



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 683 950
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: THORVALDSEN EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Løxaveien 15
1351 RUD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Trond- Erik Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2024

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, 06.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	42 933 666	39 775 240
Annen driftsinntekt		83 249	118 900
Sum inntekter		43 016 915	39 894 140
Kostnader			
Byggekostnader	1	34 170 631	35 685 043
Lønnskostnad	2	1 268 916	801 871
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	233 398	108 000
Andre driftskostnader	2	675 480	289 577
Sum kostnader		36 348 425	36 884 491
Driftsresultat		6 668 490	3 009 649
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		1 398 685	
Annen renteinntekt		5 343	12 327
Sum finansinntekter		1 404 028	12 327
Annen rentekostnad		2 553 453	745 038
Sum finanskostnader		2 553 453	745 038
Netto finans		-1 149 425	-732 711
Ordinært resultat før skattekostnad		5 519 065	2 276 938
Skattekostnad	4	1 217 457	510 823
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 301 608	1 766 115
Årsresultat		4 301 608	1 766 115
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 301 608	1 766 115
Totalresultat		4 301 608	1 766 115
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Tilleggsutbytte		5 000 000	
Avsatt til annen egenkapital			1 766 115
Overført fra annen egenkapital		-698 392	
Sum overføringer og disponeringer		4 301 608	1 766 115



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	1 195 092	1 940 241
Sum varige driftsmidler		1 195 092	1 940 241
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	1 359 395	1 359 395
Lån til foretak i samme konsern	5		191 791
Andre langsiktige fordringer		1 398 685	
Sum finansielle anleggsmidler		2 758 080	1 551 186
Sum anleggsmidler		3 953 172	3 491 427
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter for videreutvikling	6, 10	66 766 473	69 584 776
Sum varer		66 766 473	69 584 776
Fordringer			
Kundefordringer	1	186 546	600 441
Opptjent, ikke fakturert inntekt	7	42 840 864	
Andre kortsiktige fordringer		241 385	322 563
Sum fordringer		43 268 795	923 005
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		1 302 713	10 750 841
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 302 713	10 750 841
Sum omløpsmidler		111 337 981	81 258 621
SUM EIENDELER		115 291 153	84 750 048



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Overkurs		4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		104 000	104 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		46 237 186	46 935 578
Sum opptjent egenkapital		46 237 186	46 935 578
Sum egenkapital	9	46 341 186	47 039 578
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	1 335 513	118 056
Sum avsetninger for forpliktelser		1 335 513	118 056
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		1 335 513	118 056
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån		5 940 000	
Byggelån		49 000 000	30 500 000
Leverandørgjeld		3 724 879	4 466 308
Betalbar skatt	4		1 217 809
Skyldig offentlige avgifter		50 037	36 728
Kortsiktig konserngjeld	5	2 954 768	
Annen kortsiktig gjeld	11	5 944 770	1 371 569
Sum kortsiktig gjeld		67 614 455	37 592 414
Sum gjeld		68 949 967	37 710 470
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		115 291 153	84 750 048



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 699646

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 683 950
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: THORVALDSEN EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Rudssletta 90
1351 RUD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Trond- Erik Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2024

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, 02.08.2024



Organisasjonsnr: 989 683 950
THORVALDSEN EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	42 933 666	39 775 240
Annen driftsinntekt		83 249	118 900
Sum inntekter		43 016 915	39 894 140
Kostnader			
Byggekostnader	1	34 170 631	35 685 043
Lønnskostnad	2	1 268 916	801 871
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	233 398	108 000
Andre driftskostnader	2	675 480	289 577
Sum kostnader		36 348 425	36 884 491
Driftsresultat		6 668 490	3 009 649
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		1 398 685	
Annen renteinntekt		5 343	12 327
Sum finansinntekter		1 404 028	12 327
Annen rentekostnad		2 553 453	745 038
Sum finanskostnader		2 553 453	745 038
Netto finans		-1 149 425	-732 711
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	4	1 217 457	510 823
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 301 608	1 766 115
Årsresultat		4 301 608	1 766 115
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 301 608	1 766 115
Totalresultat		4 301 608	1 766 115
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		5 000 000	
Avsatt til annen egenkapital			1 766 115
Overført fra annen egenkapital		-698 392	



