



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	997 655 419
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	THRANE-STEEN NÆRINGSBYGG AS
Forretningsadresse:	Haakon den godes vei 14 0373 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Jan Gustav Thrane-Steen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	06.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 14.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
Leieinntekter fast eiendom	1		
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	355 800	351 485
Avskrivning	3		
Annen driftskostnad	2, 4	1 529 627	1 900 673
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 885 427</b>	<b>2 252 158</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 885 427</b>	<b>-2 252 158</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt fra investering i datterselskap	9	6 516 702	6 760 751
Inntekt fra investering i annet foretak i samme konsern	4		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	902 402	908 461
Annen renteinntekt	10	1 477 964	1 318 780
Inntekt fra investering i annet selskap		3 100 092	1 182 769
Annen finansinntekt	11, 13	11 559 442	66 870 421
Verdiendring av markedsbaserte finansielle omløpsmidler	11	8 042 437	710 615
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31 599 037</b>	<b>77 751 797</b>
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler			-143 584
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		
Annen rentekostnad		13 748	4 548
Annen finanskostnad	9, 13	380 817	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>394 564</b>	<b>-139 036</b>
<b>Netto finans</b>		<b>31 204 473</b>	<b>77 890 833</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>29 319 046</b>	<b>75 638 676</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 641 305	1 488 690
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>27 677 741</b>	<b>74 149 986</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>27 677 741</b>	<b>74 149 986</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>27 677 741</b>	<b>74 149 986</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>27 677 741</b>	<b>74 149 986</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		8 000 000	8 000 000
Til/fra annen egenkapital		19 677 741	66 149 986
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>27 677 741</b>	<b>74 149 986</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3		
Maskiner og anlegg	3		
Transportmidler	8		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	3, 8		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	3		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	9	3 589 189	3 490 166
Investeringer i tilknyttet selskap	10	1 000 000	1 000 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	12 223 016	10 317 759
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>16 812 205</b>	<b>14 807 925</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>16 812 205</b>	<b>14 807 925</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	8		
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8		
Fordringer på foretak i samme konsern	4	42 566 364	47 490 283
Andre fordringer		15 310	116 499
<b>Sum fordringer</b>		<b>42 581 674</b>	<b>47 606 782</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	11, 13		
Markedsbaserte aksjer	11, 13, 11	58 838 232	38 727 759
Markedsbaserte obligasjoner	11, 13		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	11, 13	16 009 272	10 710 615



