



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 321 007
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TUNVEIEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Boligbyggelaget Usbl
Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arne Sørensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2024

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, 03.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	253 665 000	283 589 000
Sum inntekter		253 665 000	283 589 000
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	292 357 000	269 129 000
Sum kostnader		292 357 000	269 129 000
Driftsresultat		-38 692 000	14 460 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		69 102 000	25 271 000
Sum finansinntekter		69 102 000	25 271 000
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		69 102 000	25 271 000
Resultat før skattekostnad		30 410 000	39 731 000
Skattekostnad	4	-8 512 000	3 176 000
Årsresultat		38 922 000	36 555 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 120 000	2 120 000
Sum varige driftsmidler	5	2 120 000	2 120 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	6	380 000	990 000
Sum finansielle anleggsmidler		380 000	990 000
Sum anleggsmidler		2 500 000	3 110 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	7	369 991 000	457 164 000
Sum varer		369 991 000	457 164 000
Fordringer			
Kundefordringer		619 000	297 000
Andre fordringer	8	65 255 000	122 607 000
Sum fordringer		65 874 000	122 904 000
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 026 000	10 066 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 026 000	10 066 000
Sum omløpsmidler		440 891 000	590 134 000
SUM EIENDELER		443 391 000	593 244 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9	1 800 000	1 800 000
Overkurs		20 966 000	20 966 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		22 766 000	22 766 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		173 994 000	135 072 000
Sum opptjent egenkapital		173 994 000	135 072 000
Sum egenkapital	10	196 760 000	157 838 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	5 223 000	13 735 000
Sum avsetninger for forpliktelser		5 223 000	13 735 000
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		5 223 000	13 735 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	115 604 000	299 004 000
Leverandørgjeld		15 362 000	20 411 000
Annen kortsiktig gjeld		110 442 000	102 257 000
Sum kortsiktig gjeld	12	241 408 000	421 672 000
Sum gjeld		246 631 000	435 407 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		443 391 000	593 245 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 609775

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 321 007
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TUNVEIEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Boligbyggelaget Usbl
Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arne Sørensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2024

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, 10.07.2024



Organisasjonsnr: 916 321 007
TUNVEIEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	253 665 000	283 589 000
Sum inntekter		253 665 000	283 589 000
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	292 357 000	269 129 000
Sum kostnader		292 357 000	269 129 000
Driftsresultat		-38 692 000	14 460 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		69 102 000	25 271 000
Sum finansinntekter		69 102 000	25 271 000
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		69 102 000	25 271 000
Resultat før skattekostnad		30 410 000	39 731 000
Skattekostnad	4	-8 512 000	3 176 000
Årsresultat		38 922 000	36 555 000



Organisasjonsnr: 916 321 007
TUNVEIEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler	5	2 120 000	2 120 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
Sum finansielle anleggsmidler	6	380 000	990 000
Sum anleggsmidler		2 500 000	3 110 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer			
Sum varer	7	369 991 000	457 164 000
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer	8	619 000	297 000
Sum fordringer		65 255 000	122 607 000
Sum fordringer		65 874 000	122 904 000
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 026 000	10 066 000
Sum omløpsmidler		5 026 000	10 066 000
Sum omløpsmidler		440 891 000	590 134 000
SUM EIENDELER		443 391 000	593 244 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9	1 800 000	1 800 000



Overkurs		20 966 000	20 966 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		22 766 000	22 766 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		173 994 000	135 072 000
Sum opptjent egenkapital		173 994 000	135 072 000
Sum egenkapital	10	196 760 000	157 838 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	5 223 000	13 735 000
Sum avsetninger for forpliktelses		5 223 000	13 735 000
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		5 223 000	13 735 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11	115 604 000	299 004 000
Leverandørgjeld		15 362 000	20 411 000
Annen kortsiktig gjeld		110 442 000	102 257 000
Sum kortsiktig gjeld	12	241 408 000	421 672 000
Sum gjeld		246 631 000	435 407 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		443 391 000	593 245 000



