



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

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:	13.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	299 343 000	253 665 000
Sum inntekter		299 343 000	253 665 000
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	274 050 000	292 357 000
Sum kostnader		274 050 000	292 357 000
Driftsresultat		25 293 000	-38 692 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt			69 102 000
Sum finansinntekter		0	69 102 000
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		0	69 102 000
Resultat før skattekostnad		25 293 000	30 410 000
Skattekostnad	4	5 564 000	-8 512 000
Årsresultat		19 729 000	38 922 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		50 000 000	
Tilleggsutbytte		140 000 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		-170 272 000	38 922 000
Sum overføringer og disponeringer		19 728 000	38 922 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			2 120 000
Sum varige driftsmidler		0	2 120 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	6		380 000
Sum finansielle anleggsmidler		0	380 000
Sum anleggsmidler		0	2 500 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	7	38 995 000	369 991 000
Sum varer		38 995 000	369 991 000
Fordringer			
Kundefordringer		30 000	619 000
Andre fordringer	8	18 059 000	65 255 000
Sum fordringer		18 089 000	65 874 000
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		34 777 000	5 026 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		34 777 000	5 026 000
Sum omløpsmidler		91 861 000	440 891 000
SUM EIENDELER		91 861 000	443 391 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		3 723 000	173 994 000
Sum opptjent egenkapital		3 723 000	173 994 000
Sum egenkapital	10	26 489 000	196 760 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	551 000	5 223 000
Sum avsetninger for forpliktelser		551 000	5 223 000
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		551 000	5 223 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			115 604 000
Leverandørgjeld		1 150 000	15 362 000
Betalbar skatt	4	10 236 000	
Utbytte		50 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		3 435 000	110 442 000
Sum kortsiktig gjeld	11	64 821 000	241 408 000
Sum gjeld		65 372 000	246 631 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		91 861 000	443 391 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 595626

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 13.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 01.07.2025



Organisasjonsnr: 916 321 007
TUNVEIEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	299 343 000	253 665 000
Sum inntekter		299 343 000	253 665 000
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	274 050 000	292 357 000
Sum kostnader		274 050 000	292 357 000
Driftsresultat		25 293 000	-38 692 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt			69 102 000
Sum finansinntekter		0	69 102 000
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		0	69 102 000
Resultat før skattekostnad		25 293 000	30 410 000
Skattekostnad	4	5 564 000	-8 512 000
Årsresultat		19 729 000	38 922 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		50 000 000	
Tilleggsutbytte		140 000 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		-170 272 000	38 922 000
Sum overføringer og disponeringer		19 728 000	38 922 000



Organisasjonsnr: 916 321 007
TUNVEIEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		0	2 120 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
	6		380 000
Sum finansielle anleggsmidler		0	380 000
Sum anleggsmidler		0	2 500 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer			
	7	38 995 000	369 991 000
Sum varer		38 995 000	369 991 000
Fordringer			
Kundefordringer			
		30 000	619 000
Andre fordringer			
	8	18 059 000	65 255 000
Sum fordringer		18 089 000	65 874 000
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		34 777 000	5 026 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		34 777 000	5 026 000
Sum omløpsmidler		91 861 000	440 891 000
SUM EIENDELER		91 861 000	443 391 000
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		3 723 000	173 994 000
Sum opptjent egenkapital		3 723 000	173 994 000
Sum egenkapital	10	26 489 000	196 760 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	551 000	5 223 000
Sum avsetninger for forpliktelses		551 000	5 223 000
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		551 000	5 223 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			115 604 000
Leverandørgjeld		1 150 000	15 362 000
Betalbar skatt	4	10 236 000	
Utbytte		50 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		3 435 000	110 442 000
Sum kortsiktig gjeld	11	64 821 000	241 408 000
Sum gjeld		65 372 000	246 631 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		91 861 000	443 391 000



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 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 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. Kontantstrømoppstilling Kontantstrømsoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige plasseringer. 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




