



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	916 321 007
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	TUNVEIEN EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Boligbyggelaget Usbl Arbeidersamfunnets plass 1 0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Arne Sørensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	12.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 11.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	283 589 000	407 138 000
Sum inntekter		283 589 000	407 138 000
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	269 129 000	376 117 000
Sum kostnader		269 129 000	376 117 000
Driftsresultat		14 460 000	31 021 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		25 271 000	36 444 000
Sum finansinntekter		25 271 000	36 444 000
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		25 271 000	36 444 000
Ordinært resultat før skattekostnad		39 731 000	67 465 000
Skattekostnad på ordinært resultat	4	3 176 000	6 825 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		36 555 000	60 640 000
Årsresultat	10	36 555 000	60 640 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 120 000	2 120 000
Sum varige driftsmidler		2 120 000	2 120 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	6	990 000	1 400 000
Sum finansielle anleggsmidler		990 000	1 400 000
Sum anleggsmidler		3 110 000	3 520 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	7	457 164 000	442 562 000
Sum varer		457 164 000	442 562 000
Fordringer			
Kundefordringer		297 000	912 000
Andre fordringer	8	122 607 000	170 864 000
Sum fordringer		122 904 000	171 776 000
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 066 000	19 006 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 066 000	19 006 000
Sum omløpsmidler		590 134 000	633 344 000
SUM EIENDELER		593 244 000	636 864 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9	1 800 000	1 800 000
Overkurs		20 966 000	20 966 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		22 766 000	22 766 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		135 072 000	98 517 000
Sum opptjent egenkapital		135 072 000	98 517 000
Sum egenkapital	10	157 838 000	121 283 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	13 735 000	10 560 000
Sum avsetninger for forpliktelser		13 735 000	10 560 000
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		13 735 000	10 560 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	299 004 000	313 049 000
Leverandørgjeld		20 411 000	26 521 000
Annen kortsiktig gjeld		102 257 000	165 451 000
Sum kortsiktig gjeld	11	421 672 000	505 021 000
Sum gjeld		435 407 000	515 581 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		593 245 000	636 864 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 526541

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 321 007
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TUNVEIEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Boligbyggelaget Usbl
Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arne Sørensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 29.06.2023



Organisasjonsnr: 916 321 007
TUNVEIEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	283 589 000	407 138 000
Sum inntekter		283 589 000	407 138 000
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	269 129 000	376 117 000
Sum kostnader		269 129 000	376 117 000
Driftsresultat		14 460 000	31 021 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		25 271 000	36 444 000
Sum finansinntekter		25 271 000	36 444 000
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		25 271 000	36 444 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	3 176 000	6 825 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		36 555 000	60 640 000
Årsresultat	10	36 555 000	60 640 000



Organisasjonsnr: 916 321 007
TUNVEIEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		2 120 000	2 120 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
	6	990 000	1 400 000
Sum finansielle anleggsmidler		990 000	1 400 000
Sum anleggsmidler		3 110 000	3 520 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer			
Sum varer	7	457 164 000	442 562 000
Fordringer			
Kundefordringer			
		297 000	912 000
Andre fordringer			
Sum fordringer	8	122 607 000	170 864 000
Sum fordringer		122 904 000	171 776 000
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		10 066 000	19 006 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 066 000	19 006 000
Sum omløpsmidler		590 134 000	633 344 000
SUM EIENDELER		593 244 000	636 864 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9	1 800 000	1 800 000



Overkurs		20 966 000	20 966 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		22 766 000	22 766 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		135 072 000	98 517 000
Sum opptjent egenkapital		135 072 000	98 517 000
Sum egenkapital	10	157 838 000	121 283 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	13 735 000	10 560 000
Sum avsetninger for forpliktelseser		13 735 000	10 560 000
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		13 735 000	10 560 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	299 004 000	313 049 000
Leverandørgjeld		20 411 000	26 521 000
Annen kortsiktig gjeld		102 257 000	165 451 000
Sum kortsiktig gjeld	11	421 672 000	505 021 000
Sum gjeld		435 407 000	515 581 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		593 245 000	636 864 000