Sum overføringer og
disponeringer

4 301 608

1 766 115



Organisasjonsnr: 989 683 950
THORVALDSEN EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	1 195 092	1 940 241
Sum varige driftsmidler		1 195 092	1 940 241
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	1 359 395	1 359 395
Lån til foretak i samme konsern	5		191 791
Andre langsiktige fordringer		1 398 685	
Sum finansielle anleggsmidler		2 758 080	1 551 186
Sum anleggsmidler		3 953 172	3 491 427
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter for videreutvikling	6, 10	66 766 473	69 584 776
Sum varer		66 766 473	69 584 776
Fordringer			
Kundefordringer	1	186 546	600 441
Opptjent, ikke fakturert inntekt	7	42 840 864	
Andre kortsiktige fordringer		241 385	322 563
Sum fordringer		43 268 795	923 005
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		1 302 713	10 750 841
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 302 713	10 750 841
Sum omløpsmidler		111 337 981	81 258 621
SUM EIENDELER		115 291 153	84 750 048
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Overkurs		4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		104 000	104 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		46 237 186	46 935 578
Sum opptjent egenkapital		46 237 186	46 935 578
Sum egenkapital	9	46 341 186	47 039 578
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	1 335 513	118 056
Sum avsetninger for forpliktelses		1 335 513	118 056
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		1 335 513	118 056
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån		5 940 000	
Byggelån		49 000 000	30 500 000
Leverandørgjeld		3 724 879	4 466 308
Betalbar skatt	4		1 217 809
Skyldig offentlige avgifter		50 037	36 728
Kortsiktig konserngjeld	5	2 954 768	
Annen kortsiktig gjeld	11	5 944 770	1 371 569
Sum kortsiktig gjeld		67 614 455	37 592 414
Sum gjeld		68 949 967	37 710 470
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		115 291 153	84 750 048



Organisasjonsnr: 989 683 950
THORVALDSEN EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

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.



Til generalforsamlingen i Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS

RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS som viser et overskudd på NOK 4 301 608. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap 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, 26. juni 2024

RSM Norge AS

Ketil Bystrøm

Statsautorisert revisor

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/s er medlem av Dan norske Revisorforening.



ÅRSREGNSKAP 2023

FOR

THORVALDSEN EIENDOMSUTVIKLING AS

(Orgnr: 989 683 950)

Penneo Dokumentnøkkel: P61M2-26TAS-NT11K-OWZL6-F54KV-A2MZO



Resultatregnskap			
Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt	1	42 933 666	39 775 240
Annen driftsinntekt		83 249	118 900
Sum driftsinntekter		<u>43 016 915</u>	<u>39 894 140</u>
Byggekostnader	1	34 170 631	35 685 043
Lønnskostnad	2	1 268 916	801 871
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	233 398	108 000
Andre driftskostnader	2	675 480	289 577
Sum driftskostnader		<u>36 348 425</u>	<u>36 884 491</u>
Driftsresultat		<u>6 668 490</u>	<u>3 009 649</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		1 398 685	0
Andre finansinntekter		5 343	12 327
Andre finanskostnader		2 553 453	745 038
Resultat av finansposter		<u>-1 149 425</u>	<u>-732 711</u>
Resultat før skattekostnad		<u>5 519 065</u>	<u>2 276 938</u>
Skattekostnad	4	1 217 457	510 823
Årets resultat		<u>4 301 608</u>	<u>1 766 115</u>
Overføringer			
Tilleggsutbytte		5 000 000	0
Avsatt til annen egenkapital		0	1 766 115
Overført fra annen egenkapital		698 392	0
Sum overføringer		<u>4 301 608</u>	<u>1 766 115</u>



