



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 966 889 314  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: GUSTAV THRANE-STEEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Drammensveien 123  
0277 OSLO

### 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: REVISORGRUPPEN OSLO AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2020

### 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

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2019 for 966889314

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	5 000	5 067
Annen driftskostnad	3	673 487	1 480 621
<b>Sum kostnader</b>		<b>678 487</b>	<b>1 485 688</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-678 487</b>	<b>-1 485 688</b>
Annen rentekostnad	3, 4	731 609	243 323
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>731 609</b>	<b>243 323</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-731 609</b>	<b>-243 323</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 410 096</b>	<b>-1 729 011</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 410 096</b>	<b>-1 729 011</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 410 096</b>	<b>-1 729 011</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 410 096</b>	<b>-1 729 011</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 410 096</b>	<b>-1 729 011</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-1 410 096	-1 729 011
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	1	<b>-1 410 096</b>	<b>-1 729 011</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	23 809 334	22 376 030
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	10 000	15 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>23 819 334</b>	<b>22 391 030</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	1 280 000	1 280 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 280 000</b>	<b>1 280 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>25 099 334</b>	<b>23 671 030</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 099 334</b>	<b>23 671 030</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	160 000	160 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>160 000</b>	<b>160 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		7 218 082	5 807 987
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 218 082</b>	<b>-5 807 987</b>
<b>Sum egenkapital</b>	1	<b>-7 058 082</b>	<b>-5 647 987</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån	3	27 684 120	27 008 898
Leverandørgjeld		585 574	572 465
Betalbar skatt	5		
Gjeld til samarbeidende selskap	4	3 887 722	1 737 654
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 157 416</b>	<b>29 319 017</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>32 157 416</b>	<b>29 319 017</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 099 334</b>	<b>23 671 030</b>



Gustav Thrane-Steen Eiendom AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	5 000	5 067
Annen driftskostnad	3	673 487	1 480 621
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>678 487</b>	<b>1 485 688</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-678 487</b>	<b>-1 485 688</b>
<b>Finansinntekt og finanskostnad</b>			
Annen rentekostnad	3, 4	-731 609	-243 323
<b>Finansresultat</b>		<b>-731 609</b>	<b>-243 323</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 410 096</b>	<b>-1 729 011</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	0	0
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-1 410 096</b>	<b>-1 729 011</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>-1 410 096</b>	<b>-1 729 011</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap		-1 410 096	-1 729 011
<b>Sum overføringer</b>	1	<b>-1 410 096</b>	<b>-1 729 011</b>



**Gustav Thrane-Steen Eiendom AS**

**Balanse**

<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	23 809 334	22 376 030
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	10 000	15 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>23 819 334</b>	<b>22 391 030</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	1 280 000	1 280 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 280 000</b>	<b>1 280 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>25 099 334</b>	<b>23 671 030</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>25 099 334</b>	<b>23 671 030</b>



**Gustav Thrane-Steen Eiendom AS**

**Balanse**

<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	160 000	160 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>160 000</b>	<b>160 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		-7 218 082	-5 807 987
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 218 082</b>	<b>-5 807 987</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1</b>	<b>-7 058 082</b>	<b>-5 647 987</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til aksjonær	3	27 684 120	27 008 898
Gjeld til samarbeidende selskap	4	3 887 722	1 737 654
Leverandørgjeld		585 574	572 465
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 157 416</b>	<b>29 319 017</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>32 157 416</b>	<b>29 319 017</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>25 099 334</b>	<b>23 671 030</b>

Oslo, 29.05.2020

Styret i Gustav Thrane-Steen Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Gustav Thrane-Steen  
styreleder



## Gustav Thrane-Steen Eiendom AS

### Noter til regnskapet 2019

#### Regnskapsprinsipper

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

#### Skatt

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

#### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

#### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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.

#### Aksjer i tilknyttet selskap

Aksjer i tilknyttet selskap er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det foretas nedskrivning til virkelig verdi dersom verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

#### Note 1 Fortsatt drift

Styret er klar over at den bokførte egenkapitalen er tapt. Det foreligger betydelige merverdier i selskapets eiendom som er realisert i 2020, slik at selskapets reelle egenkapital er positiv. For øvrig har aksjonær stilt nødvendige midler til rådighet for å sikre fremtidig drift.

Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.



## Gustav Thrane-Steen Eiendom AS

### Noter til regnskapet 2019

#### Note 2 Anleggsmidler

	Prosjekt - fast eiendom	Driftsutstyr	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.19	22 376 030	36 250	22 412 280
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	1 433 303		1 433 303
= <b>Anskaffelseskost 31.12.19</b>	<b>23 809 334</b>	<b>36 250</b>	<b>23 845 584</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.19		26 250	26 250
= <b>Bokført verdi 31.12.19</b>	<b>23 809 334</b>	<b>10 000</b>	<b>23 819 334</b>
Årets ordinære avskrivninger		5 000	5 000
Økonomisk levetid		7 år	

Prosjekt - fast eiendom består av prosjektkostnader for utvikling av bygg og eiendom i Østre Akervei 25/27.

#### Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt noen form for godtgjørelse til styret.

Aksjonær/styrets leder har ytt et lån til selskapet med kr -27 684 120 pr 31.12.2019 og kr 27 008 898 pr 31.12.2018. Lånet er renteberegnet med kr 675 222 i 2019 og kr 243 323 i 2018. Det vises for øvrig til note 3.

#### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar i 2019 utgjør kr 12 500. Andre tjenester kommer i tillegg med kr 33 750.

#### Note 4 Kortsiktig gjeld til samarbeidende selskap

	2019	2018
Drammensveien 123 AS	2 065 926	1 530 002
GTS AS	416 119	204 337
<b>Sum kortsiktig gjeld til samarbeidende selskap</b>	<b>2 482 045</b>	<b>1 734 339</b>

Gjeld til samarbeidende selskap er renteberegnet med -55 696 0  
Det vises for øvrig til note 2 vedrørende rentekostnad til aksjonær,



## Gustav Thrane-Steen Eiendom AS

### Noter til regnskapet 2019

#### Note 5 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-1 410 096	-1 729 011
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-7 992	1 819
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-1 418 088</b>	<b>-1 727 193</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	10 000	2 008	-7 992
<b>Sum</b>	<b>10 000</b>	<b>2 008</b>	<b>-7 992</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-8 331 133	-6 913 045	1 418 088
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-8 321 133</b>	<b>-6 911 037</b>	<b>1 410 096</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-1 830 649</b>	<b>-1 520 428</b>	<b>310 221</b>

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

#### Note 6 Datterselskap, TS og FKV

	<b>Kontor- kommune</b>	<b>Eier- andel</b>	<b>Stemme- andel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Resultat</b>
<b>DS/FKV/TS</b>					
Gustav Thrane-Steen Økern Bils. ... Oslo		40,0%	40,0%	99 477 093	-61 271
<b>Sum</b>				<b>99 477 093</b>	<b>-61 271</b>



**Gustav Thrane-Steen Eiendom AS**

**Noter til regnskapet 2019**

**Note 7 Aksjonærer**

Aksjekapitalen i Gustav Thrane-Steen Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	80	2 000,00	160 000
<b>Sum</b>	<b>80</b>		<b>160 000</b>

**Eierstruktur**

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	<b>Ordinære</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Gustav Thrane-Steen	80	100,0	100,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>80</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

**Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:**

<b>Navn</b>	<b>Verv</b>	<b>Ordinære</b>
Gustav Thrane-Steen	styreleder	80



## UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2019

Til Generalforsamlingen i Gustav Thrane-Steen Eiendom AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Gustav Thrane-Steen Eiendom AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 410 096. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende 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 regnskapspraksis i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (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.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis 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 avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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://www.revisorforening.no/revisjonsberetninger>.



Revisorgruppen

Revisorgruppen Oslo AS  
Oscars gate 30  
Postboks 7154 Majorstuen  
N-0307 Oslo

Tlf: +47 23 20 49 00

E-post: [oslo@rg.no](mailto:oslo@rg.no)

Foretaksregisteret  
NO 917 275 254 MVA

[www.rg.no](http://www.rg.no)



UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2019  
Gustav Thrane-Steen Eiendom AS

Side 2

**Uttalelse om øvrige 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 bokførings-skikk i Norge.

Oslo, 29. mai 2020

Revisorgruppen Oslo AS

  
Tom Thomassen  
statsautorisert revisor