



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 946 919 845  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: THUNES VEI 2 AS  
Forretningsadresse: Bolette brygge 1  
0252 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: Forenklet IFRS

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lars Even Moe  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2025

### 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, 10.03.2026



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Inntekter		9 557 502	10 716 981
Verdiøkning investeringseiendommer	1		47 174 007
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 557 502</b>	<b>10 716 981</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	277 339	20 953
Annen driftskostnad	2, 3	9 661 747	4 466 570
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 939 086</b>	<b>4 487 523</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-381 584</b>	<b>6 229 458</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		472 357	123 919
Annen finansinntekt			900
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	1		
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>472 357</b>	<b>124 819</b>
Verdireduksjon investeringseiendommer	1	18 287 190	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 696 290	
Annen rentekostnad		280	31 549
Annen finanskostnad			36
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>19 983 760</b>	<b>31 585</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-19 511 403</b>	<b>93 234</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-19 892 987</b>	<b>6 322 692</b>
Skattekostnad på resultat	5	-4 167 257	11 562 270
<b>Årsresultat</b>	6	<b>-15 725 730</b>	<b>-5 239 578</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-15 725 730</b>	<b>41 934 429</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-15 725 730</b>	<b>-5 239 578</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til fond for urealiserte gevinster		-14 460 833	33 728 572
Avgitt konsernbidrag			3 687 901
Udekket tap			4 517 956
Overført fra annen innskutt egenkapital		-1 264 897	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-15 725 730</b>	<b>41 934 429</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investerings eiendommer	1	234 600 000	232 300 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	5 284 759	62 888
<b>Sum varige driftsmidler</b>	1	<b>239 884 759</b>	<b>232 362 888</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>239 884 759</b>	<b>232 362 888</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		1 226 678	155 018
<b>Sum fordringer</b>	7	<b>1 226 678</b>	<b>155 018</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		930 855	18 505 341
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>930 855</b>	<b>18 505 341</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 157 533</b>	<b>18 660 359</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>242 042 293</b>	<b>251 023 247</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	14 219 450	14 219 450
Beholdning av egne aksjer	8		
Annen innskutt egenkapital		36 479 913	41 803 695
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>50 699 363</b>	<b>56 023 145</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealiserte gevinster		114 388 683	128 849 516
Udisponert resultat			-47 174 007
Udekket tap			4 058 885
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>114 388 683</b>	<b>77 616 624</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>165 088 046</b>	<b>133 639 769</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	35 311 723	42 956 036
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>35 311 723</b>	<b>42 956 036</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4	32 356 948	22 392 041
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>32 356 948</b>	<b>22 392 041</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>67 668 671</b>	<b>65 348 077</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 635 556	113 497
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	4	4 728 078	4 728 078
Annen kortsiktig gjeld		1 921 941	19 819
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 285 576</b>	<b>4 861 395</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>76 954 247</b>	<b>70 209 472</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>242 042 293</b>	<b>203 849 241</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 362282

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 946 919 845  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: THUNES VEI 2 AS  
Forretningsadresse: Bolette brygge 1  
0252 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: Forenklet IFRS

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lars Even Moe  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2025

#### 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, 24.04.2025



Organisasjonsnr: 946 919 845  
THUNES VEI 2 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Inntekter		9 557 502	10 716 981
Verdiøkning investeringseiendommer	1		47 174 007
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 557 502</b>	<b>10 716 981</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	277 339	20 953
Annen driftskostnad	2, 3	9 661 747	4 466 570
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 939 086</b>	<b>4 487 523</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-381 584</b>	<b>6 229 458</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		472 357	123 919
Annen finansinntekt			900
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	1		
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>472 357</b>	<b>124 819</b>
Verdireduksjon investeringseiendommer	1	18 287 190	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 696 290	
Annen rentekostnad		280	31 549
Annen finanskostnad			36
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>19 983 760</b>	<b>31 585</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-19 511 403</b>	<b>93 234</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-19 892 987</b>	<b>6 322 692</b>
Skattekostnad på resultat	5	-4 167 257	11 562 270
<b>Årsresultat</b>	<b>6</b>	<b>-15 725 730</b>	<b>-5 239 578</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-15 725 730</b>	<b>41 934 429</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-15 725 730</b>	<b>-5 239 578</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til fond for urealiserte gevinster		-14 460 833	33 728 572
Avgitt konsernbidrag			3 687 901



