



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trond- Erik Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2023

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, 05.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	39 775 240	39 033 358
Annen driftsinntekt		118 900	419 908
Sum inntekter		39 894 140	39 453 266
Kostnader			
Byggekostnader	1	35 685 043	33 055 378
Lønnskostnad	2	801 871	737 389
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	108 000	-259 279
Andre driftskostnader	2	289 577	788 606
Sum kostnader		36 884 491	34 322 094
Driftsresultat		3 009 649	5 131 172
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 327	11 063
Sum finansinntekter		12 327	11 063
Annen rentekostnad		745 038	691 563
Sum finanskostnader		745 038	691 563
Netto finans		-732 711	-680 500
Ordinært resultat før skattekostnad		2 276 938	4 450 672
Skattekostnad	4	510 823	987 671
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 766 115	3 463 001
Årsresultat		1 766 115	3 463 001
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 766 115	3 463 001
Totalresultat		1 766 115	3 463 001
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			684 748



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Avsatt til annen egenkapital		1 766 115	2 778 253
Sum overføringer og disponeringer		1 766 115	3 463 001



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	1 940 241	642 251
Sum varige driftsmidler		1 940 241	642 251
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	1 359 395	1 359 395
Lån til foretak i samme konsern	5	191 791	
Sum finansielle anleggsmidler		1 551 186	1 359 395
Sum anleggsmidler		3 491 427	2 001 646
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter for videreutvikling	6, 10	69 584 776	62 257 378
Sum varer		69 584 776	62 257 378
Fordringer			
Kundefordringer	1	600 441	210 441
Opptjent, ikke fakturert inntekt	7		16 524 760
Andre kortsiktige fordringer		322 563	190 448
Sum fordringer		923 005	16 925 649
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		10 750 841	4 497 389
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 750 841	4 497 389
Sum omløpsmidler		81 258 621	83 680 416
SUM EIENDELER		84 750 048	85 682 062



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Overkurs		4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		104 000	104 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		46 935 578	45 169 463
Sum opptjent egenkapital		46 935 578	45 169 463
Sum egenkapital	9	47 039 578	45 273 463
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	118 056	825 042
Sum avsetninger for forpliktelser		118 056	825 042
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		118 056	825 042
Kortsiktig gjeld			
Byggelån		30 500 000	32 375 000
Leverandørgjeld		4 466 308	4 123 763
Betalbar skatt	4	1 217 809	1 166 686
Skyldig offentlige avgifter		36 728	55 628
Utbytte			684 748
Annen kortsiktig gjeld	11	1 371 569	1 177 731
Sum kortsiktig gjeld		37 592 414	39 583 556
Sum gjeld		37 710 470	40 408 598
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 750 048	85 682 062



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 704098

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trond- Erik Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2023

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, 22.08.2023



Organisasjonsnr: 989 683 950
THORVALDSEN EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	39 775 240	39 033 358
Annen driftsinntekt		118 900	419 908
Sum inntekter		39 894 140	39 453 266
Kostnader			
Byggekostnader	1	35 685 043	33 055 378
Lønnskostnad	2	801 871	737 389
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	108 000	-259 279
Andre driftskostnader	2	289 577	788 606
Sum kostnader		36 884 491	34 322 094
Driftsresultat		3 009 649	5 131 172
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 327	11 063
Sum finansinntekter		12 327	11 063
Annen rentekostnad		745 038	691 563
Sum finanskostnader		745 038	691 563
Netto finans		-732 711	-680 500
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	4	510 823	987 671
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 766 115	3 463 001
Årsresultat		1 766 115	3 463 001
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 766 115	3 463 001
Totalresultat		1 766 115	3 463 001
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			684 748
Avsatt til annen egenkapital		1 766 115	2 778 253
Sum overføringer og disponeringer		1 766 115	3 463 001



