



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 22.03.2024

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, 25.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			36 578 152
Leieinntekt		10 716 981	1 079 958
Verdiøkning investeringseiendommer	1	47 174 007	
Sum inntekter		57 890 988	37 658 110
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	20 953	
Annen driftskostnad	2, 3	4 466 570	4 328 669
Sum kostnader		4 487 523	4 328 669
Driftsresultat		53 403 465	33 329 441
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		123 919	23 843
Annen finansinntekt		900	
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	1		16 080 257
Sum finansinntekter		124 819	16 104 100
Annen rentekostnad		31 549	141 676
Annen finanskostnad		36	59 211
Sum finanskostnader		31 585	200 887
Netto finans		93 234	15 903 213
Ordinært resultat før skattekostnad		53 496 699	49 232 654
Skattekostnad på resultat	4	11 562 270	10 831 999
Ordinært resultat etter skattekostnad		41 934 429	38 400 655
Årsresultat	5	41 934 429	38 400 655
Årsresultat etter minoritetsinteresser		41 934 429	38 400 655
Totalresultat		41 934 429	38 400 655



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller		33 728 572	16 080 257
Ordinært utbytte			25 000 000
Avgitt konsernbidrag		3 687 901	
Udekket tap		4 517 956	
Avsatt til annen egenkapital			-2 679 602
Sum overføringer og disponeringer		41 934 429	38 400 655



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Investeringseiendommer	1	232 300 000	681 066 936
Maskiner og anlegg			398 799
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	62 888	234 265
Sum varige driftsmidler	1	232 362 888	681 700 000
Sum anleggsmidler		232 362 888	681 700 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			-116 642
Andre kortsiktige fordringer		155 018	220 036
Sum fordringer	6	155 018	103 394
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		18 505 341	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18 505 341	
Sum omløpsmidler		18 660 359	103 394
SUM EIENDELER		251 023 247	681 803 394
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	14 219 450	52 177 000
Beholdning av egne aksjer	7		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen innskutt egenkapital		41 803 695	153 395 039
Sum innskutt egenkapital		56 023 145	205 572 039
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller		128 849 516	360 485 543
Annen egenkapital			-31 471 977
Udekket tap		4 058 885	
Sum opptjent egenkapital		124 790 631	329 013 566
Sum egenkapital	5, 8	180 813 776	534 585 605
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	42 956 036	111 147 807
Sum avsetninger for forpliktelser		42 956 036	111 147 807
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	9	22 392 041	
Øvrig langsiktig gjeld			131 173
Sum annen langsiktig gjeld		22 392 041	131 173
Sum langsiktig gjeld		65 348 077	111 278 980
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			3 438 011
Leverandørgjeld		113 497	39 197
Betalbar skatt	4		4 854 208
Skyldig offentlige avgifter			720 374
Utbytte			25 000 000
Kortsiktig konserngjeld	9	4 728 078	
Annen kortsiktig gjeld		19 819	1 887 020
Sum kortsiktig gjeld		4 861 395	35 938 810
Sum gjeld		70 209 472	147 217 790
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		251 023 247	681 803 394



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 359994

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 22.03.2024

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, 02.05.2024



Organisasjonsnr: 946 919 845
THUNES VEI 2 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			36 578 152
Leieinntekt		10 716 981	1 079 958
Verdiøkning investeringseiendommer	1	47 174 007	
Sum inntekter		57 890 988	37 658 110
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	20 953	
Annen driftskostnad	2, 3	4 466 570	4 328 669
Sum kostnader		4 487 523	4 328 669
Driftsresultat		53 403 465	33 329 441
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		123 919	23 843
Annen finansinntekt		900	
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler 1			16 080 257
Sum finansinntekter		124 819	16 104 100
Annen rentekostnad		31 549	141 676
Annen finanskostnad		36	59 211
Sum finanskostnader		31 585	200 887
Netto finans		93 234	15 903 213
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	11 562 270	10 831 999
Ordinært resultat etter skattekostnad		41 934 429	38 400 655
Årsresultat	5	41 934 429	38 400 655
Årsresultat etter minoritetsinteresser		41 934 429	38 400 655
Totalresultat		41 934 429	38 400 655
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller		33 728 572	16 080 257
Ordinært utbytte			25 000 000



Avgitt konsernbidrag	3 687 901	
Udekket tap	4 517 956	
Avsatt til annen egenkapital		-2 679 602
Sum overføringer og disponeringer	41 934 429	38 400 655