Udekket tap		4 517 956
Overført fra annen innskutt egenkapital	-1 264 897	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>-15 725 730</b>	<b>41 934 429</b>



Organisasjonsnr: 946 919 845  
THUNES VEI 2 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5

##### Varige driftsmidler

Investeringseiendommer 1 234 600 000 232 300 000

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 1 5 284 759 62 888

Sum varige driftsmidler 1 239 884 759 232 362 888

Sum anleggsmidler 239 884 759 232 362 888

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige

fordringer 1 226 678 155 018

Sum fordringer 7 1 226 678 155 018

##### Bankinnskudd, kontanter

##### og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 930 855 18 505 341

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende 930 855 18 505 341

Sum omløpsmidler 2 157 533 18 660 359

SUM EIENDELER 242 042 293 251 023 247

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 8 14 219 450 14 219 450

Beholdning av egne aksjer 8

Annen innskutt egenkapital 36 479 913 41 803 695

Sum innskutt egenkapital 50 699 363 56 023 145

##### Opptjent egenkapital

Fond for urealiserte

gevinster 114 388 683 128 849 516

Udisponert resultat -47 174 007

Udekket tap 4 058 885

Sum opptjent egenkapital 114 388 683 77 616 624



<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>165 088 046</b>	<b>133 639 769</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	35 311 723	42 956 036
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>35 311 723</b>	<b>42 956 036</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4	32 356 948	22 392 041
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>32 356 948</b>	<b>22 392 041</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>67 668 671</b>	<b>65 348 077</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 635 556	113 497
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	4	4 728 078	4 728 078
Annen kortsiktig gjeld		1 921 941	19 819
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 285 576</b>	<b>4 861 395</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>76 954 247</b>	<b>70 209 472</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>242 042 293</b>	<b>203 849 241</b>



Organisasjonsnr: 946 919 845  
THUNES VEI 2 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.



RSM Norge AS

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

Til generalforsamlingen i Thunes vei 2 AS

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

## Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Thunes vei 2 AS som viser et underskudd på NOK 15 725 730. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap og kontantstrømpstilling 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 og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

### 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 forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

### 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 foretreatingsnavnet 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.

Pennac Dokumentnøkkel: BT65D-NPW92-5Q3JY-RGC00-X1BZP-110JIN



Revisors beretning 2024 for Thunes Vei 2 AS



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

Oslo, 31. mars 2025  
RSM Norge AS

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

Pennco Dokumentnøkkel: BT65D-NPW92-5Q3JY-RGC00-X1BZP-110JN





# 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

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

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

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-31 12:56:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BT6SD-NPW92-5Q3JY-RGC00-X1BZP-110JN

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 tillitstjenesteleverandør.

### 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.



# Årsregnskap 2024

## Thunes Vei 2 AS

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter**  
**Kontantstrømanalyse**  
**Revisjonsberetning**

