



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 663 184  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: GRENSEVEIEN 107 INVEST AS  
Forretningsadresse: v/UNION Eiendomskapital AS  
Bolette brygge 1  
0252 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: Marius Alfredsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.02.2025

### 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, 03.03.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	196 517	169 779
<b>Sum kostnader</b>		<b>196 517</b>	<b>169 779</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-196 517</b>	<b>-169 779</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	2		1 489 357
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	3 725 540	3 443 090
Annen renteinntekt		69 890	21 247
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 795 430</b>	<b>4 953 694</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		37 289 435	72 440 902
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	602 202	150 840
Annen rentekostnad	4	22 269 018	16 417 014
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>60 160 655</b>	<b>89 008 756</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-56 365 225</b>	<b>-84 055 062</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	5	<b>-56 561 741</b>	<b>-84 224 841</b>
Skattekostnad på resultat	5		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-56 561 741</b>	<b>-84 224 841</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>-56 561 741</b>	<b>-84 224 841</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-56 561 741</b>	<b>-84 224 841</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-56 561 741</b>	<b>-84 224 841</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-56 561 741	-84 224 841
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-56 561 741</b>	<b>-84 224 841</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	2, 4	187 193 524	227 165 886
Investering i annet foretak i samme konsern	2		
Lån til foretak i samme konsern	3	76 614 800	75 499 903
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>263 808 324</b>	<b>302 665 789</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>263 808 324</b>	<b>302 665 789</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		583	
Konsernfordringer	3		1 489 357
<b>Sum fordringer</b>		<b>583</b>	<b>1 489 357</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	2		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 687 235	646 329
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 687 235</b>	<b>646 329</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 687 818</b>	<b>2 135 686</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>267 496 142</b>	<b>304 801 476</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	33 000	31 000
Overkurs		231 997 000	91 999 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>232 030 000</b>	<b>92 030 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		214 814 054	158 252 313
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-214 814 054</b>	<b>-158 252 313</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>17 215 946</b>	<b>-66 222 313</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	250 000 000	250 000 000
Langsiktig konserngjeld	3		7 150 840
Øvrig langsiktig gjeld	4		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>250 000 000</b>	<b>257 150 840</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>250 000 000</b>	<b>257 150 840</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		12 500	17 601
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld	4	267 696	113 855 347
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>280 196</b>	<b>113 872 948</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>250 280 196</b>	<b>371 023 788</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>267 496 142</b>	<b>304 801 476</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 321773

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 663 184  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: GRENSEVEIEN 107 INVEST AS  
Forretningsadresse: v/UNION Eiendoms kapital AS  
Bolette brygge 1  
0252 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Mørselskap 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: Marius Alfredsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.02.2025

#### 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 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, 04.03.2025

---

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: 920 663 184  
GRENSEVEIEN 107 INVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	196 517	169 779
<b>Sum kostnader</b>		<b>196 517</b>	<b>169 779</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-196 517</b>	<b>-169 779</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	2		1 489 357
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	3 725 540	3 443 090
Annen renteinntekt		69 890	21 247
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 795 430</b>	<b>4 953 694</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		37 289 435	72 440 902
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	602 202	150 840
Annen rentekostnad	4	22 269 018	16 417 014
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>60 160 655</b>	<b>89 008 756</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-56 365 225</b>	<b>-84 055 062</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	5	<b>-56 561 741</b>	<b>-84 224 841</b>
Skattekostnad på resultat	5		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-56 561 741</b>	<b>-84 224 841</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>-56 561 741</b>	<b>-84 224 841</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-56 561 741</b>	<b>-84 224 841</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-56 561 741</b>	<b>-84 224 841</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-56 561 741	-84 224 841
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-56 561 741</b>	<b>-84 224 841</b>



Organisasjonsnr: 920 663 184  
GRENSEVEIEN 107 INVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 2, 4 187 193 524 227 165 886