Organisasjonsnr: 916 321 007
TUNVEIEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for øvrige foretak. Driftsinntekter Inntektsføring følger regnskapslovens grunnleggende prinsipp § 4-1 nr. 2 og løpende avregningsmetode på anleggskontrakter. Fortjeneste tas inn dersom vilkår etter NRS anleggskontrakter er oppfylt. Løpende avregning tas etter fullføringsgrad. Den beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet total kostnad. Tomtekostnader holdes utenfor. Totalkostnaden revurderes løpende. Løpende avregning justeres også for andel solgte boliger i prosjektet. Når det ikke er solgt boliger i prosjekter føres prosjektet ikke som anleggskontrakter. Inntektssiden i prosjektet framkommer ved at forventet overskudd i prosjektet multipliseres med prosentvis fullføringsgrad og prosentvis andel solgte boliger. Hvis det er sannsynlig at et prosjekt vil gå med tap, skal hele tapet føres på vurderingstidspunktet. Driftskostnader Prosjektkostnader kostnadsføres frem til beslutning om byggestart, dvs i utviklingsfasen. Ved byggestart blir tidligere kostnadsførte prosjektkostnader aktivert. 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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsværdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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 antatt virkelig verdi. Aksjer i datterselskap Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden. 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. Fortsatt drift Selskapet har en solid finansielle stilling totalt sett, og således er fortsatt drift lagt til grunn for avleggelse av regnskapet.

Note

1



Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

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.

Note

5

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer




Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:


Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



 BankID Signing
Terje Hagerup Hjelset
2024-05-06

 BankID Signing
Trond Røkkedal
2024-05-06

 BankID Signing
Jannicke Mansika-Aanstad
2024-05-07

 BankID Signing
Vera Houck
2024-05-10

Årsberetning for 2023

Virksomhetens art

Tunveien Eiendom AS har som formål å drive utvikling av boliger. Selskapets virksomhet drives i Lørenskog. Prosjektet på Lørenskog består av fem byggetrinn og disse er forventet ferdigstilt i perioden 2021-2025.

Arbeidsmiljø

Selskapet har i 2023 ingen ansatte. De administrative funksjoner utføres av Boligbyggelaget Usbl i henhold til egen avtale. Det har ikke vært registrert skader eller ulykker i prosjektet i løpet av 2023.

Ytre miljø

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljø.

Likestilling

Styret består av 4 medlemmer, hvorav 2 menn og 2 kvinner. Det er ikke planlagt tiltak for å endre sammensetningen av menn og kvinner i styret. Selskapet har en policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn.

Forskning og utvikling

Selskapet driver ikke med forskning- og utviklingsvirksomhet.

Økonomiske forhold

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2023. Selskapets aksjekapital er TNOK 1 800 og eies 50 % av Boligbyggelaget Usbl og Peab Eiendomsutvikling AS. Regnskapet viser et resultat etter skatt på TNOK 38 923 som disponeres til annen egenkapital. Selskapets total kapital utgjør ved utgangen av 2023 TNOK 443 391 og egenkapitalen var TNOK 196 760. Selskapet har ett boligprosjekt under bygging ved årsslutt, mens i løpet av året 2023 har det vært 3 aktive byggetrinn. Siste byggetrinn overleveres i tredje kvartal 2024. Resultatet totalt for hele prosjektet har vært noe svekket på de siste byggetrinnene, men totalt sett får prosjektet et tilfredsstillende resultat. Per 31.12.23 anses selskapets likviditet å være tilfredsstillende i henhold til resultatet i regnskapet og kontantstrømoppstillingen. Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansiell stilling og resultat.

Finansiell risiko

Tunveien Eiendom AS har gjeld knyttet til nyboligprosjekter i form av byggelån med flytende rente. Lånevilkårene følger renteutviklingen i finansmarkedene. Det benyttes ikke finansielle instrumenter for å redusere denne risikoen.

