



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 24.02.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Inntekter		9 053 149	9 557 502
Sum inntekter		9 053 149	9 557 502
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	276 427	277 339
Annen driftskostnad	2, 3	9 320 416	9 661 747
Sum kostnader		9 596 842	9 939 086
Driftsresultat		-543 693	-381 584
Finansinntekter og finanskostnader			
Verdiøkning investeringseiendommer	1	2 871 468	
Annen renteinntekt		15 451	472 357
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	1		
Sum finansinntekter		2 886 919	472 357
Verdireduksjon investeringseiendommer	1		18 287 190
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	2 791 391	1 696 290
Annen rentekostnad		49 199	280
Annen finanskostnad		13	
Sum finanskostnader		2 840 603	19 983 760
Netto finans		46 316	-19 511 403
Resultat før skattekostnad		-497 378	-19 892 987
Skattekostnad på resultat	5	-109 423	-4 167 257
Årsresultat	6	-387 955	-15 725 730
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-387 955	-15 725 730
Totalresultat		-387 955	-15 725 730
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Avsatt til fond for urealiserte gevinster		2 452 913	-14 460 833
Overført fra annen innskutt egenkapital		-2 840 868	-1 264 897
Sum overføringer og disponeringer		-387 955	-15 725 730



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Investeringseiendommer	1	246 350 000	234 600 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	5 417 496	5 284 759
Sum varige driftsmidler	1	251 767 496	239 884 759
Sum anleggsmidler		251 767 496	239 884 759
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		285 546	1 226 678
Sum fordringer	7	285 546	1 226 678
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		344 112	930 855
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		344 112	930 855
Sum omløpsmidler		629 657	2 157 533
SUM EIENDELER		252 397 153	242 042 293
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	14 219 450	14 219 450
Beholdning av egne aksjer	8		
Annen innskutt egenkapital		33 639 045	36 479 913
Sum innskutt egenkapital		47 858 495	50 699 363



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster		116 841 596	114 388 683
Sum opptjent egenkapital		116 841 596	114 388 683
Sum egenkapital	6	164 700 091	165 088 046
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	35 202 300	35 311 723
Sum avsetninger for forpliktelser		35 202 300	35 311 723
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	52 031 347	32 356 948
Sum annen langsiktig gjeld		52 031 347	32 356 948
Sum langsiktig gjeld		87 233 647	67 668 671
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		403 340	2 635 556
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	4		4 728 078
Annen kortsiktig gjeld		60 075	1 921 941
Sum kortsiktig gjeld		463 415	9 285 576
Sum gjeld		87 697 062	76 954 247
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		252 397 153	242 042 293



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 328216

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 24.02.2026

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 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

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, 09.03.2026



Organisasjonsnr: 946 919 845
THUNES VEI 2 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Inntekter		9 053 149	9 557 502
Sum inntekter		9 053 149	9 557 502
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler			
	1	276 427	277 339
Annen driftskostnad			
	2, 3	9 320 416	9 661 747
Sum kostnader		9 596 842	9 939 086
Driftsresultat		-543 693	-381 584
Finansinntekter og finanskostnader			
Verdiøkning investeringseiendommer			
	1	2 871 468	
Annen renteinntekt			
		15 451	472 357
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler			
	1		
Sum finansinntekter		2 886 919	472 357
Verdireduksjon investeringseiendommer			
	1		18 287 190
Rentekostnad til foretak i samme konsern			
	4	2 791 391	1 696 290
Annen rentekostnad			
		49 199	280
Annen finanskostnad			
		13	
Sum finanskostnader		2 840 603	19 983 760
Netto finans		46 316	-19 511 403
Resultat før skattekostnad		-497 378	-19 892 987
Skattekostnad på resultat			
	5	-109 423	-4 167 257
Årsresultat	6	-387 955	-15 725 730
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-387 955	-15 725 730
Totalresultat		-387 955	-15 725 730
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for urealiserte gevinster			
		2 452 913	-14 460 833
Overført fra annen innskutt egenkapital			
		-2 840 868	-1 264 897



Sum overføringer og
disponeringer

-387 955

-15 725 730



Organisasjonsnr: 946 919 845
THUNES VEI 2 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5

Varige driftsmidler

Investeringseiendommer 1 246 350 000 234 600 000

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 1 5 417 496 5 284 759

Sum varige driftsmidler 1 251 767 496 239 884 759

Sum anleggsmidler 251 767 496 239 884 759

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige

fordringer 7 285 546 1 226 678

Sum fordringer 7 285 546 1 226 678

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 344 112 930 855

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende 344 112 930 855

Sum omløpsmidler 629 657 2 157 533

SUM EIENDELER 252 397 153 242 042 293

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 8 14 219 450 14 219 450

Beholdning av egne aksjer 8

Annen innskutt egenkapital 33 639 045 36 479 913

Sum innskutt egenkapital 47 858 495 50 699 363

Opptjent egenkapital

Fond for urealiserte

gevinster 116 841 596 114 388 683

Sum opptjent egenkapital 116 841 596 114 388 683

Sum egenkapital 6 164 700 091 165 088 046



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	35 202 300	35 311 723
Sum avsetninger for forpliktelse		35 202 300	35 311 723
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	52 031 347	32 356 948
Sum annen langsiktig gjeld		52 031 347	32 356 948
Sum langsiktig gjeld		87 233 647	67 668 671
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		403 340	2 635 556
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	4		4 728 078
Annen kortsiktig gjeld		60 075	1 921 941
Sum kortsiktig gjeld		463 415	9 285 576
Sum gjeld		87 697 062	76 954 247
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		252 397 153	242 042 293