Investering i annet

foretak i samme konsern 2

Lån til foretak i samme

konsern 3 76 614 800 75 499 903

**Sum finansielle anleggsmidler 263 808 324 302 665 789**

**Sum anleggsmidler 263 808 324 302 665 789**

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige

fordringer 583

Konsernfordringer 3 1 489 357

**Sum fordringer 583 1 489 357**

##### Investeringer

Aksjer og andeler i

foretak i samme konsern 2

##### Bankinnskudd, kontanter

##### og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 3 687 235 646 329

**Sum bankinnskudd,**

**kontanter og lignende 3 687 235 646 329**

**Sum omløpsmidler 3 687 818 2 135 686**

**SUM EIENDELER 267 496 142 304 801 476**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG

### GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 7 33 000 31 000

Overkurs 231 997 000 91 999 000

**Sum innskutt egenkapital 232 030 000 92 030 000**



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		214 814 054	158 252 313
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-214 814 054</b>	<b>-158 252 313</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>17 215 946</b>	<b>-66 222 313</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	250 000 000	250 000 000
Langsiktig konserngjeld	3		7 150 840
Øvrig langsiktig gjeld	4		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>250 000 000</b>	<b>257 150 840</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>250 000 000</b>	<b>257 150 840</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		12 500	17 601
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld	4	267 696	113 855 347
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>280 196</b>	<b>113 872 948</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>250 280 196</b>	<b>371 023 788</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>267 496 142</b>	<b>304 801 476</b>



Organisasjonsnr: 920 663 184  
GRENSEVEIEN 107 INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

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 2024 Grenseveien 107 Invest AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet  
Revisjonsberetning

Org.nr.: 920 663 184



## Resultatregnskap Grenseveien 107 Invest AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2024	2023
Annen driftskostnad	1	196 517	169 779
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>196 517</b>	<b>169 779</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-196 517</b>	<b>-169 779</b>
Inntekt på investering i datterselskap	2	0	1 489 357
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	3 725 540	3 443 090
Annen renteinntekt		69 890	21 247
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		-37 289 435	-72 440 902
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	-602 202	-150 840
Annen rentekostnad	4	-22 269 018	-16 417 014
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-56 365 225</b>	<b>-84 055 062</b>
Resultat før skattekostnad	5	-56 561 741	-84 224 841
Skattekostnad på resultat	5	0	0
<b>Resultat</b>		<b>-56 561 741</b>	<b>-84 224 841</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>6</b>	<b>-56 561 741</b>	<b>-84 224 841</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til udekket tap		-56 561 741	-84 224 841
<b>Sum overføringer</b>		<b>-56 561 741</b>	<b>-84 224 841</b>



## Balanse Grenseveien 107 Invest AS

EIENDELER	NOTE	2024	2023
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	2, 4	187 193 524	227 165 886
Lån til foretak i samme konsern	3	76 614 800	75 499 903
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>263 808 324</b>	<b>302 665 789</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>263 808 324</b>	<b>302 665 789</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer		583	0
Konsernfordringer	3	0	1 489 357
<b>Sum fordringer</b>		<b>583</b>	<b>1 489 357</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 687 235	646 329
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 687 818</b>	<b>2 135 686</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>267 496 142</b>	<b>304 801 476</b>



## Balanse Grenseveien 107 Invest AS

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2024	2023
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	7	33 000	31 000
Overkurs		231 997 000	91 999 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>232 030 000</b>	<b>92 030 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap		-214 814 054	-158 252 313
<b>Sum oppført egenkapital</b>		<b>-214 814 054</b>	<b>-158 252 313</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>17 215 946</b>	<b>-66 222 313</b>
<b>GJELD</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	250 000 000	250 000 000
Langsiktig konserngjeld	3	0	7 150 840
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>250 000 000</b>	<b>257 150 840</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		12 500	17 601
Annen kortsiktig gjeld	4	267 696	113 855 347
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>280 196</b>	<b>113 872 948</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>250 280 196</b>	<b>371 023 788</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>267 496 142</b>	<b>304 801 476</b>

26.02.2025  
Styret i Grenseveien 107 Invest AS

\_\_\_\_\_  
Bjørn Henningsen  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Torgeir Røstberg  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Marius Alfredsen  
styremedlem



## 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 BALANSEPOSTER

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

### AKSJER I DATTERSELSKAP

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

### 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.

## Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Selskapet har ingen ansatte og er således ikke pliktig til å opprette obligatorisk tjenestepensjonsordning. Styret har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

KOSTNADSFØRT GODTGJØRELSE TIL REVISOR	2024	2023
Lovpålagt revisjon	83 438	38 449
<b>Sum</b>	<b>83 438</b>	<b>38 449</b>

