



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marius Alfredsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.02.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 05.03.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	169 779	107 798
<b>Sum kostnader</b>		<b>169 779</b>	<b>107 798</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-169 779</b>	<b>-107 798</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	2	1 489 357	2 812 631
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	3 443 090	1 365 399
Annen renteinntekt		21 247	6 505
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 953 694</b>	<b>4 184 535</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		72 440 902	69 001 652
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	150 840	
Annen rentekostnad	4	16 417 014	9 081 389
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>89 008 756</b>	<b>78 083 040</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-84 055 062</b>	<b>-73 898 505</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	5	<b>-84 224 841</b>	<b>-74 006 302</b>
Skattekostnad på resultat	5		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-84 224 841</b>	<b>-74 006 302</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>-84 224 841</b>	<b>-74 006 302</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-84 224 841</b>	<b>-74 006 302</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-84 224 841</b>	<b>-74 006 302</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-84 224 841	-74 006 302
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-84 224 841</b>	<b>-74 006 302</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	2, 4	227 165 886	299 606 788
Investering i annet foretak i samme konsern	2		
Lån til foretak i samme konsern	3	75 499 903	74 279 582
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>302 665 789</b>	<b>373 886 370</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>302 665 789</b>	<b>373 886 370</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	3	1 489 357	5 127 231
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 489 357</b>	<b>5 127 231</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	2		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		646 329	2 035 787
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>646 329</b>	<b>2 035 787</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 135 686</b>	<b>7 163 018</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>304 801 476</b>	<b>381 049 388</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Aksjekapital	6, 7	31 000	31 000
Overkurs	6	91 999 000	91 999 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>92 030 000</b>	<b>92 030 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8		
Udekket tap	6	158 252 313	74 027 472
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-158 252 313</b>	<b>-74 027 472</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>-66 222 313</b>	<b>18 002 528</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	250 000 000	250 000 000
Langsiktig konserngjeld	3	7 150 840	
Øvrig langsiktig gjeld	4		110 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>257 150 840</b>	<b>360 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>257 150 840</b>	<b>360 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		17 601	4 638
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld	4	113 855 347	3 042 222
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>113 872 948</b>	<b>3 046 860</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>371 023 788</b>	<b>363 046 860</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>304 801 476</b>	<b>381 049 388</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 315636

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marius Alfredsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.02.2024

#### 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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 05.03.2024

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 920 663 184  
GRENSEVEIEN 107 INVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	169 779	107 798
<b>Sum kostnader</b>		<b>169 779</b>	<b>107 798</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-169 779</b>	<b>-107 798</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	2	1 489 357	2 812 631
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	3 443 090	1 365 399
Annen renteinntekt		21 247	6 505
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 953 694</b>	<b>4 184 535</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		72 440 902	69 001 652
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	150 840	
Annen rentekostnad	4	16 417 014	9 081 389
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>89 008 756</b>	<b>78 083 040</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-84 055 062</b>	<b>-73 898 505</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	5	<b>-84 224 841</b>	<b>-74 006 302</b>
Skattekostnad på resultat	5		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-84 224 841</b>	<b>-74 006 302</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>-84 224 841</b>	<b>-74 006 302</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-84 224 841</b>	<b>-74 006 302</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-84 224 841</b>	<b>-74 006 302</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-84 224 841	-74 006 302
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-84 224 841</b>	<b>-74 006 302</b>



Organisasjonsnr: 920 663 184  
GRENSEVEIEN 107 INVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	2, 4	227 165 886	299 606 788
Investering i annet foretak i samme konsern	2		
Lån til foretak i samme konsern	3	75 499 903	74 279 582
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>302 665 789</b>	<b>373 886 370</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>302 665 789</b>	<b>373 886 370</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	3	1 489 357	5 127 231
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 489 357</b>	<b>5 127 231</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	2		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		646 329	2 035 787
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>646 329</b>	<b>2 035 787</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 135 686</b>	<b>7 163 018</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>304 801 476</b>	<b>381 049 388</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	31 000	31 000
Overkurs	6	91 999 000	91 999 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>92 030 000</b>	<b>92 030 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	8		
Udekket tap	6	158 252 313	74 027 472
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-158 252 313</b>	<b>-74 027 472</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>-66 222 313</b>	<b>18 002 528</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	250 000 000	250 000 000
Langsiktig konserngjeld	3	7 150 840	
Øvrig langsiktig gjeld	4		110 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>257 150 840</b>	<b>360 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>257 150 840</b>	<b>360 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		17 601	4 638
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld	4	113 855 347	3 042 222
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>113 872 948</b>	<b>3 046 860</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>371 023 788</b>	<b>363 046 860</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>304 801 476</b>	<b>381 049 388</b>