Årsoppgjørrapport

 BankID Signing
Trend Røkkedal
2025-03-12

 BankID Signing
Vera Houck
2025-03-12

 BankID Signing
Terje Hjelset
2025-03-12

 BankID Signing
Jannicke Mansika-Aanstad
2025-03-12

Tunveien Eiendom AS
2024

Tunveien Eiendom AS

Org. nr. 916321007



Resultatregnskap

Tunveien Eiendom AS

Tall i TNOK	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Øvrige driftsinntekter	1	299 343	253 665
Sum driftsinntekter		299 343	253 665
Driftskostnader			
Diverse honorarer	3	500	420
Øvrige driftskostnader		3	1
Kostnader ved egen prosjekter		273 547	291 935
Sum driftskostnader		274 050	292 357
Driftsresultat		25 293	-38 692
Finansposter			
Finansinntekter		0	69 102
Netto finansposter		0	69 102
Ordinært resultat før skatt		25 293	30 410
Skatt på ordinært resultat	4	5 564	-8 512
Ordinært resultat		19 728	38 923
Årets resultat		19 728	38 923
Overført til annen egenkapital		0	38 923
Til ordinært utbytte		50 000	
Til tilleggsutbytte		140 000	
Fra annen egenkapital		-170 272	
Sum disponeringer		19 728	38 923



Balanse

Tunveien Eiendom AS

Tall i TNOK	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	0	2 120
Sum varige driftsmidler		0	2 120
Aksjer og eiendeler	6	0	380
Sum finansielle anleggsmidler		0	380
Sum anleggsmidler		0	2 500
Omløpsmidler			
Prosjekter under utførelse	7	38 995	369 991
Sum prosjekter under utførelse		38 995	369 991
Fordringer			
Kundefordringer		30	619
Andre kortsiktig fordringer	8	18 059	65 255
Sum fordringer		18 090	65 874
Bankinnskudd og kontanter		34 777	5 026
Sum omløpsmidler		91 861	440 891
Sum eiendeler		91 861	443 391



Balanse

Tunveien Eiendom AS

Tall i TNOK	Note	2024	2023
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		3 723	173 994
Sum opptjent egenkapital		3 723	173 994
Sum egenkapital	10	26 489	196 760
Gjeld			
Utsatt skatt	4	551	5 223
Sum avsetninger for forpliktelser		551	5 223
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Byggelån		0	115 604
Leverandørgjeld		1 150	15 362
Betalbare skatter	4	10 236	0
Utbytte		50 000	0
Leiligheter under omsetning		1 671	63 916
Annen kortsiktig gjeld		1 765	46 526
Sum kortsiktig gjeld	11	64 823	241 408
Sum gjeld		65 372	246 631
Sum egenkapital og gjeld		91 861	443 391

OSLO, 12.03.2025
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



Kontantstrømoppstilling

Tall i TNOK	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	25 293	30 411
Endringer i prosjekter under utførelse	330 996	87 173
Endring i kundefordringer	589	-322
Endring i leverandørgjeld	-14 212	-5 049
Endring i annen kortsiktig gjeld	-107 006	8 185
Endring i andre tidsavgrensningsposter	57 642	73 868
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	293 302	194 266
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-422 458	-520 232
Innbetalinger ved opptak av ny gjeld	298 908	320 926
Inn/utbetaling av utbytte	-140 000	0
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	-263 550	-199 306
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	29 752	-5 040
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01	5 026	10 066
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12	34 777	5 026



NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2024

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 30.000. 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.

Kontantstrømsoppstilling

Kontantstrømsoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige plasseringer.

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 2024 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 2024.

Note 3 - Honorarer

Revisjonshonorar for 2024 er kostnadsført med TNOK 79 inkl. mva. Andre revisjonsjентester er kostnadsført med TNOK 74 inkl. mva.

Note 4 – Skatt

Betalbar skatt og grunnlag for betalbar skatt	Tall i TNOK	2023	2024
Ordinært resultat før skatt		30 410	25 293
Ikke fradragsberettigede kostnader			-
Permanente forskjeller		-	-
Endring midlertidige forskjeller		2 806	34 222
Underskudd til fremføring		33 217	
Årets skattepliktige resultat		33 217	59 515
Anvendelse av underskudd til fremføring		- 33 217	- 12 987
Skattepliktig resultat		-	46 528
Skatt 22 %		-	10 236
Sum betalbar skatt		-	10 236

Årets skattekostnad består av:

Betalbar skatt		-	10 236
Endring utsatt skatt		- 8 512	- 4 672
For mye/lite avsatt i fjor		-	-
Netto skattekostnad		- 8 512	5 564