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ikke markedsbaserte aksjer	12	31 055 685	22 671 463
Andre finansielle instrumenter	11, 13		
<b>Sum investeringer</b>		<b>105 903 189</b>	<b>72 109 837</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		36 211 563	47 530 315
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>36 211 563</b>	<b>47 530 315</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>184 696 426</b>	<b>167 246 935</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>201 508 631</b>	<b>182 054 860</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1 000 000 aksjer à 12)	6	12 000 000	12 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		179 576 830	159 899 090
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>179 576 830</b>	<b>159 899 090</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6, 7	<b>191 576 830</b>	<b>171 899 090</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	85 315	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>85 315</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Gjeld til foretak i samme konsern	4		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>85 315</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Leverandørgjeld		52 150	61 619
Betalbar skatt	5	1 457 267	1 458 944
Gjeld til foretak i samme konsern	4	126 952	135 207
Utbytte		8 000 000	8 000 000
Annen kortsiktig gjeld		210 117	500 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 846 486</b>	<b>10 155 770</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 931 801</b>	<b>10 155 770</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>201 508 631</b>	<b>182 054 860</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter fast eiendom	1	9 961 315	11 608 738
Annen driftsinntekt		18 903	44 451
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 980 217</b>	<b>11 653 189</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	355 800	351 485
Avskrivninger	3	3 386 508	3 613 982
Annen driftskostnad	2, 4	2 605 011	3 147 579
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 347 319</b>	<b>7 113 046</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 632 898</b>	<b>4 540 143</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	9		
Inntekt fra investering i annet selskap	11	3 100 092	1 182 769
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		
Annen renteinntekt	10	1 506 707	1 376 767
Annen finansinntekt	11	11 559 527	70 850 692
Verdiendring markedsbaserte omløpsmidler	11	8 042 437	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 208 762</b>	<b>73 410 227</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler			-143 584
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		
Annen rentekostnad		13 765	116 414
Annen finanskostnad	9	383 353	2 813
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>397 117</b>	<b>-24 357</b>
<b>Netto finans</b>		<b>23 811 644</b>	<b>73 434 585</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>27 444 542</b>	<b>77 974 728</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 228 896	1 283 322
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>26 215 646</b>	<b>76 691 406</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>26 215 646</b>	<b>76 691 406</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsresultat etter minoritetsinteresser		26 215 646	76 691 406
<b>Totalresultat</b>		<b>26 215 646</b>	<b>76 691 406</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		8 000 000	8 000 000
Til/fra annen egenkapital		18 215 646	68 691 406
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>26 215 646</b>	<b>76 691 406</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		58 471 129	61 857 637
<b>Sum varige driftsmidler</b>	3, 8	<b>58 471 129</b>	<b>61 857 637</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	9		
Investeringer i tilknyttet selskap	10	1 000 000	1 000 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	12 223 016	10 317 759
Investeringer i aksjer og andeler	11		53 899 222
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>13 223 016</b>	<b>65 216 981</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>71 694 145</b>	<b>127 074 618</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		456	4 024
Andre fordringer		67 174	160 839
Konsernfordringer	4		
<b>Sum fordringer</b>		<b>67 630</b>	<b>164 864</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	11, 11	58 838 232	7 500 000
Markedsbaserte obligasjoner	11		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	11	16 009 272	
Ikke markedsbaserte aksjer	12	31 055 685	
Andre finansielle instrumenter	11		10 710 615
<b>Sum investeringer</b>		<b>105 903 189</b>	<b>18 210 615</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			



### Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		36 898 173	51 502 179
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>36 898 173</b>	<b>51 502 179</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>142 868 992</b>	<b>69 877 658</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>214 563 137</b>	<b>196 952 276</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	12 000 000	12 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		190 919 387	172 703 741
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>190 919 387</b>	<b>172 703 741</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6, 7	<b>202 919 387</b>	<b>184 703 741</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	1 899 379	2 198 544
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 899 379</b>	<b>2 198 544</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 899 379</b>	<b>2 198 544</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		47 337	61 397
Betalbar skatt	5	1 457 267	1 458 944
Utbytte		8 000 000	8 000 000
Kortsiktig konserngjeld	4	29 650	29 650
Annen kortsiktig gjeld		210 117	500 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 744 371</b>	<b>10 049 991</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 643 750</b>	<b>12 248 535</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>214 563 137</b>	<b>196 952 276</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 528830

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 655 419  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: THRANE-STEEN NÆRINGSBYGG AS  
Forretningsadresse: Slemdalsveien 72  
0373 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Gustav Thrane-Steen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 26.07.2021



Organisasjonsnr: 997 655 419  
THRANE-STEEN NÆRINGSBYGG AS

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
Leieinntekter fast eiendom	1		
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	355 800	351 485
Avskrivning	3		
Annen driftskostnad	2, 4	1 529 627	1 900 673
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 885 427</b>	<b>2 252 158</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 885 427</b>	<b>-2 252 158</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt fra investering i datterselskap	9	6 516 702	6 760 751
Inntekt fra investering i annet foretak i samme konsern	4		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	902 402	908 461
Annen renteinntekt	10	1 477 964	1 318 780
Inntekt fra investering i annet selskap		3 100 092	1 182 769
Annen finansinntekt	11, 13	11 559 442	66 870 421
Verdiendring av markedsbaserte finansielle omløpsmidler	11	8 042 437	710 615
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31 599 037</b>	<b>77 751 797</b>
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler			-143 584
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		
Annen rentekostnad		13 748	4 548
Annen finanskostnad	9, 13	380 817	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>394 564</b>	<b>-139 036</b>
<b>Netto finans</b>		<b>31 204 473</b>	<b>77 890 833</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>29 319 046</b>	<b>75 638 676</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 641 305	1 488 690
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>27 677 741</b>	<b>74 149 986</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>27 677 741</b>	<b>74 149 986</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>27 677 741</b>	<b>74 149 986</b>