Organisasjonsnr: 920 663 184  
GRENSEVEIEN 107 INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Årsregnskap 2023

## Grenseveien 107 Invest AS

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**  
**Revisjonsberetning**

**Org.nr.: 920 663 184**



## Resultatregnskap Grenseveien 107 Invest AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2023	2022
Annen driftskostnad	1	169 779	107 798
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>169 779</b>	<b>107 798</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-169 779</b>	<b>-107 798</b>
Inntekt på investering i datterselskap	2	1 489 357	2 812 631
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	3 443 090	1 365 399
Annen renteinntekt		21 247	6 505
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		-72 440 902	-69 001 652
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	-150 840	0
Annen rentekostnad	4	-16 417 014	-9 081 389
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-84 055 062</b>	<b>-73 898 505</b>
Resultat før skattekostnad	5	-84 224 841	-74 006 302
Skattekostnad på resultat	5	0	0
<b>Resultat</b>		<b>-84 224 841</b>	<b>-74 006 302</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>6</b>	<b>-84 224 841</b>	<b>-74 006 302</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til udekket tap		-84 224 841	-74 006 302
<b>Sum overføringer</b>		<b>-84 224 841</b>	<b>-74 006 302</b>



## Balanse Grenseveien 107 Invest AS

EIENDELER	NOTE	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	2, 4	227 165 886	299 606 788
Lån til foretak i samme konsern	3	75 499 903	74 279 582
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>302 665 789</b>	<b>373 886 370</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>302 665 789</b>	<b>373 886 370</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Konsernfordringer	3	1 489 357	5 127 231
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 489 357</b>	<b>5 127 231</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		646 329	2 035 787
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 135 686</b>	<b>7 163 018</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>304 801 476</b>	<b>381 049 388</b>



## Balanse Grenseveien 107 Invest AS

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2023	2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	6, 7	31 000	31 000
Overkurs	6	91 999 000	91 999 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>92 030 000</b>	<b>92 030 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	6	-158 252 313	-74 027 472
<b>Sum opp tjent egenkapital</b>		<b>-158 252 313</b>	<b>-74 027 472</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>-66 222 313</b>	<b>18 002 528</b>
<b>GJELD</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	250 000 000	250 000 000
Langsiktig konserngjeld	3	7 150 840	0
Øvrig langsiktig gjeld	4	0	110 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>257 150 840</b>	<b>360 000 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		17 601	4 638
Annen kortsiktig gjeld	4	113 855 347	3 042 222
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>113 872 948</b>	<b>3 046 860</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>371 023 788</b>	<b>363 046 860</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>304 801 476</b>	<b>381 049 388</b>

16.02.2024  
Styret i Grenseveien 107 Invest AS

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

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

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



## Regnskapsprinsipper

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

### SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

### AKSJER I DATTERSELSKAP

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

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

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

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

KOSTNADSFØRT GODTGJØRELSE TIL REVISOR	2023	2022
Lovpålagt revisjon	38 449	12 199
Annen bistand	0	9 953
<b>Sum</b>	<b>38 449</b>	<b>22 152</b>

## Note 2 Datterselskap, TS og FKV

	KONTOR- KOMMUNE	EIER- ANDEL	ANSKAFFELSES KOST	BALANSEFØRT VERDI	EGENKAPITAL	RESULTAT
<b>DS/FKV/TS</b>						
Grenseveien 107 AS	Oslo	100,0 %	301 921 388	227 165 886	8 491 864	632 709
<b>Sum</b>			<b>301 921 388</b>	<b>227 165 886</b>	<b>8 491 864</b>	<b>632 709</b>
<b>Sum verdipapirer</b>			<b>301 921 388</b>	<b>227 165 886</b>	<b>8 491 864</b>	<b>632 709</b>