Organisasjonsnr: 916 321 007
TUNVEIEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapspraksis for øvrige foretak. Driftsinntekter Inntektsføring følger regnskapslovens grunnleggende prinsipp § 4-1 nr. 2 og løpende avregningsmetode på anleggskontrakter. Fortjeneste tas inn dersom vilkår etter NRS anleggskontrakter er oppfylt. Løpende avregning tas etter fullføringsgrad. Den beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Tomtekostnader holdes utenfor. Totalkostnaden revurderes løpende. Løpende avregning justeres også for andel solgte boliger i prosjektet. Når det ikke er solgt boliger i prosjekter føres prosjektet ikke som anleggskontrakter. Inntektssiden i prosjektet framkommer ved at forventet overskudd i prosjektet multipliseres med prosentvis fullføringsgrad og prosentvis andel solgte boliger. Hvis det er sannsynlig at et prosjekt vil gå med tap, skal hele tapet føres på vurderingstidspunktet. Driftskostnader Prosjektkostnader kostnadsføres frem til beslutning om byggestart, dvs i utviklingsfasen. Ved byggestart blir tidligere kostnadsførte prosjektkostnader aktivert. 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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsværdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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 antatt virkelig verdi. Aksjer i datterselskap Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden. 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. Fortsatt drift Selskapet ha en solid finansiell stilling totalt sett, og således er fortsatt drift lagt til grunn for avleggelse av regnskapet

Note

1



Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

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.

Note

5

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer



Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsberetning for 2022

Virksomhetens art

Tunveien Eiendom AS har som formål å drive utvikling av boliger. Selskapets virksomhet drives i Lørenskog. Prosjektet på Lørenskog består av fem byggetrinn og disse er forventet ferdigstilt i perioden 2021-2025.

Arbeidsmiljø

Selskapet har i 2022 ingen ansatte. De administrative funksjoner utføres av Boligbyggelaget Usbl i henhold til egen avtale.

Ytre miljø

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljø.

Likestilling

Styret består av 4 medlemmer, hvorav 3 menn og 1 kvinne. Det er ikke planlagt tiltak for å endre sammensetningen av menn og kvinner i styret. Selskapet har en policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn.

Forskning og utvikling

Selskapet driver ikke med forskning- og utviklingsvirksomhet.

Økonomiske forhold

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2022. Selskapets aksjekapital er TNOK 1 800 og eies 50 % av Boligbyggelaget Usbl og Peab Eiendomsutvikling AS. Regnskapet viser et resultat etter skatt på TNOK 36 555 som disponeres til annen egenkapital. Selskapets totalkapital utgjør ved utgangen av 2022 TNOK 593 245 og egenkapitalen var TNOK 157 838. Selskapet har 2 boligprosjekter under bygging ved årsslutt, mens i løpet av året 2022 har det vært 3 aktive byggetrinn. Selskapet har hatt 1 byggetrinn under utvikling hvor det er besluttet byggestart i 2023. Per 31.12.22 anses selskapets likviditet å være tilfredsstillende i henhold til resultatet i regnskapet og kontantstrømoppstillingen. Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansiell stilling og resultat.

Finansiell risiko

Tunveien Eiendom AS har gjeld knyttet til nyboligprosjekter i form av byggelån med flytende rente. Lånevilkårene følger renteutviklingen i finansmarkedene. Det benyttes ikke finansielle instrumenter for å redusere denne risikoen.