Balanse pr. 31.12			
Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	1 195 092	1 940 241
Sum varige driftsmidler		<u>1 195 092</u>	<u>1 940 241</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	1 359 395	1 359 395
Lån til datterselskap	5	0	191 791
Andre langsiktige fordringer		1 398 685	0
Sum finansielle anleggsmidler		<u>2 758 080</u>	<u>1 551 186</u>
Sum anleggsmidler		<u>3 953 172</u>	<u>3 491 427</u>
Omløpsmidler			
Varelager			
Prosjekter for videreutvikling	6, 10	66 766 473	69 584 776
Sum varelager		<u>66 766 473</u>	<u>69 584 776</u>
Fordringer			
Kundefordringer	1	186 546	600 441
Andre kortsiktige fordringer		241 385	322 563
Opptjent, ikke fakturert inntekt	7	42 840 864	0
Sum fordringer		<u>43 268 795</u>	<u>923 005</u>
Bankinnskudd		1 302 713	10 750 841
Sum omløpsmidler		<u>111 337 981</u>	<u>81 258 621</u>
Sum eiendeler		<u>115 291 153</u>	<u>84 750 048</u>
Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS		Side 2	

Penneo Dokumentnøkkel: P61M2-26TAS-NT11K-OWZL6-F54KV-A2MZO



Balanse pr. 31.12			
Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Overkurs		4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		<u>104 000</u>	<u>104 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		46 237 186	46 935 578
Sum opptjent egenkapital		<u>46 237 186</u>	<u>46 935 578</u>
Sum egenkapital	9	<u>46 341 186</u>	<u>47 039 578</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	1 335 513	118 056
Sum avsetning for forpliktelser		<u>1 335 513</u>	<u>118 056</u>
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		5 940 000	0
Leverandørgjeld		3 724 879	4 466 308
Byggelån		49 000 000	30 500 000
Betalbar skatt	4	0	1 217 809
Skyldig offentlige avgifter		50 037	36 728
Gjeld til konsernselskap	5	2 954 768	0
Annen kortsiktig gjeld	11	5 944 770	1 371 569
Sum kortsiktig gjeld		<u>67 614 455</u>	<u>37 592 414</u>
Sum gjeld		<u>68 949 967</u>	<u>37 710 470</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>115 291 153</u>	<u>84 750 048</u>
Bærum, 26.06.2024			
Styret i Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS			
<u>Trond-Erik Akre Thorvaldsen</u> styreleder		<u>Trond Thorvaldsen</u> styremedlem	
Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS			Side 3

Penneo Dokumentnøkkel: P61M2-26TAS-NT1K-OWZL6-FS4KV-A2MZO



Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Unntaksreglene for små foretak er brukt for de fleste poster hvor det foreligger valgadgang.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig lån balanseføres til nominelle verdier på etableringstidspunktet, og korrigeres ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet, uten hensyn til eventuelle senere renteendringer.

Inntektføringsprinsipper

Selskapet har prosjekter og følger løpende avregnings metode ved regnskapsavleggelsen. Det betyr at all verdiskapning gjennom året vises over resultatregnskapet, mens man begrenser inntektsføringen av prosjektfortjeneste til den relative andelen målt i forholdet mellom fullføringsgrad og salgsgrad. Prosjektinntektene inngår i salgsinntekter / fordringer og prosjektkostnader er avregnet som byggekost.

Fordringer

Andre fordringer herunder opptjent ikke fakturert inntekt oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetningen til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene. Opptjent ikke fakturert inntekt ved årsskiftet er beregnet på bakgrunn av prosjekter i arbeide med påløpte prosjektkostnader målt mot kalkylenes totale prosjektkostnad slik at en ferdigstillelsesgrad fremkommer og man innregner opptjent fortjeneste basis fullføringsgraden.

Varelager

Varer eller prosjekter innkjøp for videreutvikling og som ved årsskiftet ikke er solgt oppføres som varelager. Varelageret står da oppført til anskaffelseskost, eventuelt forventet salgspris. I den grad markedspris faller under kostpris for prosjekter ment for videresalg foretas nedskrivning til forventet salgspris.