Organisasjonsnr: 946 919 845
THUNES VEI 2 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4

Varige driftsmidler

Investeringseiendommer 1 232 300 000 681 066 936

Maskiner og anlegg 398 799

Driftsløsøre, inventar o.
a. utstyr 1 62 888 234 265

Sum varige driftsmidler 1 232 362 888 681 700 000

Sum anleggsmidler 232 362 888 681 700 000

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer -116 642

Andre kortsiktige
fordringer 155 018 220 036

Sum fordringer 6 155 018 103 394

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 18 505 341

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 18 505 341

Sum omløpsmidler 18 660 359 103 394

SUM EIENDELER 251 023 247 681 803 394

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 7 14 219 450 52 177 000

Beholdning av egne aksjer 7

Annen innskutt egenkapital 41 803 695 153 395 039

Sum innskutt egenkapital 56 023 145 205 572 039

Opptjent egenkapital

Fond for
vurderingsforskjeller 128 849 516 360 485 543

Annen egenkapital -31 471 977



Udekket tap		4 058 885	
Sum opptjent egenkapital		124 790 631	329 013 566
Sum egenkapital	5, 8	180 813 776	534 585 605
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	42 956 036	111 147 807
Sum avsetninger for forpliktelser		42 956 036	111 147 807
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	9	22 392 041	
Øvrig langsiktig gjeld			131 173
Sum annen langsiktig gjeld		22 392 041	131 173
Sum langsiktig gjeld		65 348 077	111 278 980
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			3 438 011
Leverandørgjeld		113 497	39 197
Betalbar skatt	4		4 854 208
Skyldig offentlige avgifter			720 374
Utbytte			25 000 000
Kortsiktig konserngjeld	9	4 728 078	
Annen kortsiktig gjeld		19 819	1 887 020
Sum kortsiktig gjeld		4 861 395	35 938 810
Sum gjeld		70 209 472	147 217 790
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		251 023 247	681 803 394



Organisasjonsnr: 946 919 845
THUNES VEI 2 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



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 overskudd på NOK 41 934 429, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over totalresultat og kontantstrømmoppstilling 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 og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
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 Dokumentmøkket: 61M52-UK3MY-U0Q70-UE1YQ-2EX1T-NUJCO



Revisors beretning 2023 for Thunes vei 2 AS



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

Oslo, 22. mars 2024
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 61M52-UK3MY-U0Q70-UE1YQ-2EXT-T-UJ0CO



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

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-22 13:54:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6fM52-UK3MY-U0Q7O-UEJYQ-2EXTT-NJ0CO

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>



Årsregnskap 2023

Thunes Vei 2 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Kontantstrømanalyse
Revisjonsberetning

Org.nr.: 946 919 845



RESULTATREGNSKAP

THUNES VEI 2 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		0	36 578 152
Leieinntekt		10 716 981	1 079 958
Verdiøkning investeringseiendommer	1	47 174 007	0
Sum driftsinntekter		57 890 988	37 658 110
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	20 953	0
Annen driftskostnad	2, 3	4 466 570	4 328 669
Sum driftskostnader		4 487 523	4 328 669
Driftsresultat		53 403 465	33 329 441
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		123 919	23 843
Annen finansinntekt		900	0
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	1	0	16 080 257
Annen rentekostnad		31 549	141 676
Annen finanskostnad		36	59 211
Resultat av finansposter		93 234	15 903 213
Resultat før skattekostnad		53 496 699	49 232 654
Skattekostnad på resultat	4	11 562 270	10 831 999
Årsresultat	5	41 934 429	38 400 655
Totalresultat		41 934 429	38 400 655
OVERFØRINGER			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		4 517 956	0
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller		33 728 572	16 080 257
Avsatt til utbytte		0	25 000 000
Avsatt konsernbidrag		3 687 901	0
Avsatt til annen egenkapital		0	-2 679 602
Sum overføringer		41 934 429	38 400 655



BALANSE

THUNES VEI 2 AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Investeringseiendommer	1	232 300 000	681 066 936
Maskiner og anlegg		0	398 799
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	62 888	234 265
Sum varige driftsmidler	1	232 362 888	681 700 000
Sum anleggsmidler		232 362 888	681 700 000
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		0	-116 642
Andre kortsiktige fordringer		155 018	220 036
Sum fordringer	6	155 018	103 394
Bankinnskudd, kontanter o.l.		18 505 341	0
Sum omløpsmidler		18 660 359	103 394
Sum eiendeler		251 023 247	681 803 394