<b>Totalresultat</b>	<b>27 677 741</b>	<b>74 149 986</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>		
Ordinært utbytte	8 000 000	8 000 000
Til/fra annen egenkapital	19 677 741	66 149 986
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>27 677 741</b>	<b>74 149 986</b>



Organisasjonsnr: 997 655 419  
THRANE-STEEN NÆRINGSBYGG AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3		
Maskiner og anlegg	3		
Transportmidler	8		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o. l.	3, 8		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	9	3 589 189	3 490 166
Investeringer i tilknyttet selskap	10	1 000 000	1 000 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	12 223 016	10 317 759
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>16 812 205</b>	<b>14 807 925</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>16 812 205</b>	<b>14 807 925</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	8		
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8		
Fordringer på foretak i samme konsern	4	42 566 364	47 490 283
Andre fordringer		15 310	116 499
<b>Sum fordringer</b>		<b>42 581 674</b>	<b>47 606 782</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	11, 13		
Markedsbaserte aksjer	11, 13, 1	58 838 232	38 727 759
Markedsbaserte obligasjoner	11, 13		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	11, 13	16 009 272	10 710 615
Ikke markedsbaserte aksjer	12	31 055 685	22 671 463
Andre finansielle instrumenter	11, 13		
<b>Sum investeringer</b>		<b>105 903 189</b>	<b>72 109 837</b>



<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		36 211 563	47 530 315
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>36 211 563</b>	<b>47 530 315</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>184 696 426</b>	<b>167 246 935</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>201 508 631</b>	<b>182 054 860</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1 000 000 aksjer à 12)	6	12 000 000	12 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		179 576 830	159 899 090
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>179 576 830</b>	<b>159 899 090</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6, 7</b>	<b>191 576 830</b>	<b>171 899 090</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	85 315	
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>85 315</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Gjeld til foretak i samme konsern	4		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>85 315</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Leverandørgjeld		52 150	61 619
Betalbar skatt	5	1 457 267	1 458 944
Gjeld til foretak i samme konsern	4	126 952	135 207
Utbytte		8 000 000	8 000 000
Annen kortsiktig gjeld		210 117	500 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 846 486</b>	<b>10 155 770</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 931 801</b>	<b>10 155 770</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>201 508 631</b>	<b>182 054 860</b>



Organisasjonsnr: 997 655 419  
THRANE-STEEN NÆRINGSBYGG AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter fast eiendom	1	9 961 315	11 608 738
Annen driftsinntekt		18 903	44 451
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 980 217</b>	<b>11 653 189</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	355 800	351 485
Avskrivninger	3	3 386 508	3 613 982
Annen driftskostnad	2, 4	2 605 011	3 147 579
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 347 319</b>	<b>7 113 046</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 632 898</b>	<b>4 540 143</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	9		
Inntekt fra investering i annet selskap	11	3 100 092	1 182 769
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		
Annen renteinntekt	10	1 506 707	1 376 767
Annen finansinntekt	11	11 559 527	70 850 692
Verdiendring markedsbaserte omløpsmidler	11	8 042 437	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 208 762</b>	<b>73 410 227</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler			-143 584
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		
Annen rentekostnad		13 765	116 414
Annen finanskostnad	9	383 353	2 813
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>397 117</b>	<b>-24 357</b>
<b>Netto finans</b>		<b>23 811 644</b>	<b>73 434 585</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>27 444 542</b>	<b>77 974 728</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 228 896	1 283 322
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>26 215 646</b>	<b>76 691 406</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>26 215 646</b>	<b>76 691 406</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>26 215 646</b>	<b>76 691 406</b>



