



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	997 655 419
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	THRANE-STEEN NÆRINGSBYGG AS
Forretningsadresse:	Haakon den godes vei 14 0373 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:	Jan Gustav Thrane-Steen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	21.05.2024

### 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, 20.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
Leieinntekter fast eiendom	1		
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	377 472	380 921
Annen driftskostnad	2, 3	1 763 062	2 214 111
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 140 534</b>	<b>2 595 032</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 140 534</b>	<b>-2 595 032</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt fra investering i datterselskap	4	8 214 656	7 705 025
Inntekt fra investering i annet foretak i samme konsern	3		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 317 291	999 806
Annen renteinntekt	6	3 120 575	1 865 302
Inntekt fra investering i annet selskap	5	2 744 626	2 305 969
Annen finansinntekt	5, 7		10 259 885
Verdiendring av markedsbaserte finansielle omløpsmidler		9 360 199	-21 268 881
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 757 347</b>	<b>1 867 106</b>
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler		4 642 057	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3		
Annen rentekostnad		24 496	22 049
Annen finanskostnad	5, 7	1 158 878	1 603 176
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 825 430</b>	<b>1 625 225</b>
<b>Netto finans</b>		<b>18 931 917</b>	<b>241 880</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>16 791 383</b>	<b>-2 353 152</b>
Skattekostnad på resultat	8	2 602 218	1 856 391
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>14 189 165</b>	<b>-4 209 543</b>
<b>Årsresultat</b>	9	<b>14 189 165</b>	<b>-4 209 543</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>14 189 165</b>	<b>-4 209 543</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>14 189 165</b>	<b>-4 209 543</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		16 000 000	4 700 000
Til/fra annen egenkapital		-1 810 835	-8 909 543
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>14 189 165</b>	<b>-4 209 543</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8		
Transportmidler	10		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	10		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	3 933 520	3 835 016
Investeringer i tilknyttet selskap	6	1 000 000	1 000 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	21 388 978	17 170 570
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>26 322 498</b>	<b>22 005 586</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>26 322 498</b>	<b>22 005 586</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	10		
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10		
Fordringer på foretak i samme konsern	3	42 464 237	40 637 314
Andre fordringer		205 305	58 744
<b>Sum fordringer</b>		<b>42 669 542</b>	<b>40 696 058</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	5, 5	57 073 815	47 953 512
Markedsbaserte rentefond	5	18 092 438	16 835 353
Markedsbaserte obligasjoner	5		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	5		
Ikke markedsbaserte aksjer	7	59 778 711	66 595 058
<b>Sum investeringer</b>		<b>134 944 964</b>	<b>131 383 923</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		10 063 410	10 070 034
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>10 063 410</b>	<b>10 070 034</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		187 677 916	182 150 016
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>214 000 414</b>	<b>204 155 602</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1 000 000 aksjer à 12)	11	12 000 000	12 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		182 804 336	184 615 171
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>182 804 336</b>	<b>184 615 171</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9, 11	<b>194 804 336</b>	<b>196 615 171</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	474 730	198 171
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>474 730</b>	<b>198 171</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10		
Gjeld til foretak i samme konsern	3		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>474 730</b>	<b>198 171</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10		
Leverandørgjeld		75 188	
Betalbar skatt	8	2 297 876	1 727 526
Gjeld til foretak i samme konsern	3	157 743	201 666
Utbytte		16 000 000	4 700 000
Annen kortsiktig gjeld		190 542	713 068
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>18 721 348</b>	<b>7 342 260</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum gjeld		19 196 078	7 540 431
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>214 000 414</b>	<b>204 155 602</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 527550

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 655 419  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: THRANE-STEEN NÆRINGSBYGG AS  
Forretningsadresse: Haakon den godes vei 14  
0373 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: Jan Gustav Thrane-Steen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

