



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - 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: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Marius Olav Grove
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 819 100	3 510 199
Sum inntekter		2 819 100	3 510 199
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	4 381	
Annen driftskostnad	2	2 786 994	1 499 317
Sum kostnader		2 791 375	1 499 317
Driftsresultat		27 725	2 010 882
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		258	1 195
Sum finansinntekter		258	1 195
Annen rentekostnad		521 169	383 376
Sum finanskostnader		521 169	383 376
Netto finans		-520 911	-382 181
Ordinært resultat før skattekostnad		-493 186	1 628 701
Skattekostnad på ordinært resultat	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-493 186	1 628 701
Årsresultat		-493 186	1 628 701
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-493 186	1 628 701
Totalresultat		-493 186	1 628 701
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-493 186	1 628 701
Sum overføringer og disponeringer	4	-493 186	1 628 701



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 8	11 636 956	7 638 406
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	6	17 523	
Sum varige driftsmidler		11 654 479	7 638 406
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7		
Sum anleggsmidler		11 654 479	7 638 406
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		180 000	140 000
Andre fordringer	7	10 589 472	13 438 977
Konsernfordringer	7		
Sum fordringer		10 769 472	13 578 977
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		64 502	301 138
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		64 502	301 138
Sum omløpsmidler		10 833 974	13 880 115
SUM EIENDELER		22 488 453	21 518 521

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3, 4		
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	4 967 704	9 531 733
Sum opptjent egenkapital		4 967 704	9 531 733
Sum egenkapital		4 967 704	9 531 733
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	17 100 000	11 850 000
Langsiktig konserngjeld	7		
Sum annen langsiktig gjeld		17 100 000	11 850 000
Sum langsiktig gjeld		17 100 000	11 850 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		265 214	46 972
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	7		
Annen kortsiktig gjeld		155 535	89 816
Sum kortsiktig gjeld		420 749	136 788
Sum gjeld		17 520 749	11 986 788
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 488 453	21 518 521



Årsregnskap 2018

Thorvaldsen & Grude Eiendom ANS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 976 500 687



Resultatregnskap

Thorvaldsen & Grude Eiendom ANS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Leieinntekter		2 819 100	3 510 199
Sum driftsinntekter		2 819 100	3 510 199
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	4 381	0
Annen driftskostnad	2	2 786 994	1 499 317
Sum driftskostnader		2 791 375	1 499 317
Driftsresultat		27 725	2 010 882
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		258	1 195
Annen rentekostnad		521 169	383 376
Resultat av finansposter		-520 911	-382 181
Ordinært resultat før skattekostnad		-493 186	1 628 701
Skattekostnad på ordinært resultat	5	0	0
Årsresultat		-493 186	1 628 701
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	1 628 701
Overført fra annen egenkapital		493 186	0
Sum overføringer	4	-493 186	1 628 701



Balanse

Thorvaldsen & Grude Eiendom ANS

Eiendeler	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 8	11 636 956	7 638 406
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	17 523	0
Sum varige driftsmidler		11 654 479	7 638 406
Sum anleggsmidler		11 654 479	7 638 406
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		180 000	140 000
Andre kortsiktige fordringer	7	10 589 472	13 438 977
Sum fordringer		10 769 472	13 578 977
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		64 502	301 138
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		64 502	301 138
Sum omløpsmidler		10 833 974	13 880 115
Sum eiendeler		22 488 453	21 518 521



Balanse

Thorvaldsen & Grude Eiendom ANS

Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
Egenkapital			
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	4 967 704	9 531 733
Sum opptjent egenkapital		4 967 704	9 531 733
Sum egenkapital		4 967 704	9 531 733
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	17 100 000	11 850 000
Sum annen langsiktig gjeld		17 100 000	11 850 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		265 214	46 972
Annen kortsiktig gjeld		155 535	89 816
Sum kortsiktig gjeld		420 749	136 788
Sum gjeld		17 520 749	11 986 788
Sum egenkapital og gjeld		22 488 453	21 518 521

Oslo, _____ 2019

Styret i Thorvaldsen & Grude Eiendom ANS

Knut Holberg
styreleder

Marianne Victoria Thorvaldsen
styremedlem

Therese Holm Thorvaldsen
styremedlem



Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Inntektsføring ved utleie av leilighetene skjer løpende.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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 av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter balansedagen. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet belastes og betales av deltakere.