Organisasjonsnr: 946 919 845
THUNES VEI 2 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsregnskap 2025 Thunes Vei 2 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Kontantstrømanalyse
Revisjonsberetning

Forenklet IFRS

Org.nr.: 946 919 845



RESULTATREGNSKAP

THUNES VEI 2 AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Inntekter		9 053 149	9 557 502
Sum driftsinntekter		9 053 149	9 557 502
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	276 427	277 339
Annen driftskostnad	2, 3	9 320 416	9 661 747
Sum driftskostnader		9 596 842	9 939 086
Driftsresultat		-543 693	-381 584
Verdiøkning investeringseiendommer	1	2 871 468	0
Verdireduksjon investeringseiendommer	1	0	18 287 190
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		15 451	472 357
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	2 791 391	1 696 290
Annen rentekostnad		49 199	280
Annen finanskostnad		13	0
Resultat av finansposter		-2 825 152	-1 224 213
Resultat før skattekostnad		-497 378	-19 892 987
Skattekostnad på resultat	5	-109 423	-4 167 257
Årsresultat	6	-387 955	-15 725 730
Andre inntekter og kostnader		0	0
Totalresultat		-387 955	-15 725 730
OVERFØRINGER			
Avsatt til fond for urealiserte gevinster		2 452 913	-14 460 833
Overført fra annen innskutt egenkapital		-2 840 868	-1 264 897
Sum overføringer		-387 955	-15 725 730

THUNES VEI 2 AS

SIDE 2



BALANSE

THUNES VEI 2 AS

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Investerings eiendommer	1	246 350 000	234 600 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	5 417 496	5 284 759
Sum varige driftsmidler	1	251 767 496	239 884 759
Sum anleggsmidler		251 767 496	239 884 759
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		285 546	1 226 678
Sum fordringer	7	285 546	1 226 678
Bankinnskudd, kontanter o.l.		344 112	930 855
Sum omløpsmidler		629 657	2 157 533
Sum eiendeler		252 397 153	242 042 293

THUNES VEI 2 AS


SIDE 3



BALANSE

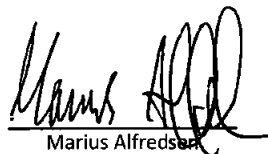
THUNES VEI 2 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	8	14 219 450	14 219 450
Annen innskutt egenkapital		33 639 045	36 479 913
Sum innskutt egenkapital		47 858 495	50 699 363
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Fond for urealiserte gevinster		116 841 596	114 388 683
Sum opptjent egenkapital		116 841 596	114 388 683
Sum egenkapital	6	164 700 091	165 088 046
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	5	35 202 300	35 311 723
Sum avsetning for forpliktelser		35 202 300	35 311 723
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	4	52 031 347	32 356 948
Sum annen langsiktig gjeld		52 031 347	32 356 948
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		403 340	2 635 556
Konserngjeld	4	0	4 728 078
Annen kortsiktig gjeld		60 075	1 921 941
Sum kortsiktig gjeld		463 415	9 285 576
Sum gjeld		87 697 062	76 954 247
Sum egenkapital og gjeld		252 397 153	242 042 293


Lars Even Moe
styreleder

Oslo, 24/2-2026
Styret i Thunes Vei 2 AS

Torgeir Røstberg
styremedlem


Marius Alfredsen
styremedlem



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

THUNES VEI 2 AS

	Note	2025	2024
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		-497 378	-19 892 987
Periodens betalte skatt		0	3 477 056
Ordinære avskrivninger		276 427	277 339
Verdiøkning investeringseiendom		-2 871 468	0
Verdireduksjon investeringseiendom		· 0	18 287 190
Endring i leverandørgjeld		-2 232 217	2 522 059
Renteinntekter		-15 451	-472 357
Rentekostnader		2 791 391	1 696 290
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-1 875 259	-865 828
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-4 423 954	-1 925 350
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		9 262 695	26 086 401
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-9 262 695	-26 086 401
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved endring konsernmellomværende		19 674 399	9 964 907
Innbetalinger ved mottak av renter		15 451	0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		6 589 944	0
Innbetalinger ved mottak av renter		0	472 357
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		13 099 906	10 437 264
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-586 743	-17 574 486
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		930 855	18 505 341
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		344 112	930 855

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.