#### 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, 26.06.2024



Organisasjonsnr: 997 655 419  
THRANE-STEEN NÆRINGSBYGG AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
Leieinntekter fast eiendom	1		
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	377 472	380 921
Annen driftskostnad	2, 3	1 763 062	2 214 111
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 140 534</b>	<b>2 595 032</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 140 534</b>	<b>-2 595 032</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt fra investering i datterselskap	4	8 214 656	7 705 025
Inntekt fra investering i annet foretak i samme konsern	3		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 317 291	999 806
Annen renteinntekt	6	3 120 575	1 865 302
Inntekt fra investering i annet selskap	5	2 744 626	2 305 969
Annen finansinntekt	5, 7		10 259 885
Verdiendring av markedsbaserte finansielle omløpsmidler		9 360 199	-21 268 881
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 757 347</b>	<b>1 867 106</b>
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler		4 642 057	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3		
Annen rentekostnad		24 496	22 049
Annen finanskostnad	5, 7	1 158 878	1 603 176
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 825 430</b>	<b>1 625 225</b>
<b>Netto finans</b>		<b>18 931 917</b>	<b>241 880</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>16 791 383</b>	<b>-2 353 152</b>
Skattekostnad på resultat	8	2 602 218	1 856 391
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>14 189 165</b>	<b>-4 209 543</b>
<b>Årsresultat</b>	9	<b>14 189 165</b>	<b>-4 209 543</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>14 189 165</b>	<b>-4 209 543</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>14 189 165</b>	<b>-4 209 543</b>



<b>Overføringer og disponeringer</b>		
Ordinært utbytte	16 000 000	4 700 000
Til/fra annen egenkapital	-1 810 835	-8 909 543
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>14 189 165</b>	<b>-4 209 543</b>



Organisasjonsnr: 997 655 419  
THRANE-STEEN NÆRINGSBYGG AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8		
Transportmidler	10		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o. l.	10		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	3 933 520	3 835 016
Investeringer i tilknyttet selskap	6	1 000 000	1 000 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	21 388 978	17 170 570
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>26 322 498</b>	<b>22 005 586</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>26 322 498</b>	<b>22 005 586</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	10		
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10		
Fordringer på foretak i samme konsern	3	42 464 237	40 637 314
Andre fordringer		205 305	58 744
<b>Sum fordringer</b>		<b>42 669 542</b>	<b>40 696 058</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	5, 5	57 073 815	47 953 512
Markedsbaserte rentefond	5	18 092 438	16 835 353
Markedsbaserte obligasjoner	5		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	5		
Ikke markedsbaserte aksjer	7	59 778 711	66 595 058
<b>Sum investeringer</b>		<b>134 944 964</b>	<b>131 383 923</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		10 063 410	10 070 034
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>10 063 410</b>	<b>10 070 034</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>187 677 916</b>	<b>182 150 016</b>



<b>SUM EIENDELER</b>		<b>214 000 414</b>	<b>204 155 602</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1 000 000 aksjer à 12)	11	12 000 000	12 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		182 804 336	184 615 171
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>182 804 336</b>	<b>184 615 171</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9, 11</b>	<b>194 804 336</b>	<b>196 615 171</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	474 730	198 171
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>474 730</b>	<b>198 171</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10		
Gjeld til foretak i samme konsern	3		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>474 730</b>	<b>198 171</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10		
Leverandørgjeld		75 188	
Betalbar skatt	8	2 297 876	1 727 526
Gjeld til foretak i samme konsern	3	157 743	201 666
Utbytte		16 000 000	4 700 000
Annen kortsiktig gjeld		190 542	713 068
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>18 721 348</b>	<b>7 342 260</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>19 196 078</b>	<b>7 540 431</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>214 000 414</b>	<b>204 155 602</b>



Organisasjonsnr: 997 655 419  
THRANE-STEEN NÆRINGSBYGG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

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 Thrane-Steen Næringsbygg 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 Thrane-Steen Næringsbygg AS som viser et overskudd på NOK 14 189 165. 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 rettvisende 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.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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.

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: N6XOS-0VLY-ETHDCI-13JSL-PTDSC-147H3



Revisors beretning 2023 for Thrane-Steen Næringsbygg AS

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Oslo, 13. mai 2024  
RSM Norge AS

Anders Magnus Løvaas  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: N6XOS-0VLYY-EHDCl-13JSL-PTD50-147H3



# 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."

## Løvaas, Anders Magnus

Statsautorisert revisor

Serienummer: no\_bankid:9578-5995-4-87811

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-14 08:40:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: N6XOS-0VLYY-EHDCl-13JSL-PTD5O-I47H3

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 og årsberetning

2023

**Thrane-Steen Næringsbygg AS**

Org.nr.:997 655 419

Penneo Dokumentnøkkel: GWDFG-2NGOL-PC3XM-48AMQ-JXE8E-VXBLJ



## THRANE-STEEN NÆRINGSBYGG AS

### ÅRSBERETNING 2023

#### INNLEDNING

Thrane-Steen Næringsbygg AS er konsernselskap med hovedkontor i Håkon den Godes vei 14, Oslo.