**Forenklet IFRS**

**Org.nr.: 946 919 845**



### RESULTATREGNSKAP

THUNES VEI 2 AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Inntekter		9 557 502	10 716 981
Verdiøkning investeringseiendommer	1	0	47 174 007
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>9 557 502</b>	<b>10 716 981</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	277 339	20 953
Annen driftskostnad	2, 3	9 661 747	4 466 570
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>9 939 086</b>	<b>4 487 523</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-381 584</b>	<b>6 229 458</b>
Verdireduksjon investeringseiendommer	1	18 287 190	0
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		472 357	123 919
Annen finansinntekt		0	900
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 696 290	0
Annen rentekostnad		280	31 549
Annen finanskostnad		0	36
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 224 213</b>	<b>93 234</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-19 892 987</b>	<b>6 322 692</b>
Skattekostnad på resultat	5	-4 167 257	11 562 270
<b>Årsresultat</b>	<b>6</b>	<b>-15 725 730</b>	<b>-5 239 578</b>
Andre inntekter og kostnader		0	0
<b>Totalresultat</b>		<b>-15 725 730</b>	<b>-5 239 578</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	4 517 956
Avsatt til fond for urealiserte gevinster		-14 460 833	33 728 572
Avsatt konsernbidrag		0	3 687 901
Overført fra annen innskutt egenkapital		-1 264 897	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-15 725 730</b>	<b>41 934 429</b>

THUNES VEI 2 AS

SIDE 2



### BALANSE

#### THUNES VEI 2 AS

EIENDELER	Note	2024	2023
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Investerings eiendommer	1	234 600 000	232 300 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	5 284 759	62 888
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>1</b>	<b>239 884 759</b>	<b>232 362 888</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>239 884 759</b>	<b>232 362 888</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer		1 226 678	155 018
<b>Sum fordringer</b>	<b>7</b>	<b>1 226 678</b>	<b>155 018</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		930 855	18 505 341
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 157 533</b>	<b>18 660 359</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>242 042 293</b>	<b>251 023 247</b>



### BALANSE

#### THUNES VEI 2 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	8	14 219 450	14 219 450
Annen innskutt egenkapital		36 479 913	41 803 695
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>50 699 363</strong>	<strong>56 023 145</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Fond for urealiserte gevinster		114 388 683	128 849 516
Udekket tap		0	-4 058 885
Udisponert resultat		0	-47 174 007
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>114 388 683</strong>	<strong>77 616 624</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>	<strong>6</strong>	<strong>165 088 046</strong>	<strong>133 639 769</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</strong>			
Utsatt skatt	5	35 311 723	42 956 036
<strong>Sum avsetning for forpliktelser</strong>		<strong>35 311 723</strong>	<strong>42 956 036</strong>
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Langsiktig konserngjeld	4	32 356 948	22 392 041
<strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>		<strong>32 356 948</strong>	<strong>22 392 041</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld		2 635 556	113 497
Konserngjeld	4	4 728 078	4 728 078
Annen kortsiktig gjeld		1 921 941	19 819
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>9 285 576</strong>	<strong>4 861 395</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>76 954 247</strong>	<strong>70 209 472</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>242 042 293</strong>	<strong>203 849 241</strong>

Oslo, 28.03.2025  
Styret i Thunes Vei 2 AS

\_\_\_\_\_  
Lars Even Moe  
styreleder

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

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



### KONTANTSTRØMOPPSTILLING

THUNES VEI 2 AS

	Note	2024	2023
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skattekostnad		-19 892 987	6 322 692
Periodens betalte skatt		3 477 056	1 741 709
Ordinære avskrivninger		277 339	20 953
Verdøkning investeringseiendom		0	-47 174 007
Verdireduksjon investeringseiendom		18 287 190	0
Endring i kundefordringer		0	-101 145
Endring i leverandørgjeld		2 522 059	99 707
Renteinntekter		-472 357	0
Rentekostnader		1 696 290	0
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-865 828	-2 522 557
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-1 925 350</b>	<b>-45 096 065</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		26 086 401	1 289 834
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-26 086 401</b>	<b>-1 289 834</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger ved endring konsernmellomværende		9 964 907	0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0	131 173
Innbetalinger ved mottak av renter		472 357	0
Netto endring ved fisjon		0	42 848 407
Utbetalinger av utbytte		0	25 000 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>10 437 264</b>	<b>17 717 234</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-17 574 486	-28 668 665
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		18 505 341	0
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>930 855</b>	<b>-28 668 665</b>

THUNES VEI 2 AS

SIDE 5



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og forskrift om IFRS fastsatt av Finansdepartementet 7. februar 2022, sist endret 16.12.2024. Dette innebærer i hovedsak at måling og innregning følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

Regnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap, med unntak av følgende regnskapsposter:

- Investeringseiendommer er regnskapsført til virkelig verdi over resultatet.