Note 2 Ansatte, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt noen form for godtgjørelse til daglig leder eller styret. Selskapet er ikke pliktig til å knytte seg til ordningen med obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke kostnadsførte revisjonshonorar for 2018 da selskapet ikke er revisjonspliktig.

Note 3 Selskapets deltakere

Selskapet eies av følgende deltakere:

Deltaker:	Andel	
OTT Eiendom AS	50,0 %	
Marianne Thorvaldsen	12,5 %	Styremedlem
Carina Holm Thorvaldsen	12,5 %	
Julia Holm Thorvaldsen	12,5 %	
Therese Holm Thorvaldsen	12,5 %	Styremedlem
Sum	100 %	



Note 4 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	9 531 733	9 531 733
Årets resultat	-493 186	-493 186
Utdeling	-4 070 842	-4 070 842
Pr 31.12	4 967 704	4 967 704

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-493 186	1 628 701
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	-493 186	1 628 701
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2018	2017	Endring
--	------	------	---------

Note 6 Varige driftsmidler

	Bygning	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01	7 638 406	0	7 638 406
Tilgang	3 998 550	21 904	4 020 454
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	11 636 956	21 904	11 658 860
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	0	-4 381	-4 381
Balanseført verdi 31.12	11 636 956	17 523	11 654 479
Årets avskrivninger	0	4 381	4 381

Byggene er ikke avskrevet i 2018 i samsvar med regnskapspraksis for bygninger som brukes til boligformål, da det ved vanlig vedlikehold anses å være utsatt for verdiforringelse ved slit eller elde.



Note 7 Annen kortsiktig gjeld

Kortsiktig fordring på nærstående	2018	2017
Kontor og rekvisita grossisten AS	383 900	383 900
OTT Eiendom AS	10 085 572	10 326 532
Ove Th. Thorvaldsens dødsbo	0	2 720 842
Sum gjeld	10 469 472	13 431 275

Note 8 Langsiktig gjeld, pantstillelse mv.

Langsiktig gjeld består av pantelån kr 17 100 000,-. Panthaver er DnB Bank. Bokført verdi av pantsatte eiendommer er kr 11 136 956,-. Eiendom i morselskapet OTT Eiendom AS er også stilt som sikkerhet. Bokført verdi av disse pantsatte eiendommene er 42 095 939,-.

Videre er samme eiendommer stilt som sikkerhet for gjeld i morselskapet med kr 28 093 618,-.



Årsregnskap 2018

Thorvaldsen & Grude Eiendom ANS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 976 500 687



Resultatregnskap
Thorvaldsen & Grude Eiendom ANS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Leieinntekter		2 819 100	3 510 199
Sum driftsinntekter		2 819 100	3 510 199
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	4 381	0
Annen driftskostnad	2	2 786 994	1 499 317
Sum driftskostnader		2 791 375	1 499 317
Driftsresultat		27 725	2 010 882
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		258	1 195
Annen rentekostnad		521 169	383 376
Resultat av finansposter		-520 911	-382 181
Ordinært resultat før skattekostnad		-493 186	1 628 701
Skattekostnad på ordinært resultat	5	0	0
Årsresultat		-493 186	1 628 701
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	1 628 701
Overført fra annen egenkapital		493 186	0
Sum overføringer	4	-493 186	1 628 701