#### VIRKSOMHETENS ART OG PLASSERING

Thrane-Steen Næringsbygg AS har i 2023 hatt følgende datterselskaper:  
Alf Kristoffersens vei 3 AS Enebakkveien 309 AS  
Østre Aker vei 62 AS

Thrane-Steen Næringsbygg AS med datterselskaper eide i 2023 3 eiendommer som er lokalisert i Oslo og Asker. Det totale utleiearealet utgjorde pr 31.12.2023 7.558 kvm der 67% av arealene var leid ut til Motor Gruppen AS og datterselskapet Motor Gruppen Detalj AS. Snitt for gjenværende vektet leieperiode er på 4,4 år. Samlet ledighet i eiendommene utgjør 4,9%.

#### REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Etter styrets mening gir årsregnskapet med noter en fullstendig og utfyllende informasjon om selskapets utvikling og resultat i 2023 og selskapets stilling ved utgangen av regnskapsåret.

Morselskapet hadde ingen driftsinntekt i 2023.  
Årets resultat før skattekostnad ble kr 16,8 mill mot kr -2,3 mill året før.

Bokført egenkapital for selskapet er på kr 194,8 mill som utgjør 91% av totalkapitalen. I tillegg har konsernet betydelige merverdier i eiendomsporteføljen.

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for 2023.

#### FORUTSETNINGER FOR FORTSATT DRIFT

Forutsetning for fortsatt drift er til stede, og er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. Se også under Fremtidsutsikter.

#### LIKESTILLING OG ARBEIDSMILJØ

Selskapet har ingen egne ansatte, men behandler alle engasjementer kjønnsnøytralt. Det er derfor ikke nødvendig å iverksette særlig tiltak for å fremme større grad av likestilling i virksomheten. For øyeblikket er det ingen kvinner i styret. Det er ikke tegnet ansvarsforsikring for styremedlemmene.

#### FORHOLDET TIL DET YTRE MILJØ

Etter styrets oppfatning forurenses ikke bedriftens virksomhet det ytre miljø.



Thrane-Steen Næringsbygg AS  
Årsberetning 2023

## RESULTATDISPONERING

Vedrørende disponering av årets resultat etter skattekostnad, viser vi til årsregnskapet.

## FREMTIDSUTSIKTER

Selskapet vil drive samme aktivitet i 2024 som i 2023, og være aktive innenfor kjøp, utleie og salg av eiendom, samt delta i direkte og indirekte investeringer, drift, finansiering og annen virksomhet tilknyttet fast eiendom. Selskapet har i løpet av 2023 kjøpt og solgt aksjer i ulike børsnoterte eiendomsselskaper, eiendomsfond og syndikeringsselskaper.

## OPPLYSNINGER OM FINANSIELL RISIKO

Selskapet er ikke eksponert for finansiell risiko utover det som er normalt for bransjen.

Oslo, 13. mai 2024

---

Morten Garman  
Styrets leder

---

Jan Gustav Thrane-Steen  
Styremedlem/daglig leder

---

Tore Økseter  
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: GWDG-2NGOL-PC3KM-48AMQ-JX8E-VXBLJ



## Thrane-Steen Næringsbygg AS

Resultatregnskap 1.1. - 31.12.

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekt og driftskostnad</b>			
Lønnskostnad	2	-377 472	-380 921
Annen driftskostnad	2, 3	-1 763 062	-2 214 111
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>-2 140 534</b>	<b>-2 595 032</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 140 534</b>	<b>-2 595 032</b>
<b>Finansinntekt og finanskostnad</b>			
Inntekt fra investering i datterselskap	4	8 214 656	7 705 025
Inntekt fra investering i annet selskap	5	2 744 626	2 305 969
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 317 291	999 806
Annen renteinntekt	6	3 120 575	1 865 302
Annen finansinntekt	5, 7	0	10 259 885
Verdiendring av markedsbaserte finansielle omløpsmidler		9 360 199	-21 268 881
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler		-4 642 057	0
Annen rentekostnad		-24 496	-22 049
Annen finanskostnad	5, 7	-1 158 878	-1 603 176
<b>Finansresultat</b>		<b>18 931 917</b>	<b>241 880</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>16 791 383</b>	<b>-2 353 152</b>
<b>Skattekostnad på resultat</b>	8	<b>-2 602 218</b>	<b>-1 856 391</b>
<b>Årsresultat</b>	9	<b>14 189 165</b>	<b>-4 209 543</b>
<b>Opplysninger om:</b>			
Foreslått utbytte		16 000 000	4 700 000
Til/fra annen egenkapital		-1 810 835	-8 909 543
<b>Sum</b>		<b>14 189 165</b>	<b>-4 209 543</b>

Penneo Dokumentnøkkel: GWDFG-2NGOL-PC3KM-48AMQ-JXE8E-VXBLJ



## Thrane-Steen Næringsbygg AS

Balanse per 31.12.

