



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 747 562
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GRENSEVEIEN 10 INVEST AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Kwc AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 28.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	19 322 461	18 054 164
Sum inntekter		19 322 461	18 054 164
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler	3	1 859 679	1 859 679
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	4	3 733 079	4 342 814
Sum kostnader		5 592 758	6 202 493
Driftsresultat		13 729 703	11 851 671
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		84 802	33 424
Sum finansinntekter		84 802	33 424
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 549 262	3 997 210
Annen rentekostnad			6 011
Annen finanskostnad		2 133	1 035
Sum finanskostnader		4 551 395	4 004 256
Netto finans		-4 466 593	-3 970 832
Resultat før skattekostnad		9 263 110	7 880 839
Skattekostnad på resultat	5	2 037 884	1 735 108
Årsresultat	6	7 225 226	6 145 731
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 225 226	6 145 731
Totalresultat		7 225 226	6 145 731
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6		
Avsatt til annen egenkapital		7 225 226	6 145 731



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum overføringer og disponeringer		7 225 226	6 145 731



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	1		
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	62 613 248	64 472 926
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler		62 613 248	64 472 926
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	2	43 490 553	29 614 184
Sum finansielle anleggsmidler		43 490 553	29 614 184
Sum anleggsmidler		106 103 801	94 087 111
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		574 711	569 985
Andre kortsiktige fordringer		396 375	509 625
Sum fordringer		971 086	1 079 610
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 186 298	1 277 160
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 186 298	1 277 160
Sum omløpsmidler		2 157 384	2 356 770
SUM EIENDELER		108 261 185	96 443 880

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		50 000	50 000
Sum innskutt egenkapital	6	50 000	50 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		25 318 281	18 093 055
Sum opptjent egenkapital	6	25 318 281	18 093 055
Sum egenkapital	6	25 368 281	18 143 055
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	5 340 457	5 430 107
Sum avsetninger for forpliktelser		5 340 457	5 430 107
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	67 617 876	65 068 614
Øvrig langsiktig gjeld		7 787 139	5 777 644
Sum annen langsiktig gjeld		75 405 015	70 846 258
Sum langsiktig gjeld		80 745 472	76 276 365
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 898	223 620
Betalbar skatt	5	2 127 534	1 800 840
Sum kortsiktig gjeld		2 147 432	2 024 460
Sum gjeld		82 892 904	78 300 825
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		108 261 185	96 443 880



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 432710

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 747 562
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GRENSEVEIEN 10 INVEST AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Kwc AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 27.05.2025



Organisasjonsnr: 914 747 562
GRENSEVEIEN 10 INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	19 322 461	18 054 164
Sum inntekter		19 322 461	18 054 164
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler	3	1 859 679	1 859 679
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	4	3 733 079	4 342 814
Sum kostnader		5 592 758	6 202 493
Driftsresultat		13 729 703	11 851 671
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		84 802	33 424
Sum finansinntekter		84 802	33 424
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 549 262	3 997 210
Annen rentekostnad			6 011
Annen finanskostnad		2 133	1 035
Sum finanskostnader		4 551 395	4 004 256
Netto finans		-4 466 593	-3 970 832
Resultat før skattekostnad		9 263 110	7 880 839
Skattekostnad på resultat	5	2 037 884	1 735 108
Årsresultat	6	7 225 226	6 145 731
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 225 226	6 145 731
Totalresultat		7 225 226	6 145 731
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6		
Avsatt til annen egenkapital		7 225 226	6 145 731
Sum overføringer og disponeringer		7 225 226	6 145 731



Organisasjonsnr: 914 747 562
GRENSEVEIEN 10 INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utvikling 1
Utsatt skattefordel 5

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom 3 62 613 248 64 472 926
Driftsløsøre, inventar o.
a. utstyr 3
Sum varige driftsmidler 62 613 248 64 472 926

Finansielle anleggsmidler

Andre langsiktige
fordringer 2 43 490 553 29 614 184
Sum finansielle
anleggsmidler 43 490 553 29 614 184

Sum anleggsmidler 106 103 801 94 087 111

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 574 711 569 985
Andre kortsiktige
fordringer 396 375 509 625
Sum fordringer 971 086 1 079 610

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 1 186 298 1 277 160
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 186 298 1 277 160

Sum omløpsmidler 2 157 384 2 356 770

SUM EIENDELER 108 261 185 96 443 880

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 50 000 50 000
Sum innskutt egenkapital 6 50 000 50 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		25 318 281	18 093 055
Sum opptjent egenkapital	6	25 318 281	18 093 055
Sum egenkapital	6	25 368 281	18 143 055
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	5 340 457	5 430 107
Sum avsetninger for forpliktelser		5 340 457	5 430 107
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	67 617 876	65 068 614
Øvrig langsiktig gjeld		7 787 139	5 777 644
Sum annen langsiktig gjeld		75 405 015	70 846 258
Sum langsiktig gjeld		80 745 472	76 276 365
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 898	223 620
Betalbar skatt	5	2 127 534	1 800 840
Sum kortsiktig gjeld		2 147 432	2 024 460
Sum gjeld		82 892 904	78 300 825
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		108 261 185	96 443 880



Organisasjonsnr: 914 747 562
GRENSEVEIEN 10 INVEST 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.