Balanse

Thorvaldsen & Grude Eiendom ANS

Eiendeler	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 8	11 636 956	7 638 406
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	17 523	0
Sum varige driftsmidler		11 654 479	7 638 406
Sum anleggsmidler		11 654 479	7 638 406
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		180 000	140 000
Andre kortsiktige fordringer	7	10 589 472	13 438 977
Sum fordringer		10 769 472	13 578 977
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		64 502	301 138
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		64 502	301 138
Sum omløpsmidler		10 833 974	13 880 115
Sum eiendeler		22 488 453	21 518 521



Balanse

Thorvaldsen & Grude Eiendom ANS

Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
Egenkapital			
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	4 967 704	9 531 733
Sum opptjent egenkapital		4 967 704	9 531 733
Sum egenkapital		4 967 704	9 531 733
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	17 100 000	11 850 000
Sum annen langsiktig gjeld		17 100 000	11 850 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		265 214	46 972
Annen kortsiktig gjeld		155 535	89 816
Sum kortsiktig gjeld		420 749	136 788
Sum gjeld		17 520 749	11 986 788
Sum egenkapital og gjeld		22 488 453	21 518 521

Oslo, _____ 2019

Styret i Thorvaldsen & Grude Eiendom ANS

Knut Holberg
styreleder

Marianne Victoria Thorvaldsen
styremedlem

Therese Holm Thorvaldsen
styremedlem



Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Inntektsføring ved utleie av leilighetene skjer løpende.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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 av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter balansedagen. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet belastes og betales av deltakere.

Note 2 Ansatte, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt noen form for godtgjørelse til daglig leder eller styret. Selskapet er ikke pliktig til å knytte seg til ordningen med obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke kostnadsførte revisjonshonorar for 2018 da selskapet ikke er revisjonspliktig.

Note 3 Selskapets deltakere

Selskapet eies av følgende deltakere:

Deltaker:	Andel	
OTT Eiendom AS	50,0 %	
Marianne Thorvaldsen	12,5 %	Styremedlem
Carina Holm Thorvaldsen	12,5 %	
Julia Holm Thorvaldsen	12,5 %	
Therese Holm Thorvaldsen	12,5 %	Styremedlem
Sum	100 %	



Note 4 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	9 531 733	9 531 733
Årets resultat	-493 186	-493 186
Utdeling	-4 070 842	-4 070 842
Pr 31.12	4 967 704	4 967 704

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-493 186	1 628 701
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	-493 186	1 628 701
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2018	2017	Endring
--	------	------	---------

Note 6 Varige driftsmidler

	Bygning	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01	7 638 406	0	7 638 406
Tilgang	3 998 550	21 904	4 020 454
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	11 636 956	21 904	11 658 860
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	0	-4 381	-4 381
Balanseført verdi 31.12	11 636 956	17 523	11 654 479
Årets avskrivninger	0	4 381	4 381

Byggene er ikke avskrevet i 2018 i samsvar med regnskapspraksis for bygninger som brukes til boligformål, da det ved vanlig vedlikehold anses å være utsatt for verdiforringelse ved slit eller elde.



Note 7 Annen kortsiktig gjeld

Kortsiktig fordring på nærstående	2018	2017
Kontor og rekvisita grossisten AS	383 900	383 900
OTT Eiendom AS	10 085 572	10 326 532
Ove Th. Thorvaldsens dødsbo	0	2 720 842
Sum gjeld	10 469 472	13 431 275

Note 8 Langsiktig gjeld, pantstillelse mv.

Langsiktig gjeld består av pantelån kr 17 100 000,-. Panthaver er DnB Bank. Bokført verdi av pantsatte eiendommer er kr 11 136 956,-. Eiendom i morselskapet OTT Eiendom AS er også stilt som sikkerhet. Bokført verdi av disse pantsatte eiendommene er 42 095 939,-.

Videre er samme eiendommer stilt som sikkerhet for gjeld i morselskapet med kr 28 093 618,-.