Annen risiko

Tunveien Eiendom AS sin vesentligste risiko er knyttet til regulering, bygging og salg av boliger. Den generelle positive trenden i det norske boligmarkedet på Østlandet og spesielt boligmarkedet i Oslo-regionen har også gjenspeilet seg i Tunveien Eiendom AS sine prosjekter. Omsetning i prosjektene som har vært i salgsfasen har vært bra og fremdriften som planlagt. Tidspunkt for byggestart vurderes i det enkelte prosjekt, men det normale er når minimum 50 % av boligene er solgt.

Samfunnsansvar

Tunveien Eiendom AS etterlever allmenne menneskerettigheter, herunder hensynet til rettigheter og sosiale forhold for arbeidstakere, vern om det ytre miljø og bekjempelse av korrupsjon. Selskapet er i tillegg opptatt av bærekraftig utvikling av fremtidsrettede boliger. USBL-konsernet utarbeider aktsomhetsvurderinger for konsernet i tråd med åpenhetsloven, og vil publisere redegjørelsen etter åpenhetsloven på selskapets hjemmesider (www.usbl.no/samfunnsansvar). Peab vil offentliggjøre en redegjørelse for sine aktsomhetsvurderinger hvert år i tråd med kravene i åpenhetsloven, første gang 30. juni 2023. Denne redegjørelsen vil bli publisert på selskapets hjemmeside (<https://peab.no/barekraft/apenhetsloven/>).

Ansvarsforsikring

Det er tegnet forsikring for både Peabs og Usbls styrerepresentanter.

Fortsatt drift

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet et rettvise bilde av resultat og stilling per 31.12.2022. Regnskapet er avlagt etter forutsetning om fortsatt drift.



Årsregnskapet og resultat disponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2022 og økonomiske stilling ved årsskifte.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Virksomheten har for 2022 hatt ett overskudd på TNOK 36 555, som forslås anvendt ved:

Overført annen egenkapital TNOK 36 555

Sum disponert TNOK 36 555

Oslo, 20.04.23

Styret for Tunveien Eiendom AS

Terje Hagerup Hjelset
Styreleder

Vera Maike Marlene Houck
Nestleder

Trond Elbert Rekkedal
Styremedlem


Henning Wettre Hanevold
Styremedlem




Årsoppgjørrapport

 BankID Signing
Trond Elbert Rekkedal
2023-04-26

 BankID Signing
Terje Hagerup Hjelset
2023-04-26

 BankID Signing
Vera Maike Marlene Houck
2023-04-26

 BankID Signing
Henning Wettre Hanevold
2023-05-02

Tunveien Eiendom AS
2022

Tunveien Eiendom AS

Org.nr. 916321007



Resultatregnskap

Tunveien Eiendom AS

Tall i TNOK	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Øvrige driftsinntekter	1	283 589	407 138
Sum driftsinntekter		283 589	407 138
Driftskostnader			
Diverse honorarer	3	419	308
Øvrige driftskostnader		28	3
Kostnader ved egen prosjekter		268 682	375 806
Sum driftskostnader		269 129	376 117
Driftsresultat		14 459	31 021
Finansposter			
Finansinntekter		25 271	36 444
Netto finansposter		25 271	36 444
Ordinært resultat før skatt		39 730	67 465
Skatt på ordinært resultat	4	3 176	6 825
Ordinært resultat		36 555	60 640
Årets resultat	10	36 555	60 640
Overført til annen egenkapital		36 555	60 640
Sum disponert		36 555	60 640



Balanse

Tunveien Eiendom AS

Tall i TNOK	Note	2022	2021
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler	5		
Tomter		2 120	2 120
Sum varige driftsmidler		2 120	2 120
Aksjer og eiendeler	6	990	1 400
Sum finansielle anleggsmidler		990	1 400
Sum anleggsmidler		3 110	3 520
Omløpsmidler			
Prosjekter under utførelse	7	457 164	442 562
Sum prosjekter under utførelse		457 164	442 562
Fordringer			
Kundefordringer		297	912
Andre kortsiktig fordringer	8	122 607	170 864
Sum fordringer		122 904	171 776
Bankinnskudd og kontanter		10 066	19 006
Sum omløpsmidler		590 135	633 344
Sum eiendeler		593 245	636 864