## Note 2 Datterselskap, TS og FKV

	KONTOR- KOMMUNE	EIER- ANDEL	ANSKAFSELSES KOST	BALANSEFØRT VERDI	EGENKAPITAL	RESULTAT
<b>DS/FKV/TS</b>						
Grenseveien 107 AS	Oslo	100,0 %	301 921 388	187 193 524	6 666 505	-1 825 358
<b>Sum</b>			<b>301 921 388</b>	<b>187 193 524</b>	<b>6 666 505</b>	<b>-1 825 358</b>
<b>Sum verdipapirer</b>			<b>301 921 388</b>	<b>187 193 524</b>	<b>6 666 505</b>	<b>-1 825 358</b>

Som følge av verdifall på eiendom i underliggende datterselskap er aksjene nedskrevet slik at balanseført verdi gjenspeiler estimert virkelig verdi av aksjene på balansedagen

## Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	KUNDEFORDRINGER		ANDRE FORDRINGER	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	0	0	76 614 800	76 989 260
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>76 614 800</b>	<b>76 989 260</b>

  

	LEVERANDØRGJELD		ØVRIG GJELD	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	0	0	0	7 150 840
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 150 840</b>

Andre fordringer på foretak i samme konsern består av lån til og årets konsernbidrag fra Grenseveien 107 AS. Årets konsernbidrag tillegges eksisterende lån når vedtatt i generalforsamling. Lån i konsern renteberegnes etter NIBOR 3 mnd + 0,25% margin. Betaling av renter, nedbetaling og innfrielse gjøres løpende når låntakers likviditet tilsier at det er forsvarlig. Inntektsførte renter tilknyttet lånet utgjør NOK 3 725 540 i 2024.

Øvrig gjeld til foretak i samme konsern består av gjeld til Union Real Estate Fund III Holding AS. Lånet er renteberegnet. Kostnadsførte renter tilknyttet lånet utgjør NOK -602 202 i 2023



## Note 4 Pantstillelser og garantier m.v.

<b>GJELD SOM ER SIKRET VED PANT O.L.</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	250 000 000	250 000 000
Påløpte renter eksterne lån	263 541	3 855 347
<b>Sum</b>	<b>250 263 541</b>	<b>253 855 347</b>

## BALANSEFØRT VERDI AV PANTSATTE EIENDELER

Aksjer	187 193 524	227 165 886
<b>Sum</b>	<b>187 193 524</b>	<b>227 165 886</b>

Lån i DnB pålydende NOK 250 000 000 er sikret ved 1.prioritets pant i aksjene i Grenseveien 107 AS. Pålydende pant i eiendommen er 275 MNOK. Videre er det tinglyst urådighetserklæring i datterselskapets eiendom Grenseveien 107, gnr. 130, bnr. 128.

Selgerkreditten på NOK 110 000 000 er i sin helhet gjort opp i mars 2024.

Av langsiktig gjeld på KR 250 000 000 forfaller KR 250 000 000 innen 5 år

## Note 5 Skatt

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>2024</b>	<b>2023</b>	<b>ENDRING</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-33 267 529	-14 495 159	18 772 369
Avskåret rentefradrag	-499 937	0	499 937
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	33 767 466	14 495 159	-19 272 306
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

<b>ÅRETS SKATTEKOSTNAD</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-56 561 741	-84 224 841
Permanente forskjeller	37 289 435	70 951 545
Mottatt konsernbidrag	0	1 489 357
Avskåret rentefradrag	349 097	349 097
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-18 923 209</b>	<b>-11 434 842</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>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-327 659
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	327 659
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Note 6 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	OVERKURS	ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL	UDEKKET TAP	SUM EGENKAPITAL
Pr. 31.12.2023	31 000	91 999 000	0	-158 252 313	-66 222 313
Årets resultat				-56 561 741	-56 561 741
Kontantemisjon	1 000	109 999 000		0	110 000 000
Gjeldskonvertering	1 000	29 999 000	0		30 000 000
<b>Pr 31.12.2024</b>	<b>33 000</b>	<b>231 997 000</b>	<b>0</b>	<b>-214 814 054</b>	<b>17 215 946</b>

## Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 33 000 består av 1 000 aksjer à kr. 33.