Nærstående parter

Selskapet har definert følgende enheter som nærstående parter; Thorvaldsen Entreprenør AS (datterselskap) og eier Trond Erik Thorvaldsen. Transaksjoner med disse er av enkel natur og bygger på ordinære inngåtte anleggskontrakter til markedspriser, eventuelt ordinære mellomregninger med intern rentebelastning etc.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel. Utsatt skatt skal beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, og på grunnlag av eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, utlignes. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og på underskudd til fremføring, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom fremtidige skattepliktige overskudd. Utsatt skatt og utsatt skattefordel som kan balanseføres, er oppført netto i balansen.



Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet

Note 2 Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte, m.v.

	2023	2022
Lønn og feriepenger	1 012 307	679 406
Arbeidsgiveravgift	213 965	113 065
OTP	0	0
Andre personalutgifter	42 684	9 400
Sum lønnskostnader	1 268 916	801 871

Selskapet har kun hatt en ansatt lik eier, gjennom 2023. Som en følge av at det kun er eier som er ansatt foreligger det ikke krav om etablering av ordning med obligatorisk tjenstepensjon. Det er kostnadsført revisjonshonorar med i alt Kr 91 485 ex mva. Disse fordeler seg slik;

Ordinære revisjonstjenester med	kr 68 560
Bistand årsregnskap, noter og skattemelding	16 875
Aksjonærregister oppgaven	6 050

Det er i løpet av året ikke utbetalt styrehonorar. Ingen lån eller sikkerhetsstillelser for øvrig.

Note 3 Driftsmidler

	Transportmidler
Anskaffelseskost	2 126 241
Tilgang	0
Avgang kostpris	-720 251
Akk avskr / rev avskr	-210 898
Bokført verdi 31.12	1 195 092
Årets avskr	- 233 398
Avskr plan	7 år
Metode	lineært

Penneo Dokumentnøkkel: P61M2-26TAS-NT11K-OWZL6-F54KV-A2MZO



Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet

Note 4 Skattekostnad

Spesifikasjon over forskjellen mellom det regnskapsmessige og det skattemessige resultat:	2023	2022
Resultat før skattekostnad	5 519 065	2 276 938
Permanente forskjeller	14 831	44 987
Endring i midlertidige forskjeller	-7 007 167	3 213 573
Underskudd til fremføring	1 473 271	-
Skattepliktig inntekt	-	5 535 498
Årets skattekostnad		
Betalbar skatt 22 % / 22 %	-	1 217 809
Endring i utsatt skatt	1 217 457	-706 986
Skattekostnad ordinært resultat	1 217 457	510 823
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat før konsernbidrag	-307 711	1 217 809
Skatteeffekt mottatt konsernbidrag	307 711	-
Betalbar skatt i balansen;	-	1 217 809

Midlertidige forskjeller og utsatt skatt

	31.12.2023	31.12.2022	Endring
Anleggsmidler	326 291	339 240	12 949
Dekningsbidrag prosjekter i arbeide ved årsslutt	7 059 591	-	-7 059 591
Gevinst & Taps konto	157 904	197 380	39 476
Netto grunnlag utsatt skatt	7 543 786	536 620	-7 007 166
Akk fremførbart underskudd	-1 473 271	-	1 473 271
Grunnlag utsatt skatt	6 070 515	536 620	-5 533 895
Utsatt skatt ved årsslutt 22 % av grunnlag	1 335 513	118 056	-1 217 457

Note 5 Aksjer i datterselskap - mellomværende med datterselskap

Ved utgangen av året har selskapet ett datterselskap, investeringen innarbeidet etter kostmetoden. Eventuelt mellomværende med datterselskap betjenes etter nærmere avtale. Det utarbeides ikke konsernregnskap i tråd med unntaksreglene for små selskaper.