BALANSE

THUNES VEI 2 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7	14 219 450	52 177 000
Annen innskutt egenkapital		41 803 695	153 395 039
Sum innskutt egenkapital		56 023 145	205 572 039
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Fond for vurderingsforskjeller		128 849 516	360 485 543
Annen egenkapital		0	-31 471 977
Udekket tap		-4 058 885	0
Sum opptjent egenkapital		124 790 631	329 013 566
Sum egenkapital	5, 8	180 813 776	534 585 605
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	4	42 956 036	111 147 807
Sum avsetning for forpliktelser		42 956 036	111 147 807
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	9	22 392 041	0
Øvrig langsiktig gjeld		0	131 173
Sum annen langsiktig gjeld		22 392 041	131 173
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	3 438 011
Leverandørgjeld		113 497	39 197
Betalbar skatt	4	0	4 854 208
Skyldig offentlige avgifter		0	720 374
Utbytte		0	25 000 000
Konserngjeld	9	4 728 078	0
Annen kortsiktig gjeld		19 819	1 887 020
Sum kortsiktig gjeld		4 861 395	35 938 810
Sum gjeld		70 209 472	147 217 790
Sum egenkapital og gjeld		251 023 247	681 803 394



BALANSE

THUNES VEI 2 AS
Oslo, 16.03.2024
Styret i Thunes Vei 2 AS

Lars Even Moe
styreleder

Torgeir Røstberg
styremedlem

Marius Alfredsen
styremedlem



INDIREKTE KONTANTSTRØM

THUNES VEI 2 AS

	Note	2023	2022
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		53 496 699	49 232 654
Periodens betalte skatt		1 741 709	3 514 029
Ordinære avskrivninger		20 953	0
Verdøkning investeringseiendom		-47 174 007	-16 080 257
Endring i kundefordringer		-101 145	2 323 086
Endring i leverandørgjeld		99 707	-613 810
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-2 522 557	385 001
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		2 077 941	31 732 645
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		1 289 834	319 742
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-1 289 834	-319 742
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		0	131 173
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		131 173	0
Netto endring ved fisjon		42 848 407	0
Utbetalinger av utbytte		25 000 000	35 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		17 717 234	-34 868 827
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		18 505 341	-3 455 924
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		0	3 455 924
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		18 505 341	0



Regnskapsprinsipper

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

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

- Investeringseiendommer er regnskapsført til virkelig verdi over resultatet.

Konsernbidrag er regnskapsført etter regnskapslovens bestemmelser.

Selskapet har utfisjonert deler av virksomheten til Thunes Vei 2 AS. Begge selskapene anvender forenklet IFRS.

Regnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift.

Fisjonen er gjennomført med regnskapsmessig kontinuitet, se note 6.

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

Eiendommene, maskiner og anlegg og driftsløsøre og inventar 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.

FISJON

Thunes Vei 2 AS er fisjonert, se note 6.

Sammenligningstall er selskapet Trygg Real Estate Invest Norway AS (før fisjonen).



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

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



Note 1 Anleggsmidler

	Investeringseiendommer	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	243 707 363	234 265	243 941 628
- Utfisjonerte driftsmidler	-177 888 884	-171 377	-178 060 261
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	1 289 834		1 289 834
= Anskaffelseskost 31.12.23	67 108 313	62 888	67 171 201
+ Verdiregulering 01.01.	437 758 372		437 758 372
- Utfisjonert verdiregulering	-319 719 739		-319 719 739
+ Verdiregulering 2023	47 174 007		47 174 007
= Verdiregulering 31.12.23	165 212 640		165 212 640
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	20 953		20 953
= Virkelig verdi/bokført verdi 31.12.23	232 300 000	62 888	232 362 888
Årets ordinære avskrivninger	20 953		20 953

Anleggsmidlene er vurdert til virkelig verdi basert på en årlig verdsettelse av markedsverdi foretatt av selskapet Neswec. Neswec har lang erfaring i å verdsette denne typen investeringseiendommer og har utstrakt erfaring med området selskapets eiendommer er lokalisert i. Verdsettelsen er gjort ved å diskontere summen av netto årlige leieinntekter med et avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantstrømmer.

De verdier som framkommer tilsvarer antatte markedsverdier i transaksjon mellom villige parter.

Følgende forutsetninger er lagt til grunn ved verdsettelsen:

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

Type eiendom	Kontorbygg - Thunes vei 2
Sted	Oslo
Totalt areal (m2)	4 905
Utleid areal (m2)	4 619
Ledig areal (m2)	286
Avkastningsprosent ved verddivurdering	5,63 %

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



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

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

YTELSER TIL LEDEDE PERSONER

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til ledende personer.