Alle aksjer er eid av morselskapet Union Real Estate Fund Iii Holding AS med forretningsadresse v/Union Eiendomskapital AS Bolette , 0252 OSLO. Union Real Estate Fund III Holding AS avlegger regnskapet etter IFRS og utarbeider ikke konsernregnskap etter unntaksregelen for investeringsforetak.



# Årsregnskap 2024

## Grenseveien 107 Invest AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet  
Revisjonsberetning

Org.nr.: 920 663 184



## Resultatregnskap Grenseveien 107 Invest AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2024	2023
Annen driftskostnad	1	196 517	169 779
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>196 517</b>	<b>169 779</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-196 517</b>	<b>-169 779</b>
Inntekt på investering i datterselskap	2	0	1 489 357
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	3 725 540	3 443 090
Annen renteinntekt		69 890	21 247
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		-37 289 435	-72 440 902
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	-602 202	-150 840
Annen rentekostnad	4	-22 269 018	-16 417 014
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-56 365 225</b>	<b>-84 055 062</b>
Resultat før skattekostnad	5	-56 561 741	-84 224 841
Skattekostnad på resultat	5	0	0
<b>Resultat</b>		<b>-56 561 741</b>	<b>-84 224 841</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>6</b>	<b>-56 561 741</b>	<b>-84 224 841</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til udekket tap		-56 561 741	-84 224 841
<b>Sum overføringer</b>		<b>-56 561 741</b>	<b>-84 224 841</b>



## Balanse Grenseveien 107 Invest AS

EIENDELER	NOTE	2024	2023
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	2, 4	187 193 524	227 165 886
Lån til foretak i samme konsern	3	76 614 800	75 499 903
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>263 808 324</b>	<b>302 665 789</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>263 808 324</b>	<b>302 665 789</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer		583	0
Konsernfordringer	3	0	1 489 357
<b>Sum fordringer</b>		<b>583</b>	<b>1 489 357</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 687 235	646 329
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 687 818</b>	<b>2 135 686</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>267 496 142</b>	<b>304 801 476</b>



## Balanse Grenseveien 107 Invest AS

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2024	2023
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	7	33 000	31 000
Overkurs		231 997 000	91 999 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>232 030 000</b>	<b>92 030 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap		-214 814 054	-158 252 313
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-214 814 054</b>	<b>-158 252 313</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>17 215 946</b>	<b>-66 222 313</b>
<b>GJELD</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	250 000 000	250 000 000
Langsiktig konserngjeld	3	0	7 150 840
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>250 000 000</b>	<b>257 150 840</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		12 500	17 601
Annen kortsiktig gjeld	4	267 696	113 855 347
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>280 196</b>	<b>113 872 948</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>250 280 196</b>	<b>371 023 788</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>267 496 142</b>	<b>304 801 476</b>

26.02.2025  
Styret i Grenseveien 107 Invest AS

\_\_\_\_\_  
Bjørn Henningsen  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Torgeir Røstberg  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Marius Alfredsen  
styremedlem



## 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 BALANSEPOSTER

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

### AKSJER I DATTERSELSKAP

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

### 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.

## Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Selskapet har ingen ansatte og er således ikke pliktig til å opprette obligatorisk tjenestepensjonsordning. Styret har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

KOSTNADSFØRT GODTGJØRELSE TIL REVISOR	2024	2023
Lovpålagt revisjon	83 438	38 449
<b>Sum</b>	<b>83 438</b>	<b>38 449</b>

## Note 2 Datterselskap, TS og FKV

	KONTOR- KOMMUNE	EIER- ANDEL	ANSKAFFESES KOST	BALANSEFØRT VERDI	EGENKAPITAL	RESULTAT
<b>DS/FKV/TS</b>						
Grenseveien 107 AS	Oslo	100,0 %	301 921 388	187 193 524	6 666 505	-1 825 358
<b>Sum</b>			<b>301 921 388</b>	<b>187 193 524</b>	<b>6 666 505</b>	<b>-1 825 358</b>
<b>Sum verdipapirer</b>			<b>301 921 388</b>	<b>187 193 524</b>	<b>6 666 505</b>	<b>-1 825 358</b>

Som følge av verdifall på eiendom i underliggende datterselskap er aksjene nedskrevet slik at balanseført verdi gjenspeiler estimert virkelig verdi av aksjene på balansedagen

## Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	KUNDEFORDRINGER		ANDRE FORDRINGER	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	0	0	76 614 800	76 989 260
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>76 614 800</b>	<b>76 989 260</b>