Konsernbidrag er regnskapsført etter regnskapslovens bestemmelser.

Selskapet anvender forenklet IFRS.

Regnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift.

## DRIFTSINNTEKTER

Leieinntekter inntektsføres over leieperioden.

## 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

## KLASSIFISERING OG VURDERING AV INVESTERINGSEIENDOMMER

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi etter IAS 40. Dette medfører at driftsmidlene ikke avskrives. Ved vurderingen av virkelig verdi er netto kapitaliseringsmetode benyttet. I denne metoden kapitaliseres driftsavkastningen for eiendommen med en valgt avkastningsprosent. Avkastningsprosenten tar hensyn til beliggenhet, eiendomstype, standard og utleieforhold.

Verdiregulering av eiendommen, fratrukket skatt, disponeres til fond for urealiserte gevinster under egenkapitalen.

## KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

## 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.

## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



## Note 1 Anleggsmidler

	Investeringseiendommer	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	67 108 313	62 888	67 171 201
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	20 839 529	5 246 871	26 086 400
= <b>Anskaffelseskost 31.12.24</b>	<b>87 947 842</b>	<b>5 309 759</b>	<b>93 257 601</b>
+ Verdiregulering 01.01.	165 212 640		165 212 640
+ Verdiregulering 2024	-18 287 190		-18 287 190
= Verdiregulering 31.12.24	146 925 450		146 925 450
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	273 292	25 000	298 292
= <b>Virkelig verdi/bokført verdi 31.12.24</b>	<b>234 600 000</b>	<b>5 284 759</b>	<b>239 884 759</b>
Årets ordinære avskrivninger	252 339	25 000	277 339

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi. Verdsettelsen gjennomføres primært av eksterne, uavhengige verdsettelse. Fondet innhenter jevnlig verddivurderinger fra to uavhengige rådgivere, Cushman & Wakefield og Newsec. Den endelige virkelige verdien fastsettes som gjennomsnittet av de to eksterne vurderingene.

Verdsettelsen baseres på en diskontert kontantstrømmodell (DCF), hvor både kontraktsfestede og forventede fremtidige kontantstrømmer inngår. Sentrale parametere som benyttes i verdsettelsen inkluderer:

- **Leieinntekter:** Både kontraktsfestede og estimerte fremtidige leieinntekter, basert på eiendommens beliggenhet, type og teknisk standard, samt sammenlignbare leieavtaler i markedet.
- **Avkastningskrav (yield):** Fastsettes basert på eiendomsspesifikke faktorer som type eiendom, beliggenhet, teknisk standard og leiekontrakter, samt makroøkonomiske forhold som rentenivå og kreditttilgang. Avkastningskravet vurderes opp mot sammenlignbare transaksjoner i markedet.
- **Estimert ledighet:** Beregnes ut fra gjeldende og forventede markedsforhold ved utløp av eksisterende leiekontrakter.
- **Eierkostnader:** Estimeres med et livsløpsperspektiv basert på erfaringstall for tilsvarende eiendommer.

Selskapets markedsrisiko er knyttet til utviklingen i eiendomsmarkedene, som påvirkes av makroøkonomiske faktorer og etterspørselen etter næringseiendom som investeringsobjekt. Markedsrisikoen omfatter både endringer i eiendommens markedsverdi og leiepriser for handels-, kontor- og boligeiendommer. Eiendomsverdiene påvirkes direkte av renteutviklingen, inflasjon, arbeidsledighet og endringer i markedets avkastningskrav.