Organisasjonsnr: 989 683 950
THORVALDSEN EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
	3	1 940 241	642 251
Sum varige driftsmidler		1 940 241	642 251
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			
	5	1 359 395	1 359 395
Lån til foretak i samme konsern			
	5	191 791	
Sum finansielle anleggsmidler		1 551 186	1 359 395
Sum anleggsmidler		3 491 427	2 001 646
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter for videreutvikling			
	6, 10	69 584 776	62 257 378
Sum varer		69 584 776	62 257 378
Fordringer			
Kundefordringer			
	1	600 441	210 441
Opptjent, ikke fakturert inntekt			
	7		16 524 760
Andre kortsiktige fordringer			
		322 563	190 448
Sum fordringer		923 005	16 925 649
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd			
		10 750 841	4 497 389
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		10 750 841	4 497 389
Sum omløpsmidler		81 258 621	83 680 416
SUM EIENDELER		84 750 048	85 682 062

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Aksjekapital	8	100 000	100 000
Overkurs		4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		104 000	104 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		46 935 578	45 169 463
Sum opptjent egenkapital		46 935 578	45 169 463
Sum egenkapital	9	47 039 578	45 273 463
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	118 056	825 042
Sum avsetninger for forpliktelseser		118 056	825 042
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		118 056	825 042
Kortsiktig gjeld			
Byggelån		30 500 000	32 375 000
Leverandørgjeld		4 466 308	4 123 763
Betalbar skatt	4	1 217 809	1 166 686
Skyldig offentlige avgifter		36 728	55 628
Utbytte			684 748
Annen kortsiktig gjeld	11	1 371 569	1 177 731
Sum kortsiktig gjeld		37 592 414	39 583 556
Sum gjeld		37 710 470	40 408 598
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 750 048	85 682 062



Organisasjonsnr: 989 683 950
THORVALDSEN EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



ÅRSREGNSKAP 2022

FOR

THORVALDSEN EIENDOMSUTVIKLING AS

(Orgnr: 989 683 950)



Resultatregnskap			
Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt	1	39 775 240	39 033 358
Annen driftsinntekt		118 900	419 908
Sum driftsinntekter		<u>39 894 140</u>	<u>39 453 266</u>
Byggekostnader	1	35 685 043	33 055 378
Lønnskostnad	2	801 871	737 389
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	108 000	-259 279
Andre driftskostnader	2	289 577	788 606
Sum driftskostnader		<u>36 884 491</u>	<u>34 322 094</u>
Driftsresultat		<u>3 009 649</u>	<u>5 131 172</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Andre finansinntekter		12 327	11 063
Andre finanskostnader		745 038	691 563
Resultat av finansposter		<u>-732 711</u>	<u>-680 500</u>
Resultat før skattekostnad		<u>2 276 938</u>	<u>4 450 672</u>
Skattekostnad	4	510 823	987 671
Årets resultat		<u>1 766 115</u>	<u>3 463 001</u>
Overføringer			
Avsatt til utbytte		0	684 748
Avsatt til annen egenkapital		1 766 115	2 778 253
Sum overføringer		<u>1 766 115</u>	<u>3 463 001</u>



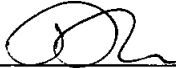
Balanse pr. 31.12			
Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	1 940 241	642 251
Sum varige driftsmidler		<u>1 940 241</u>	<u>642 251</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	1 359 395	1 359 395
Lån til datterselskap	5	191 791	0
Sum finansielle anleggsmidler		<u>1 551 186</u>	<u>1 359 395</u>
Sum anleggsmidler		<u>3 491 427</u>	<u>2 001 646</u>
Omløpsmidler			
Varelager			
Prosjekter for videreutvikling	6, 10	69 584 776	62 257 378
Sum varelager		<u>69 584 776</u>	<u>62 257 378</u>
Fordringer			
Kundefordringer	1	600 441	210 441
Andre kortsiktige fordringer		322 563	190 448
Opptjent, ikke fakturert inntekt	7	0	16 524 760
Sum fordringer		<u>923 005</u>	<u>16 925 649</u>
Bankinnskudd		10 750 841	4 497 389
Sum omløpsmidler		<u>81 258 621</u>	<u>83 680 416</u>
Sum eiendeler		<u>84 750 048</u>	<u>85 682 062</u>