  

	LEVERANDØRGJELD		ØVRIG GJELD	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	0	0	0	7 150 840
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 150 840</b>

Andre fordringer på foretak i samme konsern består av lån til og årets konsernbidrag fra Grenseveien 107 AS. Årets konsernbidrag tillegges eksisterende lån når vedtatt i generalforsamling. Lån i konsern renteberegnes etter NIBOR 3 mnd + 0,25% margin. Betaling av renter, nedbetaling og innfrielse gjøres løpende når låntakers likviditet tilsier at det er forsvarlig. Inntektsførte renter tilknyttet lånet utgjør NOK 3 725 540 i 2024.

Øvrig gjeld til foretak i samme konsern består av gjeld til Union Real Estate Fund III Holding AS. Lånet er renteberegnet. Kostnadsførte renter tilknyttet lånet utgjør NOK -602 202 i 2023



## Note 4 Pantstillelser og garantier m.v.

<b>GJELD SOM ER SIKRET VED PANT O.L.</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	250 000 000	250 000 000
Påløpte renter eksterne lån	263 541	3 855 347
<b>Sum</b>	<b>250 263 541</b>	<b>253 855 347</b>

## BALANSEFØRT VERDI AV PANTSATTE EIENDELER

Aksjer	187 193 524	227 165 886
<b>Sum</b>	<b>187 193 524</b>	<b>227 165 886</b>

Lån i DnB pålydende NOK 250 000 000 er sikret ved 1.prioritets pant i aksjene i Grenseveien 107 AS. Pålydende pant i eiendommen er 275 MNOK. Videre er det tinglyst urådighetserklæring i datterselskapets eiendom Grenseveien 107, gnr. 130, bnr. 128.

Selgerkreditten på NOK 110 000 000 er i sin helhet gjort opp i mars 2024.

Av langsiktig gjeld på KR 250 000 000 forfaller KR 250 000 000 innen 5 år

## Note 5 Skatt

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>2024</b>	<b>2023</b>	<b>ENDRING</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-33 267 529	-14 495 159	18 772 369
Avskåret rentefradrag	-499 937	0	499 937
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	33 767 466	14 495 159	-19 272 306
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

<b>ÅRETS SKATTEKOSTNAD</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-56 561 741	-84 224 841
Permanente forskjeller	37 289 435	70 951 545
Mottatt konsernbidrag	0	1 489 357
Avskåret rentefradrag	349 097	349 097
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-18 923 209</b>	<b>-11 434 842</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>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-327 659
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	327 659
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Note 6 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	OVERKURS	ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL	UDEKKET TAP	SUM EGENKAPITAL
Pr. 31.12.2023	31 000	91 999 000	0	-158 252 313	-66 222 313
Årets resultat				-56 561 741	-56 561 741
Kontantemisjon	1 000	109 999 000		0	110 000 000
Gjeldskonvertering	1 000	29 999 000	0		30 000 000
<b>Pr 31.12.2024</b>	<b>33 000</b>	<b>231 997 000</b>	<b>0</b>	<b>-214 814 054</b>	<b>17 215 946</b>

## Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 33 000 består av 1 000 aksjer à kr. 33.

Alle aksjer er eid av morselskapet Union Real Estate Fund Iii Holding AS med forretningsadresse v/Union Eiendomskapital AS Bolette , 0252 OSLO. Union Real Estate Fund III Holding AS avlegger regnskapet etter IFRS og utarbeider ikke konsernregnskap etter unntaksregelen for investeringsforetak.



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

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

Til generalforsamlingen i Grenseveien 107 Invest AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grenseveien 107 Invest AS som viser et underskudd på NOK 56 561 741. Årsregnskapet 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 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.

## THE POWER OF BEING UNDERSTOOD ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573),  
RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492).

RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er foretreatnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS.

Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.



Revisors beretning 2024 for Grenseveien 107 Invest AS



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 26. Februar 2025  
RSM Norge AS

Per-Henning Lie  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: JBS8Y-WZ055-CITSO-UWPV1-AE6V8-BFGZF



# 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, Per-Henning Schulz

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-26 17:13:02 UTC



## Lie, Per-Henning Schulz

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-26 17:13:02 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: JB58Y-WZ055-CIT5Q-UWVPV1-AE6V8-BFGZF