Annen risiko

Tunveien Eiendom AS sin vesentligste risiko er knyttet til regulering, bygging og salg av boliger. Den generelle negative trenden i det norske boligmarkedet i 2023 i Oslo-regionen har også gjenspeilet seg i Tunveien Eiendom AS sine prosjekter. Omfanget av og risiko knyttet til usolgte boliger anses likevel som begrenset.

Samfunnsansvar

Tunveien Eiendom AS etterlever allmenne menneskerettigheter, herunder hensynet til rettigheter og sosiale forhold for arbeidstakere, vern om det ytre miljø og bekjempelse av korrupsjon. Selskapet er i tillegg opptatt av bærekraftig utvikling av fremtidsrettede boliger. USBL-konsernet utarbeider aktsomhetsvurderinger for konsernet i tråd med åpenhetsloven, og vil publisere redegjørelsen etter åpenhetsloven på selskapets hjemmesider (www.usbl.no/samfunnsansvar). Peab vil offentliggjøre en redegjørelse for sine aktsomhetsvurderinger hvert år i tråd med kravene i åpenhetsloven, første gang 30. juni 2023. Denne redegjørelsen vil bli publisert på selskapets hjemmeside (<https://peab.no/barekraft/apenhetsloven/>).

Ansvarsforsikring

Det er tegnet ansvarsforsikring for styret for både Peab og Usbl sine styrerepresentanter. Forsikringen dekker juridisk bistand og eventuelle økonomiske krav.

Fortsatt drift

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet et rettviseende bilde av resultat og stilling per 31.12.2023. Regnskapet er avlagt etter forutsetning om fortsatt drift.



Årsregnskapet og resultat disponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2023 og økonomiske stilling ved årsskifte.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Virksomheten har for 2023 hatt ett overskudd på TNOK 38 923, som forslås anvendt ved:

Overført annen egenkapital TNOK 38 923

Sum disponert TNOK 38 923

Oslo, 06.05.2024

Styret for Tunveien Eiendom AS

Terje Hagerup Hjelset
Styreleder


Vera Maike Marlene Houck
Nestleder

Trond Elbert Rekkedal
Styremedlem

Jannicke Mansika-Aanstad
Styremedlem




Årsoppgjør

 BankID Signing
Terje Hagerup Hjelset
2024-05-06

 BankID Signing
Trond Røkkedal
2024-05-06

 BankID Signing
Vera Houck
2024-05-06

 BankID Signing
Jannicke Mansika-Aanstad
2024-05-07

Tunveien Eiendom AS
2023

Tunveien Eiendom AS

Org.nr. 916321007



Resultatregnskap

Tunveien Eiendom AS

Tall i TNOK	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Øvrige driftsinntekter	1	253 665	283 589
Sum driftsinntekter		253 665	283 589
Driftskostnader			
Diverse honorarer	3	420	419
Øvrige driftskostnader		1	28
Kostnader ved egen prosjekter		291 935	268 682
Sum driftskostnader		292 357	269 129
Driftsresultat		-38 692	14 459
Finansposter			
Finansinntekter		69 102	25 271
Netto finansposter		69 102	25 271
Ordinært resultat før skatt		30 410	39 730
Skatt på ordinært resultat	4	-8 512	3 176
Ordinært resultat		38 923	36 555
Årets resultat		38 923	36 555
Overført til annen egenkapital		38 923	36 555
Sum disponert		38 923	36 555



Balanse

Tunveien Eiendom AS

Tall i TNOK	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler	5		
Tomter		2 120	2 120
Sum varige driftsmidler		2 120	2 120
Aksjer og eiendeler	6	380	990
Sum finansielle anleggsmidler		380	990
Sum anleggsmidler		2 500	3 110
Omløpsmidler			
Prosjekter under utførelse	7	369 991	457 164
Sum prosjekter under utførelse		369 991	457 164
Fordringer			
Kundefordringer		619	297
Andre kortsiktig fordringer	8	65 255	122 607
Sum fordringer		65 874	122 904
Bankinnskudd og kontanter		5 026	10 066
Sum omløpsmidler		440 891	590 135
Sum eiendeler		443 391	593 245