Grenseveien 10 Invest AS

Årsrapport for 2024

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter til årsregnskapet

Revisjonsberetning



Resultatregnskap			
Grenseveien 10 Invest AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt	2	19 322 461	18 054 164
Sum driftsinntekter		19 322 461	18 054 164
Avskrivning av driftsmidler	3	1 859 679	1 859 679
Annen driftskostnad	4	3 733 079	4 342 814
Sum driftskostnader		5 592 758	6 202 493
Driftsresultat		13 729 703	11 851 671
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		84 802	33 424
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 549 262	3 997 210
Annen rentekostnad		0	6 011
Annen finanskostnad		2 133	1 035
Resultat av finansposter		-4 466 593	-3 970 832
Resultat før skattekostnad		9 263 110	7 880 839
Skattekostnad på resultat	5	2 037 884	1 735 108
Resultat		7 225 226	6 145 731
Årsresultat	6	7 225 226	6 145 731
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		7 225 226	6 145 731
Sum overføringer		7 225 226	6 145 731



Balanse			
Grenseveien 10 Invest AS			
Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	62 613 248	64 472 926
Sum varige driftsmidler		62 613 248	64 472 926
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	2	43 490 553	29 614 184
Sum finansielle anleggsmidler		43 490 553	29 614 184
Sum anleggsmidler		106 103 801	94 087 111
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		574 711	569 985
Andre kortsiktige fordringer		396 375	509 625
Sum fordringer		971 086	1 079 610
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 186 298	1 277 160
Sum omløpsmidler		2 157 384	2 356 770
Sum eiendeler		108 261 185	96 443 880
Grenseveien 10 Invest AS		Side 3	



Balanse			
Grenseveien 10 Invest AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		50 000	50 000
Sum innskutt egenkapital	6	50 000	50 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		25 318 281	18 093 055
Sum opptjent egenkapital	6	25 318 281	18 093 055
Sum egenkapital	6	25 368 281	18 143 055
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	5 340 457	5 430 107
Sum avsetning for forpliktelser		5 340 457	5 430 107
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	67 617 876	65 068 614
Øvrig langsiktig gjeld		7 787 139	5 777 644
Sum annen langsiktig gjeld		75 405 015	70 846 258
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 898	223 620
Betalbar skatt	5	2 127 534	1 800 840
Sum kortsiktig gjeld		2 147 432	2 024 460
Sum gjeld		82 892 904	78 300 825
Sum egenkapital og gjeld		108 261 185	96 443 880
Oslo, 08.04.2025 Styret i Grenseveien 10 Invest AS			
_____ Paul Børseth styreleder			
Grenseveien 10 Invest AS			Side 4



Noter til årsregnskapet

Grenseveien 10 Invest AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntekter fra salg av eiendom resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført til kjøper.

Selskapet har inngått opsjonsavtale om salg av utviklingstomt. Inntekter knyttet til opsjonsavtalen er knyttet til markedsrente med et marginpåslag, inntektsføring skjer løpende i tråd med opptjeningsprinsippet. Opptjente inntekter balanseføres som fordringer.

Ved salg av tomt er det avtale om at det gis en selgerkreditt for deler av vederlaget. Selgerkreditten forrentes med samme vilkår som opsjonsinntekter. Inntektsføring skjer løpende i tråd med opptjeningsprinsippet.

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

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

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 nyttegjort.

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Konsernregnskap

Selskapet inngår i Urban Property konsern, med Urban Property Holding AS (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap og ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via Regnskapsregisteret.



Noter til årsregnskapet

Grenseveien 10 Invest AS

Note 2 Tomteopsjoner

Selskapet har inngått opsjonsavtale med Selvaag Bolig Grenseveien AS om salg av utviklingstomt. Opsjonspremien beregnes som 3 mnd NIBOR pluss en margin på 3,75 prosent årlig med Grenseveien 10 Invest AS sin anskaffelseskost på tomten som grunnlag for beregning. Opsjonspremien akkumuleres og presenteres som andre langsiktig fordringer frem til overtakelse av tomten.