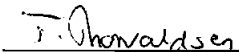
**Balanse pr. 31.12**

Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Overkurs		4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		<u>104 000</u>	<u>104 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		46 935 578	45 169 463
Sum opptjent egenkapital		<u>46 935 578</u>	<u>45 169 463</u>
Sum egenkapital	9	<u>47 039 578</u>	<u>45 273 463</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelseser			
Utsatt skatt	4	118 056	825 042
Sum avsetning for forpliktelseser		<u>118 056</u>	<u>825 042</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 466 308	4 123 763
Byggelån		30 500 000	32 375 000
Betalbar skatt	4	1 217 809	1 166 686
Skyldig offentlige avgifter		36 728	55 628
Utbytte		0	684 748
Annen kortsiktig gjeld	11	1 371 569	1 177 731
Sum kortsiktig gjeld		<u>37 592 414</u>	<u>39 583 556</u>
Sum gjeld		<u>37 710 470</u>	<u>40 408 598</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>84 750 048</u>	<u>85 682 062</u>

Bærum, 05.05.2023
Styret i Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS


Trond-Erik Akre Thorvaldsen
styreleder


Trond Thorvaldsen
styremedlem

Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS Side 3



Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

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

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

Inntektføringsprinsipper

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

Fordringer

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

Varelager

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

Nærstående parter

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

Skatter

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



Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet

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

	2022	2021
Lønn og feriepenger	679 406	627 424
Arbeidsgiveravgift	113 065	102 353
OTP	0	0
Andre personalutgifter	9 400	7 612
Sum lønnskostnader	<u>801 871</u>	<u>737 389</u>

Selskapet har kun hatt en ansatt lik eier, gjennom 2022. Som en følge av at det kun er eier som er ansatt foreligger det ikke krav om etablering av ordning med obligatorisk tjenstepensjon. Det er kostnadsført revisjonshonorar med i alt Kr 86 465 ex mva. Disse fordeler seg slik;

Ordinære revisjonstjenester med	kr 61 215
Bistand årsregnskap, noter og skattemelding	24 100
Annen regnskapsmessig / skattemessig bistand	1 150

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

Note 3 Driftsmidler

Transportmidler

Anskaffelseskost	720 251
Tilgang	1 405 990
Akk avskr	<u>108 000</u>
Bokført verdi 31.12	1 940 241
Årets avskr/ reversert nedskr	108 000
Avskr plan	7 år
Metode	lineært

**Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS**

Noter til regnskapet

Note 4 Skattekostnad

Spesifikasjon over forskjellen mellom det regnskapsmessige og det skattemessige resultat:	2022	2021	
Resultat før skattekostnad	2 276 938	4 450 672	
Permanente forskjeller	44 987	38 743	
Endring i midlertidige forskjeller	3 213 573	813 703	
Avgitt konsernbidrag	-	-	
Anvendelse fremførbart underskudd	-	-	
Skattepliktig inntekt	5 535 498	5 303 118	
Årets skattekostnad			
Betalbar skatt 22 % / 22 %	1 217 809	1 166 686	
Endring i utsatt skatt	-706 986	-179 014	
Skattekostnad ordinært resultat	510 823	987 671	
Betalbar skatt i balansen			
Betalbar skatt på årets resultat før konsernbidrag	1 217 809	1 166 686	
Skatteeffekt avgitt konsernbidrag	-	-	
Betalbar skatt i balansen;	1 217 809	1 166 686	
Midlertidige forskjeller og utsatt skatt	31.12.2022	31.12.2021	Endring
Anleggsmidler	339 240	46 990	-292 250
Dekningsbidrag prosjekter i arbeide ved årsslutt	-	3 456 477	3 456 477
Gevinst & Taps konto	197 380	246 726	49 346
Netto grunnlag utsatt skatt	536 620	3 750 193	3 213 573
Utsatt skatt ved årsslutt 22 % av grunnlag	118 056	825 042	706 986

