b>650 210</b>	<b>459 788</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	5	11 487 752	9 820 063
<b>Sum investeringer</b>		<b>11 487 752</b>	<b>9 820 063</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		10 268 549	10 152 890
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>22 406 511</b>	<b>20 432 741</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>58 935 237</b>	<b>50 277 314</b>
<b>Thereses Gate 46 AS</b>		<b>Side 3</b>	





<b>Balanse</b>			
<b>Thereses Gate 46 AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 10	30 000	30 000
Overkurs	7	29 770 570	32 873 514
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>29 800 570</b>	<b>32 903 514</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	0	10 890 045
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>10 890 045</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>29 800 570</b>	<b>43 793 560</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6	0	22 975
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>22 975</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	21 000 000	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 875	593 121
Betalbar skatt	6	0	600 915
Skyldig offentlige avgifter		1	0
Utbytte		5 000 000	5 000 000
Annen kortsiktig gjeld		3 127 790	266 743
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 134 666</b>	<b>6 460 779</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 134 666</b>	<b>6 483 754</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>58 935 237</b>	<b>50 277 314</b>
Oslo, Styret i Thereses Gate 46 AS			
<u>Kjersti Beate Hasfjord</u> styreleder	<u>Gjermund Fossnes</u> styremedlem	<u>Anna Maria Aarseth</u> styremedlem	
<b>Thereses Gate 46 AS</b>			<b>Side 4</b>





## Noter til årsregnskapet 2023

Thereses gt. 46 AS

### Regnskapsprinsipper

Thereses gate 46 AS ble stiftet 22.05.2017 ved omdannelse fra Aarseth Else og Johannes ANS. Omdannelsen er gjennomført iht. reglene om skattefri omdannelse i skatteloven §11-20. Eiendeler, rettigheter og forpliktelser er overført med regnskapsmessig kontinuitet og til balanseført verdier. Omdannelsen er gjort med regnskapsmessig virkning form 01.01.2017.

Årsregnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk for små foretak i Norge. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

### Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn ett år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### 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.

### Inntekter

Driftsinntekter består av leieinntekter og annen inntekt. Leieinntekter fra utleie av næringseiendom inntektsføres lineært over leieperioden. Andre inntekter inntektsføres når den er opptjent.

### Anleggsmidler/varige driftsmidler og avskrivninger

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### 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.

Markedsbaserte aksjer er vurdert til virkelig verdi.

### Skattekostnad og utsatt skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter 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.





## Note 1 Driftsinntekter

Leieinntekter kommer i sin helhet fra utleie av eiendom i Thereses gate 46 i Oslo.

## Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	102 800	95 000
Arbeidsgiveravgift	14 495	13 395
<b>Sum</b>	<b>117 295</b>	<b>108 395</b>

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

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

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Styrehonorar	0	102 800
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>102 800</b>

## Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 32 550.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 0.

## Note 3 Anleggsmidler

	Tomt	Tekniske anlegg	Bolig	Inventar	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	0	3 931 485	3 883 181	43 455	1 161 832	9 019 953
Tilgang	714 244	831 469	5 895 065	0	-1 117 397	6 323 381
<b>Anskaffelseskost pr 31.12</b>	<b>714 244</b>	<b>4 762 954</b>	<b>9 778 246</b>	<b>43 455</b>	<b>44 435</b>	<b>15 343 334</b>
Akk. avskrivninger pr 31.12	0	69 600	64 300	28 800	0	162 700
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>714 244</b>	<b>4 693 354</b>	<b>9 713 946</b>	<b>14 655</b>	<b>44 435</b>	<b>15 180 634</b>
Årets avskrivninger	0	40 500	64 300	4 800	0	109 600
<b>Sum ned-/avskrivninger</b>	<b>0</b>	<b>40 500</b>	<b>64 300</b>	<b>4 800</b>	<b>0</b>	<b>109 600</b>
Økonomisk levetid	Ia	10-20 år	100 år	10 år	ia	
Avskrivningsplan	Ingen	Lineær	Lineær	Lineær	Ingen	

Fra regnskapsåret 2023 avskrives boligeiendommen over 100 år.





## Note 4 Drift og vedlikeholdskostnader

	2023	2022
Vedlikehold og leietakertilpasninger	16 927 987	1 566 156
Eiers andel felleskostnader	2 495 449	2 537 237
Fast honorar forvaltning	649 257	629 724
Revisor	32 550	39 625
Megling/utleiehonorarer	402 849	424 739
Øvrige honorarer utover fast avtale	234 396	203 720
Forsikring	86 732	97 335
Eiendomsskatt	20 330	46 823
Annonser, kontigenter, bankgebyrer mv.	39 906	45 388
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>20 889 456</b>	<b>5 590 746</b>

## Note 5 Investering i aksjer og andeler

Markedsbaserte andeler	Kostpris	2023	2022	Endring markedsverdi
DNB Global A	1 031 460	4 250 081	3 409 399	840 682
DNB PB Premium 50 A	4 383 072	7 237 671	6 410 664	827 007
<b>Sum</b>	<b>5 414 532</b>	<b>11 487 752</b>	<b>9 820 063</b>	<b>1 667 689</b>

Investering i andre selskaper	Antall aksjer	Kostpris	Bokført verdi 2023	Bokført verdi 2022
Devik Park Invest AS	102 000	10 200 000	10 200 000	9 792 000
<b>Sum</b>	<b>102 000</b>	<b>10 200 000</b>	<b>10 200 000</b>	<b>9 792 000</b>