Note 3 Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	79 444 484	5 640 000	8 258 289	93 342 774
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2024	79 444 484	5 640 000	8 258 289	93 342 774
Akkumulerte avskrivninger 31.12	30 729 526	0	0	30 729 526
Bokført verdi 31.12.2024	48 714 959	5 640 000	8 258 289	62 613 248
Årets avskrivninger	1 859 679	0	0	1 859 679
Årets av- og nedskrivninger 31.12.2024	1 859 679	0	0	1 859 679
Avskrivningssatser	2 %	0 %	0 %	
Økonomisk levetid	20-50 år	0 år	0 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Ingen	Ingen	



Noter til årsregnskapet

Grenseveien 10 Invest AS

Note 4 Lønnskostnader, pensjon, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning. Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2024. Det er i 2024 kostnadsført en godtgjørelse på kr 29 625 inkl. mva til revisor for lovpålagt revisjon og kr 0 inkl. mva i annen bistand fra revisor.

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 127 534	1 800 840
Endring i utsatt skatt	-89 650	-65 732
Skattekostnad ordinært resultat	2 037 884	1 735 108
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	9 263 110	7 880 839
Permanente forskjeller	0	6 011
Endring i midlertidige forskjeller	407 498	298 786
Skattepliktig inntekt	9 670 608	8 185 635
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	2 127 534	1 800 840
Sum betalbar skatt i balansen	2 127 534	1 800 840

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	24 274 805	24 682 302	407 498
Sum	24 274 805	24 682 302	407 498
Grunnlag for utsatt skatt	24 274 805	24 682 302	407 498
Utsatt skatt (22 %)	5 340 457	5 430 107	89 650

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	50 000	18 093 055	18 143 055
Årets resultat	0	7 225 226	7 225 226
Egenkapital 31.12.	50 000	25 318 281	25 368 281



Noter til årsregnskapet

Grenseveien 10 Invest AS

Note 7 Fordringer og gjeld

Langsiktig gjeld til konsernselskap	2024	2023
Urban Property Eier AS	67 617 876	65 068 614
Sum	67 617 876	65 068 614



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Grenseveien 10 Invest AS Årsregnskap.pdf

Name	Method	Signed at
Børseth, Paul	BANKID	2025-04-08 16:16 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: 2E424C994CED41F0BC76CA7BFBA9310F



Grenseveien 10 Invest AS

Årsrapport for 2024

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter til årsregnskapet

Revisjonsberetning



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
2E424C994CED41F0BC76CA7BFBA9310F



Resultatregnskap			
Grenseveien 10 Invest AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt	2	19 322 461	18 054 164
Sum driftsinntekter		19 322 461	18 054 164
Avskrivning av driftsmidler	3	1 859 679	1 859 679
Annen driftskostnad	4	3 733 079	4 342 814
Sum driftskostnader		5 592 758	6 202 493
Driftsresultat		13 729 703	11 851 671
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		84 802	33 424
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 549 262	3 997 210
Annen rentekostnad		0	6 011
Annen finanskostnad		2 133	1 035
Resultat av finansposter		-4 466 593	-3 970 832
Resultat før skattekostnad		9 263 110	7 880 839
Skattekostnad på resultat	5	2 037 884	1 735 108
Resultat		7 225 226	6 145 731
Årsresultat	6	7 225 226	6 145 731
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		7 225 226	6 145 731
Sum overføringer		7 225 226	6 145 731

Grenseveien 10 Invest AS

Side 2



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
2E424C994CED41F0BC76CA7BFBA9310F



Balanse			
Grenseveien 10 Invest AS			
Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	62 613 248	64 472 926
Sum varige driftsmidler		62 613 248	64 472 926
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	2	43 490 553	29 614 184
Sum finansielle anleggsmidler		43 490 553	29 614 184
Sum anleggsmidler		106 103 801	94 087 111
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		574 711	569 985
Andre kortsiktige fordringer		396 375	509 625
Sum fordringer		971 086	1 079 610
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 186 298	1 277 160
Sum omløpsmidler		2 157 384	2 356 770
Sum eiendeler		108 261 185	96 443 880

Grenseveien 10 Invest AS

Side 3



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
2E424C994CED41F0BC76CA7BFBA9310F



Balanse			
Grenseveien 10 Invest AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		50 000	50 000
Sum innskutt egenkapital	6	50 000	50 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		25 318 281	18 093 055
Sum opptjent egenkapital	6	25 318 281	18 093 055
Sum egenkapital	6	25 368 281	18 143 055
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	5 340 457	5 430 107
Sum avsetning for forpliktelser		5 340 457	5 430 107
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	67 617 876	65 068 614
Øvrig langsiktig gjeld		7 787 139	5 777 644
Sum annen langsiktig gjeld		75 405 015	70 846 258
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 898	223 620
Betalbar skatt	5	2 127 534	1 800 840
Sum kortsiktig gjeld		2 147 432	2 024 460
Sum gjeld		82 892 904	78 300 825
Sum egenkapital og gjeld		108 261 185	96 443 880