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4	3 933 520	3 835 016
Investeringer i tilknyttet selskap	6	1 000 000	1 000 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	21 388 978	17 170 570
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>26 322 498</b>	<b>22 005 586</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>26 322 498</b>	<b>22 005 586</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på foretak i samme konsern	3	42 464 237	40 637 314
Andre fordringer		205 305	58 744
<b>Sum fordringer</b>		<b>42 669 542</b>	<b>40 696 058</b>
<b>Investeringer</b>			
Ikke markedsbaserte aksjer	7	59 778 711	66 595 058
Markedsbaserte aksjer	5	34 509 499	30 459 100
Markedsbaserte aksjefond	5	22 564 317	17 494 412
Markedsbaserte rentefond	5	18 092 438	16 835 353
<b>Sum investeringer</b>		<b>134 944 964</b>	<b>131 383 923</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>		<b>10 063 410</b>	<b>10 070 034</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>187 677 916</b>	<b>182 150 016</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>214 000 414</b>	<b>204 155 602</b>

Penneo Dokumentnøkkel: GWDFG-2NGOL-PC3XM-48AMQ-JXE8E-VXBLJ



## Thrane-Steen Næringsbygg AS

Balanse per 31.12.

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1 000 000 aksjer à 12)	11	12 000 000	12 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		182 804 336	184 615 171
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>182 804 336</b>	<b>184 615 171</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9, 11</b>	<b>194 804 336</b>	<b>196 615 171</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	8	474 730	198 171
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>474 730</b>	<b>198 171</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til foretak i samme konsern	3	157 743	201 666
Leverandørgjeld		75 188	0
Betalbar skatt	8	2 297 876	1 727 526
Utbytte		16 000 000	4 700 000
Annen kortsiktig gjeld		190 542	713 068
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>18 721 348</b>	<b>7 342 260</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>19 196 078</b>	<b>7 540 431</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>214 000 414</b>	<b>204 155 602</b>

Oslo, 13.05.2024

Morten Garmann  
styreleder

Jan Gustav Thrane-Steen  
styremedlem/daglig leder

Tore Økseter  
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: GWDFG-2NGOL-PC3KM-48AMQ-JXE8E-VXBLJ



## Thrane-Steen Næringsbygg AS

Noter til årsregnskapet for 2023

Side 5

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

#### 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 uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

#### Kortsiktige investeringer (omløpsmidler)

Investeringer i markedsbaserte aksjer, fond og finansielle instrumenter som inngår i en handelsportefølje og noteres på børs vurderes til markedsverdi ved årets slutt. Øvrige finansinvesteringer (ikke markedsbaserte instrumenter) vurderes til laveste verdi prinsipp.

#### Andre anleggsaksjer og andeler

Anleggsaksjer og eventuelle mindre investeringer i andre selskaper hvor konsernet ikke har betydelig innflytelse balanseføres til anskaffelseskost. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og andre overskuddsutdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

#### Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt.

### Note 2 Lønn, ansatte, ytelser til ledende personer m.v.

Lønnskostnaden består av:	2023	2022
Lønn, honorar og bonus mv	330 826	333 848
Arbeidsgiveravgift	46 646	47 073
<b>Sum</b>	<b>377 472</b>	<b>380 921</b>

**Antall årsverk** 0 0

Selskapets lønnskostnader knytter seg i sin helhet til styrehonorar og tilhørende arbeidsgiveravgift.

#### Revisor

Revisjonshonorar er betalt med kr 140 470. Av dette utgjør kr 57 470 honorar for teknisk bistand med årsregnskap og skattemeldinger. Alle beløp er eksklusive merverdiavgift.