Note 5 Aksjer i datterselskap - mellomværende med datterselskap

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

Datterselskap	Kontorsted	Eierandel	Bokført verdi	Mellomv.	EK i datter	Årets resultat
Th Entreprenør AS	Bærum	100 %	1 359 395	191 791	5 150 356	1 043 028



Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet

Note 6 Varelager

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

	2022	2021
Prosjekter for videreutvikling / salg;		
Brynsveien - Bærum	19 605 081	13 906 596
Solkroken - Asker	25 447 277	24 090 500
Ottes vei	0	2 302 972
Torstadåsen	0	7 469 191
Bjørnsvikveien 18	9 488 119	9 488 119
Brusetfarte	10 044 299	0
Østre vei - Nesøya	5 000 000	5 000 000
Sum bokført varelager 31.12	69 584 776	62 257 378

Note 7 Opptjent, ikke fakturert inntekt

Selskapet har ved årsskiftet ikke bokført opptjent, ikke fakturert inntekt.

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

Selskapets aksjekapital pr 31.12 2022 utgjør kr 100 000 fordelt på 100 aksjer a kr 1 000.-. Selskapets aksjonærer er:

	Eierandel
Trond Erik Thorvaldsen - styrets leder	100 %

Note 9 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen Egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01.	100 000	4 000	45 169 463	45 273 463
Ordinært aksjeutbytte avsatt			0	0
Årets resultat			1 766 115	1 766 115
Egenkapital pr 31.12.	100 000	4 000	46 935 578	47 039 578

Note 10 Pantstillelser

Selskapet har ved årsskiftet bokført gjeld til Nordea Bank med i alt **kr 30 500 000**. Som sikkerhet for bokført gjeld har Nordea Bank tinglyst pant i selskapets bokførte tomter for videreutvikling og salg herunder Brusetfaret, Østre vei, Bjørnsvikveien 18, Brynsveien og Solkroken bokført til totalt **kr 69 584 776**.

Note 11 Annen kortsiktig gjeld

Selskapet har ved utgangen av året ingen gjeld til datterselskapet. Selskapet har heller ikke mottatt forskudd fra kunder vedrørende kjøp av eiendomsprosjekter.



Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet

Note 12 Fortsatt drift og hendelser etter balansedagen

I tråd med reglene i NSR 3 om hendelser etter balansedagen samt reglene i regnskapsloven om fortsatt drift, henviser selskapets styre og ledelse til Covid - 19 pandemien som ansees være på retur, krigen i Ukraina samt selskapets virksomhet for øvrig.

Det er ledelsen og styrets oppfatning at effekten på selskapet som følge av Covid - 19 pandemien har vært svært begrenset. Pandemien er på retur og ledelsen ser ingen negative effekter på lengre sikt. Krigsutbruddet i Ukraina har gjennom 2022 heller ikke påvirket selskapets drift på noen måte.

På lengre sikt vil en fortsatt krigssituasjon i Ukraina kunne påvirke den globale økonomien og kunne ha innvirkning på selskapets drift, men det er pr i dag ikke mulig å tallfeste denne. Basert på situasjonen og den informasjonen som er tilgjengelig på det nåværende tidspunkt, mener styret og ledelsen det er forsvarlig å legge forutsetningen om fortsatt drift til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet.



Til generalforsamlingen i Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS

RSM Norge AS

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

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS som viser et overskudd på NOK 1 766 115. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 5. mai 2023

RSM Norge AS

Ketil Bystrøm

Statsautorisert revisor

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

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

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