Oslo, 08.04.2025
Styret i Grenseveien 10 Invest AS

Paul Børseth
styreleder

Grenseveien 10 Invest AS **Side 4**



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
2E424C994CED41F0BC76CA7BFBA9310F



Noter til årsregnskapet

Grenseveien 10 Invest AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntekter fra salg av eiendom resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført til kjøper.

Selskapet har inngått opsjonsavtale om salg av utviklingstomt. Inntekter knyttet til opsjonsavtalen er knyttet til markedsrente med et marginpåslag, inntektsføring skjer løpende i tråd med opptjeningsprinsippet. Opptjente inntekter balanseføres som fordringer.

Ved salg av tomt er det avtale om at det gis en selgerkreditt for deler av vederlaget. Selgerkreditten forrentes med samme vilkår som opsjonsinntekter. Inntektsføring skjer løpende i tråd med opptjeningsprinsippet.

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

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

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 nyttegjort.

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Konsernregnskap

Selskapet inngår i Urban Property konsern, med Urban Property Holding AS (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap og ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via Regnskapsregisteret.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
2E424C994CED41F0BC76CA7BFBA9310F



Noter til årsregnskapet

Grenseveien 10 Invest AS

Note 2 Tomteopsjoner

Selskapet har inngått opsjonsavtale med Selvaag Bolig Grenseveien AS om salg av utviklingstomt. Opsjonspremien beregnes som 3 mnd NIBOR pluss en margin på 3,75 prosent årlig med Grenseveien 10 Invest AS sin anskaffelseskost på tomten som grunnlag for beregning. Opsjonspremien akkumuleres og presenteres som andre langsiktig fordringer frem til overtakelse av tomten.

Note 3 Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	79 444 484	5 640 000	8 258 289	93 342 774
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2024	79 444 484	5 640 000	8 258 289	93 342 774
Akkumulerte avskrivninger 31.12	30 729 526	0	0	30 729 526
Bokført verdi 31.12.2024	48 714 959	5 640 000	8 258 289	62 613 248
Årets avskrivninger	1 859 679	0	0	1 859 679
Årets av- og nedskrivninger 31.12.2024	1 859 679	0	0	1 859 679
Avskrivningssatser	2 %	0 %	0 %	
Økonomisk levetid	20-50 år	0 år	0 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Ingen	Ingen	



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
2E424C994CED41F0BC76CA7BFBA9310F



Noter til årsregnskapet

Grenseveien 10 Invest AS

Note 4 Lønnskostnader, pensjon, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning. Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2024. Det er i 2024 kostnadsført en godtgjørelse på kr 29 625 inkl. mva til revisor for lovpålagt revisjon og kr 0 inkl. mva i annen bistand fra revisor.

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 127 534	1 800 840
Endring i utsatt skatt	-89 650	-65 732
Skattekostnad ordinært resultat	2 037 884	1 735 108
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	9 263 110	7 880 839
Permanente forskjeller	0	6 011
Endring i midlertidige forskjeller	407 498	298 786
Skattepliktig inntekt	9 670 608	8 185 635
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	2 127 534	1 800 840
Sum betalbar skatt i balansen	2 127 534	1 800 840

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	24 274 805	24 682 302	407 498
Sum	24 274 805	24 682 302	407 498
Grunnlag for utsatt skatt	24 274 805	24 682 302	407 498
Utsatt skatt (22 %)	5 340 457	5 430 107	89 650

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	50 000	18 093 055	18 143 055
Årets resultat	0	7 225 226	7 225 226
Egenkapital 31.12.	50 000	25 318 281	25 368 281



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
2E424C994CED41F0BC76CA7BFBA9310F

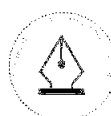


Noter til årsregnskapet

Grenseveien 10 Invest AS

Note 7 Fordringer og gjeld

	2024	2023
Langsiktig gjeld til konsernselskap		
Urban Property Eier AS	67 617 876	65 068 614
Sum	67 617 876	65 068 614



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
2E424C994CED41F0BC76CA7BFBA9310F



Til generalforsamlingen i Grenseveien 10 Invest AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grenseveien 10 Invest AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 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 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 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>

Oslo, 8. april 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Grenseveien 10 Invest AS

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2025-04-28 10:51

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.