Balanse

Tunveien Eiendom AS

Tall i TNOK	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	1 800	1 800
Overkurs		20 966	20 966
Sum innskutt egenkapital		22 766	22 766
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		135 072	98 517
Sum opptjent egenkapital		135 072	98 517
Sum egenkapital	10	157 838	121 283
Gjeld			
Utsatt skatt	4	13 735	10 560
Sum avsetninger for forpliktelser		13 735	10 560
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	12	299 004	313 049
Leverandørgjeld		20 411	26 521
Leiligheter under omsetning		27 106	28 143
Annen kortsiktig gjeld		75 151	137 308
Sum kortsiktig gjeld	11	421 672	505 021
Sum gjeld		435 407	515 581
Sum egenkapital og gjeld		593 245	636 864

OSLO, 31.12.2022 /20.04.2023
Styret for Tunveien Eiendom AS

Terje Hagerup Hjelset
Styrets leder

Vera Maike Marlene Houck
Styremedlem

Trond Elbert Rekkedal
Styremedlem

Henning Wettre Hanevold
Styremedlem

Tunveien Eiendom AS

Org.nr. 916321007



Kontantstrømpstilling

Tall i TNOK	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	39 730	67 465
Periodens betalte skatt	0	0
Gevinst (-) / tap (+) ved salg av anleggsmidler	0	0
Ordinære avskrivninger	0	0
Nedskrivning anleggsmidler	0	0
Endring i varelager	-14 602	-59 215
Endring i kundefordringer	615	670
Endring i leverandørgjeld	-6 110	-9 639
Endring i annen kortsiktig gjeld	-63 194	-6 483
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-5 939	-7 904
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-49 500	-15 106
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp/påkostning av varige driftsmidler	0	0
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-174 440	-244 147
Innbetalinger ved opptak av ny gjeld	215 000	267 400
Inn/utbetaling av konsernbidrag	0	0
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	40 560	23 253
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-8 940	8 147
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01	19 006	10 859
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12	10 066	19 006



NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Inntektsføring følger regnskapslovens grunnleggende prinsipp § 4-1 nr. 2 og løpende avregningsmetode på anleggskontrakter. Fortjeneste tas inn dersom vilkår etter NRS anleggskontrakter er oppfylt. Løpende avregning tas etter fullføringsgrad. Den beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Tomtekostnader holdes utenfor. Totalkostnaden revurderes løpende. Løpende avregning justeres også for andel solgte boliger i prosjektet. Når det ikke er solgt boliger i prosjekter føres prosjektet ikke som anleggskontrakter. Inntektssiden i prosjektet framkommer ved at forventet overskudd i prosjektet multipliseres med prosentvis fullføringsgrad og prosentvis andel solgte boliger. Hvis det er sannsynlig at et prosjekt vil gå med tap, skal hele tapet føres på vurderingstidspunktet.

Driftskostnader

Prosjektkostnader kostnadsføres frem til beslutning om byggestart, dvs i utviklingsfasen. Ved byggestart blir tidligere kostnadsførte prosjektkostnader aktivert.

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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 antatt virkelig verdi.

Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden.

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.

Fortsatt drift

Selskapet har en solid finansielle stilling totalt sett, og således er fortsatt drift lagt til grunn for avleggelse av regnskapet.



Note 2 - Personalkostnader

Selskapet hadde i 2022 ingen ansatte, og er derfor ikke omfattet av lov om obligatorisk tjenestepensjon (OTP). Selskapet har ikke gitt sikkerhet for lån til daglig leder eller styremedlemmer. Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2022.