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

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

	KUNDEFORDRINGER		ANDRE FORDRINGER	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	0	0	76 989 260	79 406 813
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>76 989 260</b>	<b>79 406 813</b>

  

	LEVERANDØRGJELD		ØVRIG GJELD	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	0	0	7 150 840	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 150 840</b>	<b>0</b>

Andre fordringer på foretak i samme konsern består av lån til og årets konsernbidrag fra Grenseveien 107 AS. Årets konsernbidrag tillegges eksisterende lån når vedtatt i generalforsamling. Lån i konsern renteberegnes etter NIBOR 3 mnd + 0,25% margin. Betaling av renter, nedbetaling og innfrielse gjøres løpende når låntakers likviditet tilsier at det er forsvarlig. Inntektsførte renter tilknyttet lånet utgjør NOK 3 443 090 i 2023.

Øvrig gjeld til foretak i samme konsern består av gjeld til Union Real Estate Fund III Holding AS. Lånet er renteberegnet. Kostnadsførte renter tilknyttet lånet utgjør NOK 150 840 i 2023



## Note 4 Pantstillelser og garantier m.v.

<b>GJELD SOM ER SIKRET VED PANT O.L.</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	250 000 000	250 000 000
Påløpte renter eksterne lån	3 855 347	3 034 722
<b>Sum</b>	<b>253 855 347</b>	<b>253 034 722</b>

## **BALANSEFØRT VERDI AV PANTSATTE EIENDELER**

Aksjer	227 165 886	299 606 788
<b>Sum</b>	<b>227 165 886</b>	<b>299 606 788</b>

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

I forbindelse med erverv av aksjene i Grenseveien 107 AS ble det etablert en selgerkreditt på NOK 110 000 000. Selgerkreditten forfaller til betaling 31. mars 2024 og er sikret ved selvskyldnerkausjon fra Union Real Estate Fund Iii Holding AS.

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

## Note 5 Skatt

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>ENDRING</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-14 495 159	-2 711 220	11 783 939
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	14 495 159	2 711 220	-11 783 939
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

<b>ÅRETS SKATTEKOSTNAD</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-84 224 841	-74 006 302
Permanente forskjeller	70 951 545	69 001 652
Mottatt konsernbidrag	1 489 357	2 314 600
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-11 783 939</b>	<b>-2 690 051</b>

Resultatført skatt på ordinært resultat:

Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	-327 659	-1 127 991
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	327 659	1 127 991
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 6 Egenkapital

	<b>AKSJEKAPITAL</b>	<b>OVERKURS</b>	<b>ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL</b>	<b>UDEKKET TAP</b>	<b>SUM EGENKAPITAL</b>
Pr. 31.12.2022	31 000	91 999 000	0	-74 027 472	18 002 528
Årets resultat				-84 224 841	-84 224 841
Pr 31.12.2023	31 000	91 999 000	0	-158 252 313	-66 222 313



## **Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon**

Aksjekapitalen på kr. 31 000 består av 1 000 aksjer à kr. 31.

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

## **Note 8 Fortsatt drift**

Endrede markedsforhold i 2023 har medført betydelige nedskrivninger av bokførte verdier med påfølgende tap av bokført egenkapital. Eier garanterer for videre drift og styret har iverksatt tiltak for å sikre positiv egenkapital i inneværende regnskapsperiode.



Til generalforsamlingen i Grenseveien 107 Invest 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](http://www.rsmnorge.no)

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grenseveien 107 Invest AS som viser et underskudd på NOK 84 224 841. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
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/is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: XOKBA-VC08V8-7MYAB-WLEQ4-UU8NF-Y5HXP



Revisors beretning 2023 for Grenseveien 107 Invest AS



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

Oslo, 27. februar 2024  
RSM Norge AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: XOKBA-VC8V8-7MYAB-WLEQ4-UU8NF-Y5HXP



# 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

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-27 09:55:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XOKBA-VC8V8-7MYAB-WLEQ4-UU8NF-15HXP

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>