Selskapets virksomhet er utelukkede investering i og utleie av fast eiendom. Virksomheten drives fra Oslo. Selskapet eier én eiendom beliggende i Norge, og all inntekt stammer fra utleie av denne eiendommen.

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	Driftsløstø, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	87 947 842	5 309 759	93 257 601
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	9 129 959	157 736	9 287 695
= Anskaffelseskost 31.12.25	97 077 801	5 467 496	102 545 297
+ Verdiregulering 01.01.	146 925 450		146 925 450
+ Verdiregulering 2025	2 871 468		2 871 468
= Verdiregulering 31.12.25	149 796 918		149 796 918
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	524 719	50 000	574 719
= Virkelig verdi/bokført verdi 31.12.25	246 350 000	5 417 496	251 767 496
Årets ordinære avskrivninger	251 427	25 000	276 427

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi. Verdsettelsen gjennomføres primært av eksterne, uavhengige verdsettere. Fondet innhenter jevnlig verdvurderinger 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:

	2025	2024
Exit Yield (%)	5,63	5,63
Langsiktig inflasjon	2,00	2,00
Type eiendom	Kontorbygg - Thunes vei 2	
Sted	Oslo	
Totalt areal (m2)	5 762	
Utleid areal (m2)	3 439	
Ledig areal (m2)	2 323	



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

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

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk.

YTELSER TIL LEDEDE PERSONER

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til ledende personer.

REVISOR OG REGNSKAPSFØRER

Kostnadsført revisjonshonorar for 2025 utgjør kr 115 415 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 215 313 ekskl. mva fra regnskapsfører.

Foretak som revisor har et særskilt samarbeid med har fakturert kr 52 712 ekskl. mva.

Note 3 Transaksjoner med nærstående parter

I 2025 er det fakturert kr 1 777 642,- i forvaltningshonorar ekskl. mva fradrag 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

	2025	2024
Fordringer		
Sum	0	0
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	52 031 347	32 356 948
Annen kortsiktig gjeld konsern	0	4 728 078
Sum	52 031 347	37 085 026

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

Rentekostnad til foretak i samme konsern utgjør kr 2 791 391,- for 2025.



Note 5 Skatt

	2025	2024
Årets skattekostnad		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	3 477 056
Endring i utsatt skatt	-109 423	-7 644 313
Skattekostnad ordinært resultat	-109 423	-4 167 257
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-497 378	-19 892 987
Permanente forskjeller	0	-14 853 891
Endring i midlertidige forskjeller	-5 274 731	3 555 749
Skattepliktig inntekt	-5 772 109	-31 191 129
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-497 378	-19 892 987
Beregnet skatt av resultat før skatt	-109 423	-4 376 457
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	-3 267 856
Effekt av ekstra betalt skatt for 2019-2022	0	3 477 056
Sum	-109 423	-4 167 257
Effektiv skattesats	22,0 %	20,9 %

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	196 973 690	191 698 959	-5 274 731
Sum	196 973 690	191 698 959	-5 274 731
Akkumulert fremførbart underskudd	-36 963 238	-31 191 129	5 772 109
Grunnlag for utsatt skatt	160 010 452	160 507 830	497 378
Utsatt skatt (22 %)	35 202 300	35 311 723	109 423

Note 6 Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen Innskutt egenkap.	Fond for urealiserte gevinster	Sum
Pr. 31.12.2024	14 219 450	36 479 913	114 388 683	165 088 046
Pr. 01.01.2025	14 219 450	36 479 913	114 388 683	165 088 046
Årets overskudd			2 452 913	2 452 913
Årets underskudd		-2 840 868	0	-2 840 868
Pr. 31.12.2025	14 219 450	33 639 045	116 841 596	164 700 091

Totalresultatet er lik årsresultatet.



Note 7 Finansiell Markedsrisiko

KREDITTRISIKO

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

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

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 kreditt rammer

LIKVIDITETSRIKIO

Likviditets risiko 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 likviditets risiko 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 markeds risiko er knyttet til utviklingen i eiendomsmarkedene, som påvirkes av makroøkonomiske faktorer og etterspørselen etter næringseiendom som investeringsobjekt. Markeds risikoen 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:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	568 778	25,0	14 219 450
Sum	568 778		14 219 450

EIERSTRUKTUR

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
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.



Til generalforsamlingen i Thunes Vei 2 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

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Thunes Vei 2 AS som viser et underskudd på 387 955. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, utvidet 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 2025, 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. Betyggende 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 (organisasjonsnr. 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnr. 914095573) og RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnr. 925107492) 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.

Penneo Dokumentnøkkel: S/JTMF-58HZV-EZV67-5HQY8-JDB0J-25116



Revisors beretning 2025 for Thunes Vei 2 AS



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

Oslo, 2. mars 2026
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr.økkei: SJTMF-58HZV-E2V67-5HQY8-JDB0J-25116





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."

Per-Henning Schulz Lie

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-02 15:05:21 UTC



QES



Penneo Dokumentnr økkel: SJTMF-58HZV-E2V67-5HQY8-JDB0J-25116

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

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.