



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 17.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 01.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	407 138 000	214 436 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>407 138 000</b>	<b>214 436 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	3	376 117 000	200 246 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>376 117 000</b>	<b>200 246 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>31 021 000</b>	<b>14 190 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		36 444 000	19 702 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>36 444 000</b>	<b>19 702 000</b>
Annen finanskostnad			19 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>19 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>36 444 000</b>	<b>19 683 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>67 465 000</b>	<b>33 873 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	6 825 000	3 118 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>60 640 000</b>	<b>30 755 000</b>
<b>Årsresultat</b>	10	<b>60 640 000</b>	<b>30 755 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		60 640 000	30 755 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>60 640 000</b>	<b>30 755 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 120 000	2 120 000
Sum varige driftsmidler	5	2 120 000	2 120 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	6	1 400 000	1 900 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 400 000	1 900 000
Sum anleggsmidler		3 520 000	4 020 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	7	442 562 000	383 347 000
Sum varer		442 562 000	383 347 000
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		912 000	1 582 000
Andre fordringer	8	170 864 000	230 400 000
Sum fordringer		171 776 000	231 982 000
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		19 006 000	10 859 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 006 000	10 859 000
Sum omløpsmidler		633 344 000	626 188 000
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>636 864 000</b>	<b>630 208 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	9	1 800 000	1 800 000
Overkurs		20 966 000	20 966 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>22 766 000</b>	<b>22 766 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		98 517 000	37 877 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>98 517 000</b>	<b>37 877 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>121 283 000</b>	<b>60 643 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	10 560 000	3 735 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>10 560 000</b>	<b>3 735 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	11		21 577 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>21 577 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 560 000</b>	<b>25 312 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	313 049 000	336 158 000
Leverandørgjeld		26 521 000	36 160 000
Annen kortsiktig gjeld		165 451 000	171 934 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	12	<b>505 021 000</b>	<b>544 252 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>515 581 000</b>	<b>569 564 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>636 864 000</b>	<b>630 207 000</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 526240

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: 17.06.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 28.06.2022



Organisasjonsnr: 916 321 007  
TUNVEIEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	407 138 000	214 436 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>407 138 000</b>	<b>214 436 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	3	376 117 000	200 246 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>376 117 000</b>	<b>200 246 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>31 021 000</b>	<b>14 190 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		36 444 000	19 702 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>36 444 000</b>	<b>19 702 000</b>
Annen finanskostnad			19 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>19 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>36 444 000</b>	<b>19 683 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	6 825 000	3 118 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>60 640 000</b>	<b>30 755 000</b>
<b>Årsresultat</b>	10	<b>60 640 000</b>	<b>30 755 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		60 640 000	30 755 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>60 640 000</b>	<b>30 755 000</b>



Organisasjonsnr: 916 321 007  
TUNVEIEN EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler	5	2 120 000	2 120 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler			
Sum finansielle anleggsmidler	6	1 400 000	1 900 000
Sum anleggsmidler		3 520 000	4 020 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer			
Sum varer	7	442 562 000	383 347 000
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer	8	171 776 000	231 982 000
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 006 000	10 859 000
Sum omløpsmidler		633 344 000	626 188 000
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>636 864 000</b>	<b>630 208 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	9	1 800 000	1 800 000



Overkurs		20 966 000	20 966 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>22 766 000</b>	<b>22 766 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		98 517 000	37 877 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>98 517 000</b>	<b>37 877 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>121 283 000</b>	<b>60 643 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	10 560 000	3 735 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>10 560 000</b>	<b>3 735 000</b>
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	11		21 577 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>21 577 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 560 000</b>	<b>25 312 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13	313 049 000	336 158 000
Leverandørgjeld		26 521 000	36 160 000
Annen kortsiktig gjeld		165 451 000	171 934 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>12</b>	<b>505 021 000</b>	<b>544 252 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>515 581 000</b>	<b>569 564 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>636 864 000</b>	<b>630 207 000</b>



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. Fortsatt drift Den pågående viruspandemien har hatt liten påvirkning for selskapet i 2021 med konsekvens for regnskapet. Det er fortsatt en urolig markedssituasjon som vil kunne påvirke selskapet operasjonelt og finansielt i framtiden, uten at selskapet kjenner til konkrete eller betydelige framtidige konsekvenser på nåværende tidspunkt. Selskapet så vel som hele Usbl-konsernet 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

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

### Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>		<u>Beløp</u>
<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende Andel av aksjek.</u>

## 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**




---


**Årsoppgjør**

---

 Legally signed by  
Trond Elbert Rekkedal  
2022-03-18

 Legally signed by  
Vera Malke Mariene Houck  
2022-03-18

 Legally signed by  
Henning Wettre Hanevold  
2022-03-18

 Legally signed by  
Terje Hagerup Hjelset  
2022-03-18

**Tunveien Eiendom AS**  
**2021**



## Årsberetning for 2021

### 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 2021 ingen ansatte. De administrative funksjoner utføres av Boligbyggelaget Usbl i henhold til egen avtale.

