



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 962 783
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: THORESEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Sneltvedtstien 30
3719 SKIEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Audun Lia
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.07.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 29.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 142 204	1 075 200
Sum inntekter		1 142 204	1 075 200
Kostnader			
Lønnskostnad	1		85 781
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		335 573	344 000
Annen driftskostnad		61 114	92 990
Sum kostnader		396 687	522 772
Driftsresultat		745 517	552 428
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		318	9
Annen finansinntekt	2	75 000	
Sum finansinntekter		75 318	9
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	3 313	
Annen rentekostnad		693 782	552 491
Sum finanskostnader		697 095	552 491
Netto finans		-621 777	-552 482
Ordinært resultat før skattekostnad		123 740	-53
Skattekostnad på resultat		27 177	161
Ordinært resultat etter skattekostnad		96 563	-214
Årsresultat		96 563	-214
Årsresultat etter minoritetsinteresser		96 563	-214
Totalresultat		96 563	-214
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		96 563	-214



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		96 563	-214



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	8 231 027	8 566 600
Sum varige driftsmidler		8 231 027	8 566 600
Sum anleggsmidler		8 231 027	8 566 600
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 204	
Andre kortsiktige fordringer		20 287	
Sum fordringer		22 491	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		182 695	502
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		182 695	502
Sum omløpsmidler		205 186	502
SUM EIENDELER		8 436 213	8 567 102
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		359 000	359 000
Overkurs		2 078	2 078
Sum innskutt egenkapital		361 078	361 078
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Udekket tap	4	1 112 839	1 209 401
Sum opptjent egenkapital		-1 112 839	-1 209 401
Sum egenkapital	4	-751 761	-848 323
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		324 151	361 767
Sum avsetninger for forpliktelser		324 151	361 767
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	8 606 653	8 811 517
Langsiktig konserngjeld	3	81 068	
Sum annen langsiktig gjeld		8 687 721	8 811 517
Sum langsiktig gjeld		9 011 872	9 173 284
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt		64 794	42 167
Skyldig offentlige avgifter		44 971	44 159
Annen kortsiktig gjeld		66 337	155 815
Sum kortsiktig gjeld		176 102	242 141
Sum gjeld		9 187 974	9 415 425
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 436 213	8 567 102



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 620182

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 962 783
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: THORESEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Sneltvedtstien 30
3719 SKIEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Audun Lia
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.07.2024

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 09.07.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 988 962 783
THORESEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 142 204	1 075 200
Sum inntekter		1 142 204	1 075 200
Kostnader			
Lønnskostnad	1		85 781
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		335 573	344 000
Annen driftskostnad		61 114	92 990
Sum kostnader		396 687	522 772
Driftsresultat		745 517	552 428
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		318	9
Annen finansinntekt	2	75 000	
Sum finansinntekter		75 318	9
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	3 313	
Annen rentekostnad		693 782	552 491
Sum finanskostnader		697 095	552 491
Netto finans		-621 777	-552 482
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat		123 740	-53
Ordinært resultat etter skattekostnad		96 563	-214
Årsresultat		96 563	-214
Årsresultat etter minoritetsinteresser		96 563	-214
Totalresultat		96 563	-214
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		96 563	-214
Sum overføringer og disponeringer		96 563	-214



Organisasjonsnr: 988 962 783
THORESEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom

2

8 231 027

8 566 600

Sum varige driftsmidler

8 231 027

8 566 600

Sum anleggsmidler

8 231 027

8 566 600

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer
Andre kortsiktige
fordringer
Sum fordringer

2 204

20 287

22 491

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l.

182 695

502

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

182 695

502

Sum omløpsmidler

205 186

502

SUM EIENDELER

8 436 213

8 567 102

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

359 000

359 000

Overkurs

2 078

2 078

Sum innskutt egenkapital

361 078

361 078

Opptjent egenkapital

Udekket tap

4

1 112 839

1 209 401

Sum opptjent egenkapital

-1 112 839

-1 209 401

Sum egenkapital

4

-751 761

-848 323

Gjeld

Langsiktig gjeld



Utsatt skatt	324 151	361 767
Sum avsetninger for forpliktelseser	324 151	361 767
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner 2	8 606 653	8 811 517
Langsiktig konserngjeld 3	81 068	
Sum annen langsiktig gjeld	8 687 721	8 811 517
Sum langsiktig gjeld	9 011 872	9 173 284
Kortsiktig gjeld		
Betalbar skatt	64 794	42 167
Skyldig offentlige avgifter	44 971	44 159
Annen kortsiktig gjeld	66 337	155 815
Sum kortsiktig gjeld	176 102	242 141
Sum gjeld	9 187 974	9 415 425
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 436 213	8 567 102



Organisasjonsnr: 988 962 783
THORESEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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

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.