Penneo Dokumentnøkkel: GWDFG-2NGOL-PC3KM-48AMQ-JXE8E-VXBLJ



## Thrane-Steen Næringsbygg AS

Noter til årsregnskapet for 2023

Side 6

**Note 3 Mellomværende og transaksjoner med foretak i samme konsern m.v.**

Vesentlige mellomværende med foretak i samme konsern er klassifisert på egne linjer under anleggs- og omløpsmidler, langsiktig og kortsiktig gjeld. Tilsvarende er renter til/fra andre konsernselskaper vist på egne linjer i resultatregnskapet.

Som det fremgår av note 11, eier Thrane-Steen Gruppen AS 86% av konsernet Thrane-Steen Næringsbygg AS. I Thrane-Steen Gruppen AS-konsernet inngår Motor Gruppen AS. Det er etablert leieforhold med selskap i dette konsernet. Leien er satt etter markedsmessige vilkår.

Det foreligger også avtale med Thrane-Steen Gruppen AS om forvaltningshonorar. For år 2023 er dette belastet andre driftskostnader med kr 1 747 438.

**Note 4 Morselskapets aksjer i datterselskap m.v.**

Firma	Eierandel	Balanseført verdi	Selskapets egenkapital	Selskapets årsresultat	Inntektsført konsern bidrag
Alf Kristoffersens vei 3 AS	100 %	1 591 520	2 129 447	-103 779	0
Enebakkveien 309 AS	100 %	1 342 000	3 240 442	-435 498	0
Østre Aker Vei 62 AS	100 %	1 000 000	1 508 967	5 141 238	6 238 052
<b>Sum</b>		<b>3 933 520</b>	<b>6 878 856</b>	<b>4 601 961</b>	<b>6 238 052</b>

Aksjene i datterselskaper er vurdert etter kostmetoden. Netto mottatt konsernbidrag fra datterselskap er inntektsført i selskapsregnskapet i den utstrekning det knytter seg til underliggende resultater i eiertiden. Avgitt konsernbidrag til datterselskap blir i utgangspunktet tillagt aksjenes kostpris men nedskrives i den utstrekning datterselskapets reelle egenkapital tilsier.

**Note 5 Markedsbaserte aksjer, aksje- og rentefond**

	Anskaffelses kost	Markeds verdi	Balanseført verdi
<b>1. Markedsbaserte aksjer</b>			
Entra ASA	12 281 214	10 621 531	10 621 531
KMC Properties ASA	1 999 998	1 828 570	1 828 570
Olav Thon Eiendomsselskap ASA	253 535	277 326	277 326
Pandox AB	8 787 586	10 453 630	10 453 630
Selvaag Bolig ASA	14 777 116	11 328 442	11 328 442
<b>Sum</b>	<b>38 099 449</b>	<b>34 509 499</b>	<b>34 509 499</b>
<b>2. Markedsbaserte aksjefond</b>			
FIRST Nordic Real Estate fund	20 843 003	22 564 317	22 564 317
<b>Sum</b>	<b>20 843 003</b>	<b>22 564 317</b>	<b>22 564 317</b>
<b>3. Markedsbaserte rentefond</b>			
Landkreditt Høyrentefond	17 505 895	18 092 438	18 092 438
<b>Sum</b>	<b>17 505 895</b>	<b>18 092 438</b>	<b>18 092 438</b>
<b>Sum verdipapirer</b>	<b>76 448 347</b>	<b>75 166 253</b>	<b>75 166 253</b>

Utbytte fra markedsbaserte investeringer utgjør kr 1 413 016

Penneo Dokumentnøkkel: GWDFG-2NGOL-PC3KM-48AMQ-JXE8E-VXBLJ



## Thrane-Steen Næringsbygg AS

Noter til årsregnskapet for 2023

Side 7

### Note 6 Investeringer i tilknyttet selskap

Thrane-Steen Næringsbygg AS deltok i stiftelsen av Lillevann Eiendom AS den 29.10.2018 med eierandel på 1/3 av investeringen.

Tilknyttet selskap	Eier-andel	Balanseført verdi	Selskapets egenkapital	Selskapets årsresultat
Lillevann Eiendom AS	33,3 %	1 000 000	-2 389 804	-1 757 517
<b>Sum</b>		<b>1 000 000</b>	<b>-2 389 804</b>	<b>-1 757 517</b>

Aksjene i det tilknyttede selskapet er, ut fra en vurdering av vesentlighet og kost-nytte, regnskapsført etter kostmetoden. Per 31.12.2023 er det er gitt lån til Lillevann Eiendom AS på kr 19 861 261. Renter som for 2023 utgjør kr 1 690 691 er tillagt lånesaldoen.