### Ytre miljø

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljø.

### Likestilling

Styret består av 4 medlemmer, hvorav 3 menn og 1 kvinne. 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 2021. Selskapets aksjekapital er TNOK 1 800 og eies 50 % av Boligbyggelaget Usbl og Peab Utvikling AS. Regnskapet viser et resultat etter skatt på TNOK 60 640 som disponeres til annen egenkapital. Selskapets totalkapital utgjør ved utgangen av 2021 TNOK 636 864 og egenkapitalen var TNOK 121 283. Selskapet har 2 boligprosjekter under bygging ved årsslutt, mens i løpet av året 2021 har det vært 3 aktive byggetrinn. Selskapet har 2 byggetrinn under utvikling hvor det er forventet salgsstart i løpet av 2022. Per 31.12.21 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 positive trenden i det norske boligmarkedet på Østlandet og spesielt boligmarkedet i Oslo-regionen har også gjenspeilet seg i Tunveien Eiendom AS sine prosjekter. Omsetning i prosjektene som har vært i salgsfasen har vært bra og fremdriften som planlagt. Tidspunkt for byggestart vurderes i det enkelte prosjekt, men det normale er når minimum 50 % av boligene er solgt.

### Ansvarsforsikring

Det er ikke tegnet ansvarsforsikring for styrets medlemmer.

### Fortsatt drift

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet et rettviseende bilde av resultat og stilling per 31.12.2021. 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 2021 og økonomiske stilling ved årsskifte.

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

Virksomheten har for 2021 hatt ett overskudd på TNOK 60 640, som forslås anvendt ved:

Overført annen egenkapital      TNOK 60 640

Sum disponert                      TNOK 60 640



**Oslo, 18.03.22**  
**Styret for Tunveien Eiendom AS**

**Terje Hagerup Hjelset**  
**Styreleder**

**Vera Maiké Marlene Houck**  
**Nestleder**

**Trond Elbert Rekkedal**  
**Styremedlem**

**Henning Wettre Hanevold**  
**Styremedlem**

**Resultatregnskap****Tunveien Eiendom AS**

Tall i TNOK	Note	2021	2020
<b>Driftsinntekter</b>			
Øvrige driftsinntekter	1	407 138	214 436
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>407 138</b>	<b>214 436</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Diverse honorarer	3	308	386
Øvrige driftskostnader		3	4
Kostnader ved egen prosjekter		375 806	189 856
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>376 117</b>	<b>200 246</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>31 021</b>	<b>14 190</b>
<b>Finansposter</b>			
Finansinntekter		36 444	19 702
Finanskostnader		0	19
<b>Netto finansposter</b>		<b>36 444</b>	<b>19 682</b>
<b>Ordinært resultat før skatt</b>		<b>67 465</b>	<b>33 873</b>
Skatt på ordinært resultat	4	6 825	3 118
<b>Ordinært resultat</b>		<b>60 640</b>	<b>30 755</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>10</b>	<b>60 640</b>	<b>30 755</b>
Overført til annen egenkapital		60 640	30 755
Sum disponert		60 640	30 755

**Balanse****Tunveien Eiendom AS**

Tall i TNOK	Note	2021	2020
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>	5		
Tomter		2 120	2 120
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 120</b>	<b>2 120</b>
Aksjer og eiendeler	6	1 400	1 900
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 400</b>	<b>1 900</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 520</b>	<b>4 020</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Prosjekter under utførelse	7	442 562	383 347
<b>Sum prosjekter under utførelse</b>		<b>442 562</b>	<b>383 347</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		912	1 582
Andre kortsiktig fordringer	8	170 864	230 400
<b>Sum fordringer</b>		<b>171 776</b>	<b>231 982</b>
Bankinnskudd og kontanter		19 006	10 859
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>633 344</b>	<b>626 187</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>636 864</b>	<b>630 207</b>



## Balanse

### Tunveien Eiendom AS

Tall i TNOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	1 800	1 800
Overkurs		20 966	20 966
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>22 766</b>	<b>22 766</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		98 517	37 877
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>98 517</b>	<b>37 877</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>121 283</b>	<b>60 643</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	10 560	3 735
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>10 560</b>	<b>3 735</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld	11	0	21 577
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>21 577</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Byggelån	13	313 049	336 158
Leverandørgjeld		26 521	36 160
Leiligheter under omsetning		28 143	36 648
Annen kortsiktig gjeld		137 308	135 286
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>12</b>	<b>505 021</b>	<b>544 252</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>515 581</b>	<b>569 564</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>636 864</b>	<b>630 207</b>

