



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 500 687
Organisasjonsform: Ansvarlig selskap (ANS)
Foretaksnavn: THORVALDSEN & GRUDE EIENDOM ANS
Forretningsadresse: Nedre Vaskegang 6
0186 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

Konsern

Morselskap i konsern: 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 Tore Strøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.02.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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, 30.10.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 920 800	3 781 386
Sum inntekter		3 920 800	3 781 386
Kostnader			
Varekostnad		300 000	49 500
Lønnskostnad	1	14 375	3 682
Annen driftskostnad		974 408	1 084 161
Sum kostnader		1 288 783	1 137 343
Driftsresultat		2 632 017	2 644 043
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 502	207
Sum finansinntekter		1 502	207
Annen rentekostnad	2	2 476 228	859 316
Sum finanskostnader		2 476 228	859 316
Netto finans		-2 474 726	-859 109
Ordinært resultat før skattekostnad		157 291	1 784 934
Ordinært resultat etter skattekostnad		157 291	1 784 934
Årsresultat		157 291	1 784 934
Årsresultat etter minoritetsinteresser		157 291	1 784 933
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		157 291	1 784 933
Sum overføringer og disponeringer		157 291	1 784 933



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	7 143 000	6 643 000
Sum varige driftsmidler		7 143 000	6 643 000
Sum anleggsmidler		7 143 000	6 643 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		174 000	112 000
Andre fordringer	4	11 831 180	10 866 658
Sum fordringer		12 005 180	10 978 658
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 626 193	357 487
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 626 193	357 487
Sum omløpsmidler		13 631 373	11 336 145
SUM EIENDELER		20 774 373	17 979 145
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	7 903 033	7 745 742
Sum opptjent egenkapital		7 903 033	7 745 742



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Sum egenkapital		7 903 033	7 745 742
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	12 000 000	9 972 051
Sum annen langsiktig gjeld		12 000 000	9 972 051
Sum langsiktig gjeld		12 000 000	9 972 051
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			25 516
Annen kortsiktig gjeld		871 340	235 836
Sum kortsiktig gjeld		871 340	261 352
Sum gjeld		12 871 340	10 233 403
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 774 373	17 979 145





**Årsoppgjør 2016
for**

Thorvaldsen & Grude Eiendom Ans



EIENDOM
Thorvaldsen & Grude *Ans*
Nedre Vaskegang 6
0186 Oslo
Org.nr. 976500687

Årsberetning for 2016

Selskapet driver med utleie av næringslokaler og leiligheter; fra lokaler i Oslo.

Det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter gir etter deltakernes oppfatning svakere resultat i 2016 enn vanlig og årsaken fremgår av note 2. Likevel er den økonomiske stillingen ved årsskiftet tilfredsstillende.

Årsregnskapet for 2016 er satt opp under forutsetningen av fortsatt drift. Det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Årets resultat viser et overskudd på kr. 157.291.-, og deltakerne foreslår dette anvendt slik det fremgår av regnskapet.

Selskapet har ingen ansatte, men en del innleid arbeidskraft.

Selskapet har ingen innsatsfaktorer eller produkter som påvirker det ytre miljø.

Oslo, 2. februar 2017

Arvinger etter Ove Th. Thorvaldsen -50 % deltakere

Carina Holm Thorvaldsen
Carina Holm Thorvaldsen

Therese Holm Thorvaldsen
Therese Holm Thorvaldsen

Julie Holm Thorvaldsen
Julie Holm Thorvaldsen

Marianne Victoria Thorvaldsen
Marianne Victoria Thorvaldsen

OTT Eiendom AS-50% deltaker
styreleder
Knut Erik Knoph Hedberg

Knut Erik Knoph Hedberg



Thorvaldsen & Grude Eiendom Ans

Noter 2016

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

De regnskapsprinsipper som er gjengitt i regnskapslovens kap. 4 om grunnleggende prinsipper og god regnskapsskikk og kap. 5 om vurderingsregler er ikke gjengitt i denne innledende noten om regnskapsprinsipper dersom det ikke foreligger forhold ved regnskapsposten eller prinsippene og vurderingsreglene som fordrer en presisering (valgdgang mv).

Unntaksreglene i regnskapsloven for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt spesielt.

Presiseringer mht regnskapsprinsipper:

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Anleggsmidler

Lineære avskrivninger over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid er lagt til grunn ved beregning av avskrivningsbeløp.

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet blir ikke avsatt men belastes og betales av deltakerne.

Note 1 - Lønnskostnad

	I år	I fjor
Lønn	0	0
Arbeidsgiveravgift	0	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre kostnader i klasse 5	14 375	3 682
Totalt	14 375	3 682

Noter for Thorvaldsen & Grude Eiendom Ans

Organisasjonsnr. 976500687



Thorvaldsen & Grude Eiendom Ans

Noter 2016

Note 2 - Annen rentekostnad

Selskapet har ordinære rentekostnader på kr. 748.760,-
I tillegg er det høsten 2016 innløst en renteswap IRS hos
gammel bankforbindelse på kr. 1.727.468,- som en engangskostnad
i forbindelse med skifte av bankforbindelse. Dette reduserer årsresultatet.

Note 3 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Posten vedrører en stor eiendom i Nedre Vaskegang 6 samt en egen bolig
med leiligheter i Oslo. I 2016 er det aktivert tilgang på Stallen i bakgården i
Nedre Vaskegang 6.
Avskrivninger er ikke aktuelt og mesteparten er utleid.

Note 4 - Andre fordringer

Utestående består av poster til tre selskaper, hvor Ott-Eiendom AS skylder den
største posten på kr.8.718.734,- Alle selskapene er solide slik at fremtidig tap er
minimal.

Note 5 - Annen egenkapital

	Annen egenkapital
Pr 1.1.	7.745.742,-
Tilført fra årsresultat	157.291,-
Andre transaksjoner:	0,-
Pr 31.12.	7.903.033,-

Note 6 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeldsbeløpet er lån i bank, sikret med pant i de to eiendommene i note 3.
Markedsverdi er høyere enn opprinnelig kostpris og låneverdi her.