Årsregnskap 2023 Thoresen Eiendom AS

Penneo Dokumentnøkkel: TSWPY-8BE2B-06ECY-E7BIB-G6D03-Z02HE



Resultatregnskap

Thoresen Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		1 142 204	1 075 200
Sum driftsinntekter		1 142 204	1 075 200
Lønnskostnad	1	0	85 781
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		335 573	344 000
Annen driftskostnad		61 114	92 990
Sum driftskostnader		396 687	522 772
Driftsresultat		745 517	552 428
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		318	9
Annen finansinntekt	2	75 000	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	3 313	0
Annen rentekostnad		693 782	552 491
Resultat av finansposter		-621 777	-552 482
Resultat før skattekostnad		123 740	-53
Skattekostnad på resultat		27 177	161
Resultat		96 563	-214
Årsresultat		96 563	-214
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		96 563	0
Overført til udekket tap		0	214
Sum overføringer		96 563	-214

Penneo Dokumentnøkkel: TSWPY-8BE2B-06ECY-E7BIB-G6D03-Z02HE



Balanse

Thoresen Eiendom AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	8 231 027	8 566 600
Sum varige driftsmidler		8 231 027	8 566 600
Sum anleggsmidler		8 231 027	8 566 600
Fordringer			
Kundefordringer		2 204	0
Andre kortsiktige fordringer		20 287	0
Sum fordringer		22 491	0
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		182 695	502
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		182 695	502
Sum omløpsmidler		205 186	502
Sum eiendeler		8 436 213	8 567 102

Penneo Dokumentnøkkel: TSWPY-8BE2B-06ECY-E7BIB-G6D03-Z0ZHE

**Balanse****Thoresen Eiendom AS**

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital		359 000	359 000
Overkurs		2 078	2 078
Sum innskutt egenkapital		361 078	361 078
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	4	-1 112 839	-1 209 401
Sum opptjent egenkapital		-1 112 839	-1 209 401
Sum egenkapital	4	-751 761	-848 323
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt		324 151	361 767
Sum avsetning for forpliktelser		324 151	361 767
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	3	81 068	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	8 606 653	8 811 517
Sum annen langsiktig gjeld		8 687 721	8 811 517
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Betalbar skatt		64 794	42 167
Skyldig offentlige avgifter		44 971	44 159
Annen kortsiktig gjeld		66 337	155 815
Sum kortsiktig gjeld		176 102	242 141
Sum gjeld		9 187 974	9 415 425
Sum egenkapital og gjeld		8 436 213	8 567 102

Skien, 30.06.2024
Styret i Thoresen Eiendom AS

Audun Lia
styreleder

Penneo Dokumentnøkkel: TSWPY-8BE2B-06ECY-E7BIB-G6DOS-Z02HE



Noter til regnskapet 2023

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

Salg av varer inntektsføres når risiko og kontroll i all hovedsak er overført kjøperen. Med risiko menes eiendelens gevinst og tapspotensiale mens kontroll defineres som beslutnings og råderett. Erfaringsstall anvendes for å estimere og regnskapsføre avsetninger for kvantumsrabatter og retur på salgstidspunktet.

Salg av tjenester inntektsføres etter hvert som de er levert. Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/ forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.



Noter til regnskapet 2023

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt 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. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

Note 1 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det har ikke vært ansatte sysselsatt i løpet av regnskapsåret.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til fordel for medlemmer av styret eller til annet administrasjon-, ledelses- eller kontrollorgan.

Note 2 Gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2023
Gjeld som er sikret ved pant o.l.	8 606 653
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	8 231 027
Sum	8 231 027

For gjeld til kredittinstitusjoner er det stillet sikkerhet i selskapets eiendom med inntil kr 10 000 000 for lån selskapet har til kredittinstitusjon.

Selskapet har per 31.12 i tillegg stillet sikkerhet med inntil kr 15 000 000 i selskapets eiendom for lån morselskap Liabygg Holding AS har til kredittinstitusjon. Det beregnes årlig garantiprovisjon i forbindelse med sikkerhetsstillelsen.

Penneo Dokumentnøkkel: TSWPY-8BE2B-06ECY-E7BIB-G6D03-Z02HE



Noter til regnskapet 2023

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

Gjeld	Forhold til motparten	2023	2022
Langsiktig gjeld Liabygg Holding AS	Morselskap	-81 068	0

Mellomværende med konsernselskap er renteberegnet på markedsmessige vilkår.

Note 4 Fortsatt drift

Styret er klar over at egenkapitalen i selskapet er tapt og at dets handleplikt således er inntrådt.

Virksomheten som i dag drives i selskapet er budsjettert med å gi et årlig positivt driftsresultat med det rentenivå som er i dagens markedssituasjon.

Det foreligger i tillegg betydelige merverdier i selskapets driftsmidler utover bokført verdi. Dette overstiger underdekningen i egenkapitalen med betryggende margin.

Driften synes således ikke å medføre risiko for tap for eksterne kreditorer.

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Penneo Dokumentnøkkel: TSWPY-8BE2B-06ECY-E7BIB-G6D03-Z0ZHE



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."

Lia, Audun

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1211408

IP: 46.230.xxx.xxx

2024-07-06 13:14:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: T5WPY-8BE2B-06ECY-E7BIB-G6DOS-Z02HE

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/validator>