Note 3 - Honorarer

Revisjonshonorar for 2022 er kostnadsført med TNOK 119 inkl. mva

Note 4 – Skatt

Betalbar skatt og grunnlag for betalbar skatt	Tall i TNOK	2021	2022
Ordinært resultat før skatt		67 465	39 730
Ikke fradragsberettigede kostnader		-	25
Permanente forskjeller		-	-
Endring midlertidige forskjeller		- 95 605	- 18 805
Underskudd til fremføring		28 140	20 900
Årets skattepliktige resultat		28 140	20 900
Anvendelse av underskudd til fremføring		- 28 140	- 20 900
Skattepliktig resultat		-	-
Skatt 22 %		-	-
Sum betalbar skatt		-	-

Årets skattekostnad består av:

Betalbar skatt	-	-
Endring utsatt skatt	6 825	3 176
For mye/lite avsatt i fjor	-	-
Netto skattekostnad	6 825	3 176

Midlertidige forskjeller:	31.12.2021	31.12.2022	Endring
Varige driftsmidler	- 33	154	- 187
Varebeholdning	115 474	108 753	6 721
Gevinst og tapskonto	- 338	270	- 68
Kundefordringer		-	-
Uopptjent inntekt - avgang tomt Tunveien	- 94 373	- 69 102	- 25 271
Underskudd til fremføring	- 67 105	- 46 204	- 20 901
Sum midlertidige forskj.	47 998	62 433	- 14 435
Utsatt skattefordel 22 %	10 560	13 735	- 3 176

Positivt tall viser at regnskapsmessig verdi er høyere enn den skattemessige. Dette innebærer at de fremtidige skattemessige fradragene vil bli mindre enn de regnskapsmessige. Skatteeffekten av dette representerer en utsatt skatteforpliktelse. Tilsvarende viser et negativt tall at selskapet har skattemessige fradrag til gode, altså en skattemessig fordel. Utsatt skatt/utsatt skattefordel i regnskapet er beregnet som 22 % av netto midlertidige forskjeller.



Note 5 - Varige Driftsmidler

	Tall i TNOK	Tomter	SUM
Anskaffelseskost 01.01.22		2 120	2 120
Årets tilgang			
Årets avgang			
Anskaffelseskost 31.12		2 120	2 120
Akkumulerte avskrivninger 01.01			
Årets avskrivning			
Årets avgang			
Akkumulerte avskrivninger 31.12			
Årets nedskrivning			
Bokført verdi pr 31.12.		2 120	2 120

Tomteverdi ble i 2019 utfisjonert ut til følgende 4 selskaper Tunkvartalet Tomt 1,2,3 og 4 AS.
Ved fisjon har Tunveien Eiendom AS beholdt en andel av tomten som skal gå til parkeringsarealer.

Note 6 - Aksje og eiendeler

Innskutt andelskapital:	Tall i TNOK	2021	2022
Tunkvartalet 1 Borettslag		25	15
Tunkvartalet 2 Borettslag		410	10
Tunkvartalet 3 Borettslag		450	450
Tunkvartalet 4 Borettslag		515	515
Sum innskutt andelskapital		1 400	990

Borettslagene ble stiftet av Tunveien Eiendom AS i 2019 og har tegnet samtlige andeler i borettslagene Tunkvartalet 1,2,3 og 4. Borettslagene er stiftet den 11.09.2019.
I 2022 har Tunkvartalet 2 Borettslag overtatt byggeriet knyttet til trinn 2. De solgte andelene er overtatt av andelskjøperne.