OSLO, 31.12.2021 / 18.03.2022  
Styret for Tunveien Eiendom AS

Terje Hagerup Hjelset  
Styrets leder

Vera Maike Marlene Houck  
Styremedlem

Trond Elbert Røkkedal  
Styremedlem

Henning Wettre Hanevold  
Styremedlem



## Kontantstrømoppstilling

Tall i TNOK	2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	67 465	33 873
Periodens betalte skatt	0	0
Gevinst (-) / tap (+) ved salg av anleggsmidler	0	0
Ordinære avskrivninger	0	0
Nedskrivning anleggsmidler	0	0
Endring i varelager	-59 215	-265 423
Endring i kundefordringer	670	-1 582
Endring i leverandørgjeld	-9 639	19 740
Endring i annen kortsiktig gjeld	-6 483	-6 709
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-7 904	47 360
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-15 106</b>	<b>-172 741</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger ved kjøp/påkostning av varige driftsmidler	0	0
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-244 147	-76 500
Innbetalinger ved opptak av ny gjeld	267 400	248 967
Inn/utbetaling av konsernbidrag	0	0
<b>Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>23 253</b>	<b>172 467</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>8 147</b>	<b>-274</b>
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01	10 859	11 133
<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12</b>	<b>19 006</b>	<b>10 859</b>



## NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2021

### 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. Inntektsiden 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.

#### Fortsatt drift

Den pågående viruspandemien har hatt liten påvirkning for selskapet i 2021 med konsekvens for regnskapet. Det er fortsatt en urolig markedsituasjon som vil kunne påvirke selskapet operasjonelt og finansielt i framtiden, uten at selskapet kjenner til konkrete eller betydelige framtidige konsekvenser på nåværende tidspunkt. Selskapet så vel som hele Usbl-konsernet har en solid finansielle stilling totalt sett, og således er fortsatt drift lagt til grunn for avregning av regnskapet.



## Note 2 - Personalkostnader

Selskapet hadde i 2021 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 2021.

## Note 3 - Honorarer

Revisjonshonorar for 2021 er kostnadsført med TNOK 143 inkl. mva

## Note 4 – Skatt

Betalbar skatt og grunnlag for betalbar skatt	Tall i TNOK	2020	2021
Ordinært resultat før skatt		33 873	67 465
Ikke fradagsberettigede kostnader		-	-
Permanente forskjeller		-	-
Endring midlertidige forskjeller	-	70 322	- 95 605
Underskudd til fremføring		36 448	28 140
<b>Årets skattepliktige resultat</b>		<b>36 448</b>	<b>28 140</b>
Anvendelse av underskudd til fremføring	-	36 448	- 28 140
<b>Skattepliktig resultat</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Skatt 22 %		-	-
<b>Sum betalbar skatt</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

### Årets skattekostnad består av:

Betalbar skatt	-	-
Endring utsatt skatt	3 118	6 825
For mye/lite avsatt i fjor	-	-
<b>Netto skattekostnad</b>	<b>3 118</b>	<b>6 825</b>

Midlertidige forskjeller:	31.12.2020	31.12.2021	Endring
Varige driftsmidler	- 242	- 33	- 209
Varebeholdning	56 606	115 474	- 58 867
Gevinst og tapskonto	- 423	- 338	- 85
Kundefordringer	-	-	-
Uopptjent inntekt - avgang tomt Tunveien	- 130 817	- 94 373	- 36 444
Underskudd til fremføring	- 38 965	- 67 105	28 140
<b>Sum midlertidige forskj.</b>	<b>16 976</b>	<b>47 998</b>	<b>- 31 021</b>
<b>Utsatt skattefordel 22 %</b>	<b>3 735</b>	<b>10 560</b>	<b>- 6 825</b>

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
<b>Anskaffelseskost 01.01.20</b>		2 120	2 120
Årets tilgang			
Årets avgang			
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>		2 120	2 120
<b>Akkumulerte avskrivninger 01.01</b>			
Årets avskrivning			
Årets avgang			
<b>Akkumulerte avskrivninger 31.12</b>			
Årets nedskrivning			
<b>Bokført verdi pr 31.12.</b>		2 120	2 120

Tomtverdi 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	2020	2021
Tunkvartalet 1 Borettslag		525	25
Tunkvartalet 2 Borettslag		410	410
Tunkvartalet 3 Borettslag		450	450
Tunkvartalet 4 Borettslag		515	515
<b>Sum innskutt andelskapital</b>		<b>1 900</b>	<b>1 400</b>

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 2021 har Tunkvartalet 1 Borettslag overtatt andelene på leilighetene som er blitt solgt.