Verdsettelsen av investeringseiendommer er klassifisert som nivå 3 i henhold til virkelig verdi-hierarkiet, da den er basert på ikke-observerbare inputfaktorer.

Følgende forutsetninger er lagt til grunn ved verdsettelsen:

	2024	2023
Diskonteringsrente (%)	6,5	6,5
Inflasjon (%)	4,8	4,8
Langsiktig ledighets rate (%)	15,0	15,0
Langsiktig realvekst leievilkår (%)	0,0	0,0

Type eiendom  
Sted

Kontorbygg - Thunes vei 2  
Oslo



Totalt areal (m2)	5 357
Utleid areal (m2)	3 241
Ledig areal (m2)	2 116
Avkastningsprosent ved verdivurdering	5,63 %

Selskapets morselskap, Grensen Thunes Vei Holding AS, har pantelån med pant i selskapets eiendom, akjsjer og factoringpant i leie-driftsinntekter.

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

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.

### YTELSER TIL LEDEDE PERSONER

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til ledende personer.

### REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2024 utgjør kr 119 390 ekskl. mva. fradrag. Beløpet gjelder kun lovpålagt revisjon. Selskapet har forholdsmessig fradrag for merverdiavgift. Den delen av merverdiavgift som ikke er fradragsberettiget inngår som kostnad.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 231 259 ekskl. mva.

## Note 3 Transaksjoner med nærstående parter

I 2024 er det fakturert kr 4 528 126,- i forvaltningshonorar fra det nærstående selskapet Union Eiendomskapital Uref AS. Beløpet inngår i posten andre driftskostnader.

Forvaltningshonoraret beregnes i henhold til forvaltningsavtalen mellom UNION Real Estate Fund IV Holding AS ("Fondet") og UNION Eiendomskapital UREF AS ("Forvalter"). Honoraret er fastsatt til 1,65 % av kommittert kapital frem til utløpet av investeringsperioden, som er tre år etter siste closing. Etter investeringsperiodens slutt beregnes honoraret som er 1,65 % av investert kapital. Honoraret fordeles basert på type arbeid, hvor det skilles mellom investeringsvirksomhet og eiendomsforvaltning. Investeringsvirksomhet er arbeid som knyttes til kapitalforvaltning og investeringer, og eiendomsforvaltning er arbeid relatert direkte til drift og forvaltning av de underliggende eiendommene. Forvalter har ikke særskilt kjøps- eller salgshonorar, da dette er inkludert i det totale forvaltningshonoraret. Ved kjøp og salg av eiendommer fastsettes honoraret som et fast beløp per transaksjon.

## Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
<b>Fordringer</b>		
Sum	0	0
<b>Gjeld</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	32 356 948	22 392 041
Annen kortsiktig gjeld konsern	4 728 078	4 728 078
Sum	<b>37 085 026</b>	<b>27 120 119</b>

Av langsiktig gjeld forfaller kr 0,- til betaling om mer enn 5 år.

Rentekostnad til foretak i samme konsern utgjør kr 1 696 290,- for 2024.



## Note 5 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 477 056	1 040 177
Endring i utsatt skatt	-7 644 313	10 522 093
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-4 167 257</b>	<b>11 562 270</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-19 892 987	53 496 699
Permanente forskjeller	-14 853 891	8 052
Endring i midlertidige forskjeller	3 555 749	-48 776 673
Avgitt konsernbidrag	0	-4 728 078
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-31 191 129</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	1 040 177
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-1 040 177
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-19 892 987	53 496 699
Beregnet skatt av resultat før skatt	-4 376 457	11 769 274
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-3 267 856	1 771
Effekt av fisjon	0	-208 775
Effekt av ekstra betalt skatt for 2019-2022	3 477 056	0
<b>Sum</b>	<b>-4 167 258</b>	<b>11 562 270</b>
Effektiv skattesats	20,9 %	21,6 %