Balanse

Tunveien Eiendom AS

Tall i TNOK	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	1 800	1 800
Overkurs		20 966	20 966
Sum innskutt egenkapital		22 766	22 766
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		173 994	135 072
Sum opptjent egenkapital		173 994	135 072
Sum egenkapital	10	196 760	157 838
Gjeld			
Utsatt skatt	4	5 223	13 735
Sum avsetninger for forpliktelser		5 223	13 735
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	11	115 604	299 004
Leverandørgjeld		15 362	20 411
Leiligheter under omsetning		63 916	27 106
Annen kortsiktig gjeld		46 526	75 151
Sum kortsiktig gjeld	12	241 408	421 672
Sum gjeld		246 631	435 407
Sum egenkapital og gjeld		443 391	593 245

OSLO, 31.12.2023 / 06.05.2024
Styret for Tunveien Eiendom AS

Terje Hagerup Hjelset
Styrets leder

Vera Maike Marlene Houck
Styremedlem

Trond Elbert Rekkedal
Styremedlem

Jannicke Mansika-Aanstad
Styremedlem

Tunveien Eiendom AS

Org.nr. 916321007



Kontantstrømpstilling

Tall i TNOK	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	30 411	39 730
Periodens betalte skatt	0	0
Gevinst (-) / tap (+) ved salg av anleggsmidler	0	0
Ordinære avskrivninger	0	0
Nedskrivning anleggsmidler	0	0
Endring i varelager	87 173	-14 602
Endring i kundefordringer	-322	615
Endring i leverandørgjeld	-5 049	-6 110
Endring i annen kortsiktig gjeld	8 185	-63 194
Endring i andre tidsavgrensningsposter	73 868	-5 939
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	194 266	-49 500
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp/påkostning av varige driftsmidler	0	0
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-520 232	-174 440
Innbetalinger ved opptak av ny gjeld	320 926	215 000
Inn/utbetaling av konsernbidrag	0	0
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	-199 306	40 560
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-5 040	-8 940
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01	10 066	19 006
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12	5 026	10 066



NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Inntektsføring følger regnskapslovens grunnleggende prinsipp § 4-1 nr. 2 og løpende avregningsmetode på anleggskontrakter. Fortjeneste tas inn dersom vilkår etter NRS anleggskontrakter er oppfylt. Løpende avregning tas etter fullføringsgrad. Den beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Tomtekostnader holdes utenfor. Totalkostnaden revurderes løpende. Løpende avregning justeres også for andel solgte boliger i prosjektet. Når det ikke er solgt boliger i prosjekter føres prosjektet ikke som anleggskontrakter. Inntektssiden i prosjektet framkommer ved at forventet overskudd i prosjektet multipliseres med prosentvis fullføringsgrad og prosentvis andel solgte boliger. Hvis det er sannsynlig at et prosjekt vil gå med tap, skal hele tapet føres på vurderingstidspunktet.

Driftskostnader

Prosjektkostnader kostnadsføres frem til beslutning om byggestart, dvs i utviklingsfasen. Ved byggestart blir tidligere kostnadsførte prosjektkostnader aktivert.

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som nytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden.

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.

Fortsatt drift

Selskapet har en solid finansielle stilling totalt sett, og således er fortsatt drift lagt til grunn for avleggelse av regnskapet.



Note 2 - Personalkostnader

Selskapet hadde i 2023 ingen ansatte, og er derfor ikke omfattet av lov om obligatorisk tjenestepensjon (OTP). Selskapet har ikke gitt sikkerhet for lån til daglig leder eller styremedlemmer. Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2023.