## Note 7 - Prosjekter under utførelse

Prosjekter:	Tall i TNOK	2020	2021
Tunkvartalet, Trinn 1 beregnet fortjeneste		13 992	23 501
Tunkvartalet, Trinn 1		235 878	348 221
Oppgjør Tunkvartalet Trinn 1		-	375 850
Tunkvartalet, Trinn 2 beregnet fortjeneste		4 139	22 081
Tunkvartalet, Trinn 2		98 295	260 955
Tunkvartalet, Trinn 3 beregnet fortjeneste		-	3 881
Tunkvartalet, Trinn 3		15 089	123 013
Tunkvartalet, Trinn 4		15 954	17 247
Tunkvartalet, Trinn 5			19 513
<b>Sum prosjekter</b>		<b>383 347</b>	<b>442 562</b>

Verdier av prosjektene vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.  
Selskapets prosjekter pr 31.12.2021 er vurdert til kostpris. Trinn 1 er i 2021 solgt til Tunkvartalet 1 Borettslag.  
Viser for øvrig til Note 1 angående inntektsføring.

**Note 8 - Andre kortsiktige fordringer**

Selskap	Tall i TNOK	2020	2021
Tunkvartalet 1 Borettslag		60 900	-
Tunkvartalet 2 Borettslag		47 300	47 300
Tunkvartalet 3 Borettslag		57 100	57 100
Tunkvartalet 4 Borettslag		65 100	65 100
<b>Sum selskap</b>		<b>230 400</b>	<b>169 500</b>

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 2021 har Tunkvartalet 1 Borettslag overtatt prosjektet relatert til byggetrinn 1. Det er i 2021 regnskapsført en gevinst på salg aksjer i Tunkvartalet Tomt 1- 3 AS til Tunkvartalet 1- 3 Borettslag.

**Note 9 - Aksjekapital**

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

PEAB Utvikling 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. 31.12.2020		1 800	20 966	37 877	60 643
Årets resultat		-	-	60 640	60 640
<b>Egenkapital pr 31.12.2021</b>		<b>1 800</b>	<b>20 966</b>	<b>98 517</b>	<b>121 283</b>

**Note 11 - Langsiktig gjeld**

Tall i TNOK

Langsiktig gjeld	2020	2021
Gjeld til Peab	10 804	-
Gjeld til Usbl	10 773	-
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>21 577</b>	<b>-</b>

**Note 12 - Kortsiktig gjeld**

Kortsiktig gjeld	Tall i TNOK	2020	2021
Byggelån DNB		336 158	313 049
Leverandører		36 160	26 521
Uopptjent inntekt i forbindelse med salg av tomteselskap til Tunveien 1-4 Brl		130 817	94 373
Oppgjør kjøpere		36 648	28 143
Gjeld knyttet til infrastruktur i prosjektområdet		3 714	3 940
Avsetning faktura Brødrene Dokken AS		638	-
Avsetning for innestående beløp ihht til kontrakt på BT1 og BT2		-	38 829
Påløpne renter		117	166
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>544 252</b>	<b>505 021</b>

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

**Note 13 - Pantstillelser og garantier**

Selskapets eiendom Tunveien 8, gnr 100, bnr 80 og gnr 100 bnr 796 i Lørenskog kommune er stillet som pant for

DNB Bank ASA l. prioritets pantobligasjon	313 049
<b>Sum</b>	<b>313 049</b>

Garantier fra House Of Guarantees er stilt for boligkjøperne på prosjektene pr 31.12.21 på til sammen 125 880.

**Note 14 - Hendelser etter balansedagen**

Det har ikke vært hendelser i 2022 som i vesentlig grad har påvirket regnskapet i 2021.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Tunveien Eiendom AS

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tunveien Eiendom AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021,
- Resultatregnskap 2021
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2021
- 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 2021 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

#### Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

#### Konklusjon om årsberetningen

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

- er konsistent med årsregnskapet og



## **BDO**

- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 intern kontroll 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 avviklet.

### 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 avgjøre 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Steinar Andersen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Permeo Dokumentnr: P11AD-13K9T-P830Q-IBOM3-CYFB3-36K0J



## 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."

### Steinar Harry Andersen

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1359329

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-29 20:44:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: P11AD-13KAT-P83QQ-IBOM2-CYFB3-J6K0J

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/validate>