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>
Varige driftsmidler 31.12.	191 698 959	195 254 708	
<b>Sum</b>	<b>191 698 959</b>	<b>195 254 708</b>	<b>0</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-31 191 129	0	31 191 129
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>160 507 830</b>	<b>195 254 708</b>	<b>31 191 129</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>35 311 723</b>	<b>42 956 036</b>	<b>7 644 313</b>

Selskapet har korrigert for feil som ble oppdaget ved due diligence av selskapet da dette ble kjøpt opp. Leietakertilpasninger betalt av selskapet hadde blitt behandlet som skattemessige lineære avskrivninger før oppkjøpet. Disse er behandlet som saldoavskrivninger skattemessig fra og med inntektsåret 2024. Betalt skatt for perioden 2019-2022, som følge av for høye skattemessige avskrivninger i denne perioden, er betalt og kostnadsført i 2024. Skattekostnaden er dermed oppblåst med kr 3.477.056,- i 2024.

	2019	2020	2021	2022	Sum
Betalt ekstra skatt for inntektsår	1 065 892	767 999	812 961	830 204	3 477 056



## Note 6 Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen Innskutt egenkap.	Fond for urealiserte gevinster	Udekket tap	Sum
Pr. 31.12.2023	14 219 450	41 803 695	128 849 516	-4 058 885	180 813 776
<b>Pr. 01.01.2024</b>	<b>14 219 450</b>	<b>41 803 695</b>	<b>128 849 516</b>	<b>-4 058 885</b>	<b>180 813 776</b>
Årets underskudd		-1 846 726	-14 460 833	4 058 885	-12 248 674
Betalt skatt for 2019-2022, kostnadsført		-3 477 056			-3 477 056
<b>Pr. 31.12.2024</b>	<b>14 219 450</b>	<b>36 479 913</b>	<b>114 388 683</b>	<b>0</b>	<b>165 088 046</b>

Totalresultatet er lik årsresultatet.

## Note 7 Finansiell Markedsrisiko

### KREDITTRISIKO

Selskapet er hovedsaklig eksponert for kredittrisiko knyttet til kundefordringer og andre kortsiktige fordringer. Kredittrisikoen reduseres ved at alle motparter som får kreditt hos selskapet skal kredittvurderes og godkjennes.

Det foreligger ingen vesentlig kredittrisiko knyttet til en enkelt motpart eller flere motparter som kan oppfattes som en gruppe på grunn av likheter i kredittrisikoen.

Selskapet har retningslinjer for å påse at salg kun foretas til kunder som tidligere ikke har hatt vesentlig betalingsproblemer og at utestående beløp ikke overstiger fastsatte kredittrammer

### LIKVIDITETSRISIKO

Likviditetsrisiko er risikoen for at selskapet ikke vil være i stand til å betjene sine finansielle forpliktelser etter hvert som de forfaller. Selskapets strategi for å håndtere likviditetsrisiko er å ha tilstrekkelig med likvide midler til enhver tid, slik at man kan innfri finansielle forpliktelser ved forfall, også ved ekstraordinære hendelser, uten å risikere uakseptable tap eller selskapets rykte.

### MARKEDSRISIKO

Selskapets markedsrisiko er knyttet til utviklingen i eiendomsmarkedene, som påvirkes av makroøkonomiske faktorer og etterspørselen etter næringseiendom som investeringsobjekt. Markedsrisikoen omfatter både endringer i eiendommenes markedsverdi og leiepriser for handels-, kontor- og boligeiendommer. Eiendomsverdiene påvirkes direkte av renteutviklingen, inflasjon, arbeidsledighet og endringer i markedets avkastningskrav.



## Note 8 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I THUNES VEI 2 AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	568 778	25,0	14 219 450
<b>Sum</b>	<b>568 778</b>		<b>14 219 450</b>

### EIERSTRUKTUR

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	<b>Ordinære</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Grensen Thunes Vei Holding AS	568 778	100,0	100,0

Styrets medlemmer eier indirekte gjennom eierandel i konsernspiss Union Real Estate Fund IV Holding AS.