### Note 7 Ikke markedsbaserte aksjer, aksjefond mv.

	Anskaffelses kost	Balanseført verdi
<b>Omløpsmidler</b>		
Aurora Eiendom AS	11 559 903	9 446 646
Eiendomsspar AS	17 330 213	17 330 213
Orla Real Estate 2021 AS	5 000 000	4 647 500
Oslo Opportunity II AS	4 503 332	4 503 332
Realkapital NAF Eiendom AS	14 866 500	14 866 500
Trondheim Areal Invest AS	7 313 140	5 136 840
Victoria Eiendom AS	3 847 680	3 847 680
<b>Sum</b>	<b>64 420 768</b>	<b>59 778 711</b>

Utbytte fra ikke markedsbaserte omløpsaksjer mv utgjør kr 1 331 610

Penneo Dokumentnøkkel: GWDFG-2NGOL-PC3KM-48AMQ-JXE8E-VXBLJ



## Thrane-Steen Næringsbygg AS

Noter til årsregnskapet for 2023

Side 8

### Note 8 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 325 659	1 764 972
Endring i utsatt skattefordel	276 559	91 419
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>2 602 218</b>	<b>1 856 391</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	16 791 383	-2 353 152
Permanente forskjeller	-6 220 203	10 375 751
Avgitt konsernbidrag	-126 287	-170 210
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>10 444 893</b>	<b>7 852 389</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	518 435	69 867
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-27 783	-37 446
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 807 224	1 695 106
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>2 297 876</b>	<b>1 727 526</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller 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>
Aksjer og andre verdipapirer	2 157 862	900 777	-1 257 084
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>2 157 862</b>	<b>900 777</b>	<b>-1 257 084</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>474 730</b>	<b>198 171</b>	<b>-276 559</b>

Beløpene inkluderer gevinst knyttet til realisasjon av finansinvesteringer innenfor fritaksmetoden samt verdireguleringer av markedsbaserte investeringer ved årets slutt. I tillegg inntektsført skattefritt konsernbidrag fra datterselskaper og 97 % skattefritt utbytte fra underliggende aksjeinvesteringer.

### Note 9 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Egenkapital 1.1.	12 000 000	184 615 171	196 615 171
Årets resultat		14 189 165	14 189 165
Avsatt utbytte		-16 000 000	-16 000 000
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>12 000 000</b>	<b>182 804 336</b>	<b>194 804 336</b>

Pennco Dokumentnøkkel: GWDFG-2NGOL-PC3XM-48AMQ-JXE8E-VXBLJ



## Thrane-Steen Næringsbygg AS

Noter til årsregnskapet for 2023

Side 9

### Note 10 Gjeld, pantstillelser og betalingsgarantier m.v.

Selskapet har per 31.12.2023 ingen langsiktig gjeld og heller ingen pant i eiendelene.

Mor- og samtlige aktuelle datterselskap inngår i fellesregistrering for merverdiavgift. I denne anledning påhviler det solidaransvar for riktig innbetaling av avgift.

### Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i Thrane-Steen Næringsbygg AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000 000	12	12 000 000
<b>Sum</b>	<b>1 000 000</b>		<b>12 000 000</b>

#### Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel
Thrane-Steen Gruppen AS	860 000	86
Bello Invest AS	140 000	14
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000 000</b>	<b>100</b>

Styremedlem, Jan Gustav Thrane-Steen med familie, eier indirekte 1/3 av aksjene i Thrane-Steen Gruppen AS. Øvrige styremedlemmer har ingen aksjer i morselskapet eller andre selskap i konsernet.

Penneo Dokumentnøkkel: GWDFG-2NGOL-PC3KM-48AMQ-JXE8E-VXBLJ



## 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."

### Garmann, Morten

Styreleder

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-3472934

IP: 80.202.xxx.xxx

2024-05-13 15:06:37 UTC



### Thrane-Steen, Jan Gustav

Styremedlem

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-465245

IP: 109.247.xxx.xxx

2024-05-13 15:12:07 UTC



### Økseter, Tore

Styremedlem

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-969692

IP: 51.175.xxx.xxx

2024-05-13 20:34:10 UTC



Penneo Dokumentnøkket: GWDFFG-2NGOL-PC3KM-48AMQ-JXE8E-VXBLJ

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>