Note 3 - Honorarer

Revisjonshonorar for 2023 er kostnadsført med TNOK 78 inkl. mva

Note 4 – Skatt

Betalbar skatt og grunnlag for betalbar skatt	Tall i TNOK	2022	2023
Ordinært resultat før skatt		39 730	30 410
Ikke fradragsberettigede kostnader		25	-
Permanente forskjeller		-	-
Endring midlertidige forskjeller	-	18 805	2 806
Underskudd til fremføring		20 900	33 217
Årets skattepliktige resultat		20 900	33 217
Anvendelse av underskudd til fremføring	-	20 900	- 33 217
Skattepliktig resultat		-	-
Skatt 22 %		-	-
Sum betalbar skatt		-	-

Årets skattekostnad består av:

Betalbar skatt		-	-
Endring utsatt skatt		3 176	- 8 512
For mye/lite avsatt i fjor		-	-
Netto skattekostnad		3 176	- 8 512

Midlertidige forskjeller:	31.12.2022	31.12.2023	Endring
Varige driftsmidler	154	320	- 166
Varebeholdning	108 753	36 623	72 130
Gevinst og tapskonto	- 270	- 216	- 54
Kundefordringer		-	-
Uopptjent inntekt - avgang tomt Tunveien	- 69 102		- 69 102
Underskudd til fremføring	- 46 204	- 12 987	- 33 217
Sum midlertidige forskj.	62 433	23 740	38 693
Utsatt skattefordel 22 %	13 735	5 223	8 512

Positivt tall viser at regnskapsmessig verdi er høyere enn den skattemessige. Dette innebærer at de fremtidige skattemessige fradragene vil bli mindre enn de regnskapsmessige. Skatteeffekten av dette representerer en utsatt skatteforpliktelse. Tilsvarende viser et negativt tall at selskapet har skattemessige fradrag til gode, altså en skattemessig fordel. Utsatt skatt/utsatt skattefordel i regnskapet er beregnet som 22 % av netto midlertidige forskjeller.



Note 5 - Varige Driftsmidler

Tall i TNOK	Tomter	SUM
Anskaffelseskost 01.01.23	2 120	2 120
Årets tilgang		
Årets avgang		
Anskaffelseskost 31.12	2 120	2 120
Akkumulerte avskrivninger 01.01		
Årets avskrivning		
Årets avgang		
Akkumulerte avskrivninger 31.12		
Årets nedskrivning		
Bokført verdi pr 31.12.	2 120	2 120

Tomteverdi ble i 2019 utfisjonert ut til følgende 4 selskaper Tunkvartalet Tomt 1,2,3 og 4 AS.
Ved fisjon har Tunveien Eiendom AS beholdt en andel av tomten som skal gå til parkeringsarealer.

Note 6 - Aksje og eiendeler

Innskutt andelskapital:	Tall i TNOK	2022	2023
Tunkvartalet 1 Borettslag		15	
Tunkvartalet 2 Borettslag		10	
Tunkvartalet 3 Borettslag		450	
Tunkvartalet 4 Borettslag		515	380
Sum innskutt andelskapital		990	380

Borettslagene ble stiftet av Tunveien Eiendom AS i 2019 og har tegnet samtlige andeler i borettslagene Tunkvartalet 1,2,3 og 4. Borettslagene er stiftet den 11.09.2019.
I 2023 har Tunkvartalet 3 Borettslag overtatt byggeriet knyttet til trinn 3. De solgte andelene er overtatt av andelskjøperne.

Note 7 - Prosjekter under utførelse

Prosjekter:	Tall i TNOK	2022	2023
Tunkvartalet, Trinn 1 beregnet fortjeneste		25 058	24 575
Tunkvartalet, Trinn 1		359 043	359 043
Oppgjør Tunkvartalet Trinn 1	-	383 865	- 383 865
Tunkvartalet, Trinn 2 beregnet fortjeneste		26 752	27 436
Tunkvartalet, Trinn 2		270 886	273 660
Oppgjør Tunkvartalet Trinn 2	-	294 530	- 298 330
Tunkvartalet, Trinn 3 beregnet fortjeneste		10 099	4 157
Tunkvartalet, Trinn 3		286 381	364 202
Oppgjør Tunkvartalet Trinn 3			- 340 025
Tunkvartalet, Trinn 4 beregnet fortjeneste		2 460	- 6 657
Tunkvartalet, Trinn 4		80 026	172 548
Tunkvartalet, Trinn 5 beregnet fortjeneste			- 23 412
Tunkvartalet, Trinn 5		74 854	196 659
Sum prosjekter		457 164	369 991