Bokført verdi på aksjer i Devik Park AS ble i 2022 justert til markedsverdi. Denne justeringen ble i 2023 tilbakeført. Aksjene er klassifisert som en langsiktig investering og er i 2023 bokført til kostpris. Markedsbaserte andeler er klassifisert som omløpsmidler og sammenligningstallene er endret for 2022 i årets regnskap





## Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	600 915
For mye/lite avsatt tidligere år	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-22 975	167
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-22 975</b>	<b>601 082</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-9 015 964	3 342 692
Permanente forskjeller	-2 073 289	-610 500
Endring i midlertidige forskjeller	42 778	-762
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-11 046 475</b>	<b>2 731 430</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	600 915
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>600 915</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-9 015 964	3 342 692
Beregnet skatt av resultat før skatt	-1 983 512	735 392
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-456 124	-134 310
<b>Sum</b>	<b>-2 439 636</b>	<b>601 082</b>
Effektiv skattesats	27,1 %	18,0 %

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-717	104 434	105 150
Fordringer	62 372	0	-62 372
<b>Sum</b>	<b>61 655</b>	<b>104 434</b>	<b>42 778</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-11 046 475	0	11 046 475
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	10 984 820	0	-10 984 820
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt</b>	<b>0</b>	<b>104 434</b>	<b>104 434</b>
<b>Utsatt skattefordel / skatt (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>22 975</b>	<b>22 975</b>

## Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Pr. 01.01.2023</b>	30 000	32 873 514	10 890 045	43 793 560
Årets resultat			-8 992 989	-8 992 989
Utbytte			-5 000 000	-5 000 000
Reklassifisering		-3 102 944	3 102 944	
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>30 000</b>	<b>29 770 570</b>	<b>0</b>	<b>29 800 570</b>





## Note 8 Fordringer mot aksjonærer og ansatte

	2023	2022
Fordring mot Anna Maria Aarseth*	1 085 720	1 085 720
<b>Sum</b>	<b>1 085 720</b>	<b>1 085 720</b>

\*Fordring mot Anna Marie Aarseth har oppstått som følge av kjøp av aksjer i selskapet Herman Fossgt. 2 AS. Fordringen gjøres opp i forbindelse med utbytteutdeling i 2024. Fordringen er ikke renteberegnet og det er ikke stilt sikkerhet

## Note 9 Fordringer og gjeld

	2023	2022
<b>Fordringer med forfall senere enn ett år</b>		
		0
Elling Aarseth & Co AS	10 000 000	10 000 000
<b>Sum</b>	<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>

**Renter** 350 000 350 000

### Langsiktig gjeld med forfall senere enn ett år

Lån Handelsbanken	-21 000 000	0
-------------------	-------------	---

Lånet forfaller i sin helhet i 2026.

## Note 10 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Thereses Gate 46 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	300,0	30 000
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>30 000</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Anna Maria Aarseth	100	100	100
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Note 11 Fortsatt drift

Med bakgrunn i selskapets leietakersammensetning forventes det ikke at selskapets inntjening i stor grad påvirkes verken på kort eller lang sikt. Eiendommen driftes for øvrig normalt med de tilpasninger av driftsrutiner og driftstider som er nødvendige sett i forhold til aktivitetsnivået på eiendommen. Regnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.





## Verification

Transaction 09222115557518513101

### Document

**Thereses Gate 46 AS - Årsregnskap 2023**

Main document

9 pages

Initiated on 2024-05-28 08:34:48 CEST (+0200) by Martin

Aketun (MA)

Finalised on 2024-05-29 10:55:55 CEST (+0200)

### Initiator

**Martin Aketun (MA)**

Newsec Property Asset Management AS

[martin.aketun@newsec.no](mailto:martin.aketun@newsec.no)

### Signatories

**Gjermund Fossnes (GF)**

[gjermund@svill.no](mailto:gjermund@svill.no)

 **bankID**

The name returned by Norwegian BankID was

"Gjermund Fossnes"

BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"

2024-03-31 16:37:24 CEST (+0200)

Signed 2024-05-28 08:51:18 CEST (+0200)

**Anna Maria Aarseth (AMA)**

[anna-aarseth@hotmail.no](mailto:anna-aarseth@hotmail.no)

 **bankID**

The name returned by Norwegian BankID was "Anna

Maria Aarseth"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2024-04-27 10:43:14 CEST (+0200)

Signed 2024-05-28 08:47:41 CEST (+0200)

**Kjersti Hasfjord (KH)**

[kjersti.hasfjord@sintef.no](mailto:kjersti.hasfjord@sintef.no)

 **bankID**

The name returned by Norwegian BankID was "Kjersti

Beate Hasfjord"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2024-05-16 08:13:57 CEST (+0200)

Signed 2024-05-29 10:55:55 CEST (+0200)





## Verification

Transaction 09222115557518513101

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Thereses Gate 46 AS

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Thereses Gate 46 AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

#### 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>



## Andre forhold

Selskapet har gitt lån på kr 1 085 720 til aksjonær. Lånet er i strid med aksjeloven § 8-7 da det ikke er stillet betryggende sikkerhet for lånet. Vi viser for øvrig til informasjon i note 8 i årsregnskapet for 2023.»

BDO AS

Sigmund Olav Lie  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SHWEX-DZ14V-EM4FU-P4ELS-LLWH-YYC56



## 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."

Lie, Sigmund Olav

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1232031

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-31 07:46:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SHWEX-DZ14V-EN4FU-P4ELS-ILHWH-YYC56

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>