Midlertidige forskjeller:	31.12.2023	31.12.2024	Endring
Varige driftsmidler	320	- 1 651	1 971
Varebeholdning	36 623	4 329	32 294
Gevinst og tapskonto	- 216	- 173	43
Kundefordringer		-	-
Uopptjent inntekt - avgang tomt Tunveien		-	-
Underskudd til fremføring	- 12 987		- 12 987
Sum midlertidige forskj.	23 740	2 505	21 235
Utsatt skattefordel 22 %	5 223	551	4 672

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 01.01.24		2 120	2 120
Årets tilgang			
Årets avgang	-	2 120	- 2 120
Anskaffelseskost 31.12		-	-
Akkumulerte avskrivninger 01.01			
Årets avskrivning			
Årets avgang			
Akkumulerte avskrivninger 31.12			
Årets nedskrivning			
Bokført verdi pr 31.12.		-	-

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. I 2024 er tomten kostnadsført i næringsseksjonen i Trinn 5 med 1000 TNOK, 426 TNOK i Trinn 4 og 694 TNOK i Trinn 5.

Note 6 - Aksje og eiendeler

Innskutt andelskapital:	Tall i TNOK	2023	2024
Tunkvartalet 1 Borettslag			
Tunkvartalet 2 Borettslag			
Tunkvartalet 3 Borettslag			
Tunkvartalet 4 Borettslag		380	-
Sum innskutt andelskapital		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 2024 har Tunkvartalet 4 Borettslag overtatt byggeriet knyttet til trinn 4 og 5. De solgte andelene er overtatt av andelskjøperne.

Note 7 - Prosjekter under utførelse

Prosjekter:	Tall i TNOK	2023	2024
Tunkvartalet, Trinn 1 beregnet fortjeneste		24 575	24 575
Tunkvartalet, Trinn 1		359 043	359 684
Oppgjør Tunkvartalet Trinn 1	-	383 865	- 383 865
Tunkvartalet, Trinn 2 beregnet fortjeneste		27 436	28 201
Tunkvartalet, Trinn 2		273 660	274 100
Oppgjør Tunkvartalet Trinn 2	-	298 330	- 300 655
Tunkvartalet, Trinn 3 beregnet fortjeneste		4 157	9 837
Tunkvartalet, Trinn 3		364 202	369 905
Oppgjør Tunkvartalet Trinn 3	-	340 025	- 372 735
Tunkvartalet, Trinn 4 beregnet fortjeneste		6 657	3 977
Tunkvartalet, Trinn 4		172 548	178 735
Oppgjør Trinn 4			- 186 234
Tunkvartalet, Trinn 5 beregnet fortjeneste		23 412	12 945
Tunkvartalet, Trinn 5		196 659	272 525
Oppgjør Trinn 5			- 235 515
Tunkvartalet, Trinn 5 fordelt kostnader næringsseksjonen			9 405
Sum prosjekter		369 991	38 995

Verdier av prosjektene vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Selskapets prosjekter pr 31.12.2024 er vurdert til kostpris. Trinn 1,2 og 3 er solgt i hhv 2022 og 2023 til borettslagene. Trinn 4 og 5 er solgt i 2024 til Tunkv 4 Brl. Viser for øvrig til Note 1 angående inntektsføring. Selskapet sitter pr 31.12.24 med 1 usolgt andel i Trinn 1 og 3 samt 2 og 10 usolgte andeler i hhv Trinn 4 og 5.



Note 8 - Andre kortsiktige fordringer

Selskap	Tall i TNOK	2023	2024
Tunkvartalet 1 Borettslag			
Tunkvartalet 2 Borettslag			
Tunkvartalet 3 Borettslag			
Tunkvartalet 4 Borettslag		65 100	-
Sum selskap		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 ferdigstillelse av prosjektene I 2024 har Tunkvartalet 4 Borettslag overtatt prosjektet relatert til byggetrinn 4 og 5.