Note 7 - Prosjekter under utførelse

Prosjekter:	Tall i TNOK	2021	2022
Tunkvartalet, Trinn 1 beregnet fortjeneste		23 501	25 058
Tunkvartalet, Trinn 1		348 221	359 043
Oppgjør Tunkvartalet Trinn 1	-	375 850	- 383 865
Tunkvartalet, Trinn 2 beregnet fortjeneste		22 081	26 752
Tunkvartalet, Trinn 2		260 955	270 886
Oppgjør Tunkvartalet Trinn 2		-	- 294 530
Tunkvartalet, Trinn 3 beregnet fortjeneste		3 881	10 099
Tunkvartalet, Trinn 3		123 013	286 381
Tunkvartalet, Trinn 4 beregnet fortjeneste		-	2 460
Tunkvartalet, Trinn 4		17 247	80 026
Tunkvartalet, Trinn 5		19 513	74 854
Sum prosjekter		442 562	457 164

Verdier av prosjektene vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Selskapets prosjekter pr 31.12.2022 er vurdert til kostpris.
Trinn 1 er solgt i 2021 og Trinn 2 er solgt i 2022 til hhv. Tunkvartalet 1 og 2 Borettslag.
Viser for øvrig til Note 1 angående inntektsføring.
Selskapet sitter pr 31.12.22 med 1 usolgt andel i Trinn 1 og 2.



Note 8 - Andre kortsiktige fordringer

Selskap	Tall i TNOK	2021	2022
Tunkvartalet 1 Borettslag		-	-
Tunkvartalet 2 Borettslag		47 300	
Tunkvartalet 3 Borettslag		57 100	57 100
Tunkvartalet 4 Borettslag		65 100	65 100
Sum selskap		169 500	122 200

Tunveien Eiendom AS selger 100% av aksjene i Tunkvartalet Tomt 1,2,3,4 AS til hhv Tunkvartalet 1,2,3,4 Borettslag. Oppgjør vil skje da borettslagene overtar ved ferdigstillelse av prosjektene I 2022 har Tunkvartalet 2 Borettslag overtatt prosjektet relatert til byggetrinn 2. Det er i 2022 regnskapsført en gevinst på salg aksjer i Tunkvartalet Tomt 1- 4 AS til Tunkvartalet 1- 4 Borettslag.

Note 9 - Aksjekapital

Aksjekapitalen består av 300 aksjer med pålydende kr 6 000 pr stykk.

PEAB Eiendomsutvikling AS og Boligbyggelaget Usbl eier hver 150 aksjer, dvs begge har en eierandel på 50%.

Note 10 - Egenkapital

Tall i TNOK	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkap.	Sum egenkap.
Pr. 31.12.2021	1 800	20 966	98 517	121 283
Årets resultat	-	-	36 555	36 555
Egenkapital pr 31.12.2022	1 800	20 966	135 072	157 838

Note 11 - Kortsiktig gjeld

Kortsiktig gjeld	Tall i TNOK	2021	2022
Byggelån DNB		313 049	299 004
Leverandører		26 521	20 411
Uopptjent inntekt i forbindelse med salg av tomteselskap til Tunveien 1-4 Brl		94 373	69 102
Oppgjør kjøpere		28 143	27 106
Gjeld knyttet til Infrastruktur i prosjektområdet		3 940	4 236
Avsetning gjenstående kostnader BT1			1 438
Avsetning for innstående beløp ihht til kontrakt på BT1 og BT2		38 829	-
Påløpne renter		166	374
Sum kortsiktig gjeld		505 021	421 671

Gjeld knyttet til Infrastruktur i prosjektområdet følger av avtale med grunneierne.

Note 12 - Pantstillelser og garantier

Selskapets eiendom Tunveien 8, gnr 100, bnr 80 og gnr 100 bnr 796 i Lørenskog kommune er stillet som pant for

DNB Bank ASA 1. prioritets pantobligasjon TNOK	299 004
Sum	299 004

Garantier fra House Of Guarantees er stilt for boligkjøperne på prosjektene pr 31.12.22 på til sammen TNOK 102 640.

Note 13 - Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser i 2023 som i vesentlig grad har påvirket regnskapet i 2022.



Til generalforsamlingen i Tunveien Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tunveien Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik



internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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, 20. april 2023

PricewaterhouseCoopers AS

Anne Kristin Huuse
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Huuse, Anne Kristin	BANKID	2023-04-20 14:47

This document package contains:

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



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