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 32 439 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.

Note 3 Transaksjoner med nærstående parter

I 2023 er det fakturert kr 1 512 593,- i forvaltningshonorar fra det nærstående selskapet Union Eiendoms kapital Uref AS. Beløpet inngår i posten andre driftskostnader.



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 040 177	4 854 208
Endring i utsatt skattefordel	10 522 093	5 977 791
Skattekostnad ordinært resultat	11 562 270	10 831 999
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	53 496 699	49 232 654
Permanente forskjeller	8 052	3 705
Endring i midlertidige forskjeller	-48 776 673	-27 171 776
Avgitt konsernbidrag	-4 728 078	0
Skattepliktig inntekt	0	22 064 583
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 040 177	4 854 208
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 040 177	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	4 854 208
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	53 496 699	49 232 654
Beregnet skatt av resultat før skatt	11 769 274	10 831 184
Skatteeffekt av permanente forskjeller	1 771	815
Effekt av fisjon	-208 775	0
Sum	11 562 270	10 831 999
Effektiv skattesats	21,6 %	22,0 %

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler 31.12.2022	0	505 419 919	
Varige driftsmidler utfisjonert	0	-358 886 671	
Varige driftsmidler etter fisjon	195 254 708	146 533 248	-48 721 460
Fordringer 31.12.2022	0	-202 617	
Fordringer utfisjonert	0	147 404	
Fordringer etter fisjon	0	-55 213	-55 213
Sum	195 254 708	505 217 302	-48 776 673
Grunnlag for utsatt skatt	195 254 708	505 217 302	-48 776 673
Utsatt skatt (22 %)	42 956 036	111 147 807	68 191 771



Note 5 Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen Innskutt egenkap.	Fond for vurd. forskjeller	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum
Pr. 31.12.2022	52 177 000	153 395 039	360 485 543	-31 471 977	0	534 585 605
Pr. 01.01.2023	52 177 000	153 395 039	360 485 543	-31 471 977	0	534 585 605
Fisjon	-37 957 550	-111 591 344	-265 364 599	22 895 136		-392 018 357
Årets overskudd			33 728 572	12 264 742	-4 058 885	41 934 429
Konsernbidrag avgitt				-3 687 901		-3 687 901
Pr. 31.12.2023	14 219 450	41 803 695	128 849 516	0	-4 058 885	180 813 776

Totalresultatet er lik årsresultatet.

Note 6 Finansiell Markedsrisiko

KREDITTRISIKO

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

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

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

LIKVIDITETSRISIKO

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

Note 7 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.



Note 8 Fisjon

Thunes Vei 2 AS (org.nr. 946 919 845) (Grensen Thunes Vei AS v/utarbeidelse av fisjonsplan) har vært overdragende selskap i en skattefri fisjon der overtakende selskap var Grensen 3 AS. (org.nr. 932 572 621)

Fisjonen ble gjennomført som en skattefri fisjon i samsvar med aksjeloven kapittel 14, skatteloven kapittel 11 og for øvrig i samsvar med regnskapslovens bestemmelser.

I fisjonen ble 72,75 % av verdiene i det overdragende selskapet Thunes Vei 2 AS utfisjonert. Det vil si at 72,75 % av de skattemessige verdiene pr. 31.12.2022 er videreført i Grensen 3 AS som IB skattetal der det ikke har vært mulig å fordele verdiene. Reglene i skatteloven § 11 – 7 og § 11-8 er fulgt.

Fisjonen ble gjennomført med skattemessig kontinuitet og skattemessig virkning pr. 01.01.2023.

Fisjonen gjennomføres regnskapsmessig til kontinuitet.

I fisjonsplanens punkt 7 er regnskapsmessig virkningstidspunkt satt til 31. juli 2023. Videre er det i fisjonsplanens punkt 18 gitt styret i overdragende selskap fullmakt til å gjennomføre endringer og tilpasninger av fisjonsplanen uten at den endrede fisjonsplanen må legges frem for generalforsamlingen for ny behandling. Styret har som følge av dette satt regnskapsmessig virkningstidspunkt til 01.01.2023.

Sammenligningstall er selskapet Tryg Real Estate Norway AS (før fisjonen).

Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordringer		
Sum	0	0
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	22 392 041	0
Annen kortsiktig gjeld konsern	4 728 078	0
Sum	27 120 119	0

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