Datterselskap	Kontorsted	Eierandel	Bokført verdi	Mellomv.	EK i datter	Årets resultat
Th Entreprenør AS	Bærum	100 %	1 359 395	- 2 954 768	4 063 200	3 818

Selskapet har i tillegg bokført mottatt konsernbidrag fra datterselskapet med **kr 1 398 685** under posten andre langsiktige fordringer.

Penneo Dokumentnøkkel: P61M2-26TAS-NT11K-OWZL6-F54KV-A2MZO



Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet

Note 6 Varelager

Selskapets oppførte varelager ved årsskiftet utgjøres i sin helhet av innkjøpte tomter og eiendommer for videreutvikling og salg. Varelageret er oppført til kostpris tillagt prosjektering og påløpte byggekostnader inntil prosjektet selges. Etter salg overføres prosjektet til resultatregnskapet.

	2023	2022
Prosjekter for videreutvikling / salg;		
Brynsveien - Bærum	23 374 670	19 605 081
Solkroken - Asker	13 123 639	25 447 277
Hofstadåsen 19	7 816 255	0
Bjørnsvikveien 18	10 303 858	9 488 119
Brusetfarte	7 122 149	10 044 299
Østre vei - Nesøya	5 025 903	5 000 000
Sum bokført varelager 31.12	66 766 473	69 584 776

Note 7 Opptjent, ikke fakturert inntekt

Selskapet har ved årsskiftet bokført opptjent, ikke fakturert inntekt med **kr 42 840 864**

Note 8 Aksjekapital, antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjekapital pr 31.12 2023 utgjør kr 100 000 fordelt på 100 aksjer a kr 1 000.-. Selskapets aksjonærer er:

	Eierandel
Trond Erik Thorvaldsen - styrets leder	100 %

Note 9 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen Egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01.	100 000	4 000	46 935 578	47 039 578
Utbetalt tilleggsutbytte			-5 000 000	- 5 000 000
Årets resultat			4 301 608	4 301 608
Egenkapital pr 31.12.	100 000	4 000	46 237 186	46 341 186

Note 10 Pantstillelser

Selskapet har ved årsskiftet bokført gjeld til Nordea Bank med i alt **kr 49 000 000**. Som sikkerhet for bokført gjeld har Nordea Bank tinglyst pant på **kr 290 000 000** i selskapets bokførte tomter for videreutvikling og salg herunder Brusetfaret, Hofstadåsen 19, Østre vei, Bjørnsvikveien 18, Brynsveien og Solkroken . Bokført verdi på pantstillet tomteportefølje utgjør **kr 66 766 4736**..

Note 11 Annen kortsiktig gjeld

Selskapet har ved utgangen av året bokført gjeld til eier med totalt **kr 4 644 000**.



Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet

Note 12 Fortsatt drift og hendelser etter balansedagen

I tråd med reglene i NSR 3 om hendelser etter balansedagen samt reglene i regnskapsloven om fortsatt drift, henviser selskapets styre og ledelse til selskapets virksomhet og er av den oppfatning at det er forsvarlig å legge forutsetningen om fortsatt drift til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet. Krigsutbruddet i Ukraina har gjennom 2023 heller ikke påvirket selskapets drift på noen måte.

På lengre sikt vil en fortsatt krigssituasjon i Ukraina kunne påvirke den globale økonomien og kunne ha innvirkning på selskapets drift, men det er pr i dag ikke mulig å tallfeste denne. Basert på situasjonen og den informasjonen som er tilgjengelig på det nåværende tidspunkt,



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."

Thorvaldsen, Trond-Erik A

Styreleder

På vegne av: Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1513673

IP: 85.112.xxx.xxx

2024-06-27 08:30:53 UTC



Thorvaldsen, Trond

Styremedlem

På vegne av: Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1217721

IP: 158.248.xxx.xxx

2024-06-27 08:40:15 UTC



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>

Penneo Dokumentnøkkel: P61M2-26TAS-NTT1K-OWZL6-FS4KV-A2MZO