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. 31.12.2023	1 800	20 966	173 995	196 761
Årets resultat	-	-	19 728	19 728
Utdelt utbytte til eierne			- 140 000	- 140 000
Avsatt utbytte pr 31.12.24			- 50 000	- 50 000
Egenkapital pr 31.12.2024	1 800	20 966	3 723	26 489

Note 11 - Kortsiktig gjeld

Kortsiktig gjeld	Tall i TNOK	2023	2024
Byggelån DNB		115 604	-
Leverandører		15 362	1 150
Oppgjør kjøpere		63 916	1 671
Gjeld knyttet til Infrastruktur i prosjektområdet		4 481	-
Avsetning gjenstående kostnader BT1		882	641
Avsetning gjenstående kostnader BT2		583	452
Avsetning gjenstående kostnader BT3			672
Avsatt for Sluttoppgjør Peab BT3 og BT4		40 580	
Avsatt utbytte til eierne for 2024			50 000
Sum kortsiktig gjeld		241 408	54 586

Gjelden knyttet til Infrastruktur i prosjektområdet følger av avtale med grunneierne og er i 2024 blitt tilbakebetalt.

Note 12 - Pantstillelser og garantier

Garantier fra House Of Guarantees er stilt for boligkjøperne på prosjektene pr 31.12.24 på til sammen TNOK 88 549.

Note 13 - Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser i 2025 som i vesentlig grad har påvirket regnskapet i 2024.



Til generalforsamlingen i Tunveien Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsoppgjør rapporten (heretter benevnt årsregnskapet) for Tunveien Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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

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



inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 12. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Anne Kristin Huuse
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Huuse, Anne Kristin	BANKID	2025-03-12 16:36

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.



BankID Signing
Trond Røkkedal
2025-03-12

BankID Signing
Vera Houck
2025-03-12

BankID Signing
Terje Hjelset
2025-03-12

BankID Signing
Jannicke Mansika-Aanstad
2025-03-12

Årsberetning for 2024

Virksomhetens art

Tunveien Eiendom AS har som formål å drive utvikling av boliger. Selskapets virksomhet drives i Lørenskog. Prosjektet på Lørenskog har bestått av fem byggetrinn og siste byggetrinn ble overlevert i august 2024.

Arbeidsmiljø

Selskapet har i 2024 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 2024.

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 2024. Selskapets aksjekapital er TNOK 1 800 og eies 50 % av Boligbyggelaget Usbl og Peab Eiendomsutvikling AS. Regnskapet viser et resultat etter skatt på TNOK 19 728. Selskapets total kapital utgjør ved utgangen av 2024 TNOK 91 861 og egenkapitalen var TNOK 26 489. Selskapet har ingen boligprosjekt under bygging ved årsslutt, mens i løpet av året 2024 har det vært ett aktivt byggetrinn. Resultatet totalt for hele prosjektet har vært noe svekket på de siste byggetrinnene, men totalt sett får prosjektet et tilfredsstillende resultat. Per 31.12.24 anses selskapets likviditet å være tilfredsstillende i henhold til resultatet i regnskapet og kontantstrømpoppstillingen. Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansiell stilling og resultat.

Finansiell risiko

Alle byggelån er gjort opp og selskapet har ingen finansiell risiko.

Annen risiko

Tunveien Eiendom AS hadde 31.12.2024 14 ferdigstilte usolgte boliger med salgsverdi fratrukket fellesgjeld på TNOK 51 730. Markedet for de usolgte boligene har bedret seg og risikoen knyttet til gjenstående salgsverdi vurderes som lav. I tillegg er den usolgte næringsseksjonen bokført til nettoverdi TNOK 8 375 som vurderes som en realistisk salgsverdi.

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 publiserer redegjørelsen etter åpenhetsloven på selskapets hjemmeside (www.usbl.no/samfunnsansvar). Peab Eiendomsutvikling AS offentliggjør en redegjørelse for sine aktsomhetsvurderinger hvert år i tråd med kravene i åpenhetsloven. Denne redegjørelsen blir publisert på selskapets hjemmeside (<https://peabbolig.no/om-oss/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 rettvise bilde av resultat og stilling per 31.12.2024. 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 2024 og økonomiske stilling ved årsskifte.

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

Virksomheten har for 2024 hatt ett overskudd på TNOK 19 728, som forslås anvendt ved:

Til ordinært utbytte	TNOK 50 000
Til tilleggsutbytte	TNOK 140 000
Fra Annen egenkapital	TNOK -170 272
Sum disponert	TNOK 19 728

Oslo, 12.03.2025

Styret for Tunveien Eiendom AS

Tørje Hagerup Hjelset
Styreleder

Vera Maike Marlene Houck
Nestleder

Trond Elbert Rekkedal
Styremedlem

Jannicke Mansika-Aanstad
Styremedlem