Verdier av prosjektene vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Selskapets prosjekter pr 31.12.2023 er vurdert til kostpris.
Trinn 1 er solgt i 2021, Trinn 2 er solgt i 2022 og Trinn 3 er solgt i 2023 til hhv. Tunkvartalet 1,2 og 3 Borettslag.
Viser for øvrig til Note 1 angående inntektsføring.
Selskapet sitter pr 31.12.23 med 1 usolgt andel i Trinn 1 og 2 samt 10 usolgte andeler i i Trinn 3.



Note 8 - Andre kortsiktige fordringer

Selskap	Tall i TNOK	2022	2023
Tunkvartalet 1 Borettslag			
Tunkvartalet 2 Borettslag			
Tunkvartalet 3 Borettslag		57 100	
Tunkvartalet 4 Borettslag		65 100	65 100
Sum selskap		122 200	65 100

Tunveien Eiendom AS selger 100% av aksjene i Tunkvartalet Tomt 1,2,3,4 AS til hhv Tunkvartalet 1,2,3,4 Borettslag. Oppgjør vil skje da borettslagene overtar ved ferdigstilling av prosjektene I 2023 har Tunkvartalet 3 Borettslag overtatt prosjektet relatert til byggetrinn 3. Det er i 2023 regnskapsført resterende gevinst på salg aksjer i Tunkvartalet Tomt 1- 4 AS til Tunkvartalet 1- 4 Borettslag.

Note 9 - Aksjekapital

Aksjekapitalen består av 300 aksjer med pålydende kr 6 000 pr stykk.

PEAB Eiendomsutvikling AS og Boligbyggelaget Usbl eier hver 150 aksjer, dvs begge har en eierandel på 50%.

Note 10 - Egenkapital

Tall i TNOK	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkap.	Sum egenkap.
Pr. 31.12.2022	1 800	20 966	135 072	157 838
Årets resultat	-	-	38 923	38 923
Egenkapital pr 31.12.2023	1 800	20 966	173 995	196 761

Note 11 - Pantstillelser og garantier

Selskapets eiendom Tunveien 8, gnr 100, bnr 80, bnr 796 og bnr 811 i Lørenskog kommune er stillet som pant for selskapets gjeld til:

DNB Bank ASA 1. prioritets pantobligasjon TNOK	115 604
Sum	115 604

Garantier fra House Of Guarantees er stilt for boligkjøperne på prosjektene pr 31.12.23 på til sammen TNOK 152 692.

Note 12 - Kortsiktig gjeld

Kortsiktig gjeld	Tall i TNOK	2022	2023
Byggelån DNB		299 004	115 604
Leverandører		20 411	15 362
Uopptjent inntekt i forbindelse med salg av tomteselskap til Tunveien 1-4 Brl		69 102	-
Oppgjør kjøpere		27 106	63 916
Gjeld knyttet til Infrastruktur i prosjektområdet		4 236	4 481
Avsetning gjenstående kostnader BT1		1 438	882
Avsetning gjenstående kostnader BT2			583
Avsatt for Sluttoppgjør Peab BT3 og BT4			40 580
Påløpne renter		374	
Sum kortsiktig gjeld		421 671	241 408

Gjeld knyttet til Infrastruktur i prosjektområdet følger av avtale med grunneierne.

Note 13 - Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser i 2024 som i vesentlig grad har påvirket regnskapet i 2023.



Til generalforsamlingen i Tunveien Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tunveien Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 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 (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 6. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Anne Kristin Huuse
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Huuse, Anne Kristin	BANKID	2024-05-06 15:08

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.