<b>Totalresultat</b>	<b>26 215 646</b>	<b>76 691 406</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>		
Ordinært utbytte	8 000 000	8 000 000
Til/fra annen egenkapital	18 215 646	68 691 406
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>26 215 646</b>	<b>76 691 406</b>



Organisasjonsnr: 997 655 419  
THRANE-STEEN NÆRINGSBYGG AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		58 471 129	61 857 637
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3, 8</b>	<b>58 471 129</b>	<b>61 857 637</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	9		
Investeringer i tilknyttet selskap	10	1 000 000	1 000 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	12 223 016	10 317 759
Investeringer i aksjer og andeler	11		53 899 222
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>13 223 016</b>	<b>65 216 981</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>71 694 145</b>	<b>127 074 618</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		456	4 024
Andre fordringer		67 174	160 839
Konsernfordringer	4		
<b>Sum fordringer</b>		<b>67 630</b>	<b>164 864</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	11, 11	58 838 232	7 500 000
Markedsbaserte obligasjoner	11		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	11	16 009 272	
Ikke markedsbaserte aksjer	12	31 055 685	
Andre finansielle instrumenter	11		10 710 615
<b>Sum investeringer</b>		<b>105 903 189</b>	<b>18 210 615</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		36 898 173	51 502 179
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>36 898 173</b>	<b>51 502 179</b>



Sum omløpsmidler		142 868 992	69 877 658
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>214 563 137</b>	<b>196 952 276</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	12 000 000	12 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		190 919 387	172 703 741
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>190 919 387</b>	<b>172 703 741</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6, 7</b>	<b>202 919 387</b>	<b>184 703 741</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	1 899 379	2 198 544
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 899 379</b>	<b>2 198 544</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 899 379</b>	<b>2 198 544</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		47 337	61 397
Betalbar skatt	5	1 457 267	1 458 944
Utbytte		8 000 000	8 000 000
Kortsiktig konserngjeld	4	29 650	29 650
Annen kortsiktig gjeld		210 117	500 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 744 371</b>	<b>10 049 991</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 643 750</b>	<b>12 248 535</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>214 563 137</b>	<b>196 952 276</b>



Organisasjonsnr: 997 655 419  
THRANE-STEEN NÆRINGSBYGG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000000.00	12.00	12000000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Thrane-Steen Gruppen AS	860000.00	86.00%	Ordinære aksjer
Bello Invest AS	140000.00	14.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	1000000.00	100.00%

## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

## Note

### Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

#### Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>		
Østre Aker vei 70 AS	0.00%	0.00%		
Skinstudumpa 4 AS	0.00%	0.00%		
Kjørbekkdalen 13 AS	0.00%	0.00%		
Enebakkveien 309 AS	100.00%	100.00%	9123387.00	648808.00
Alf Kristoffersens vei 7 AS	0.00%	0.00%		
Alf Kristoffersens Vei 3 AS	100.00%	100.00%	2201571.00	-129406.10
Øvre Kråkenæs 51 AS	0.00%	0.00%		
Østre Aker vei 62 AS	100.00%	100.00%	3606787.00	3101532.00



Lillevann Eiendom AS	33.33%	33.33%	1133707.00	-782255.00
----------------------	--------	--------	------------	------------



Organisasjonsnr: 997 655 419  
THRANE-STEEN NÆRINGSBYGG AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



## UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2020

Til Generalforsamlingen i Thrane-Steen Næringsbygg AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Thrane-Steen Næringsbygg AS' årsregnskap som viser et overskudd for selskapsregnskap på kr 27 677 741 og et overskudd for konsernregnskapet på kr 26 215 646, og etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Thrane-Steen Næringsbygg AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Thrane-Steen Næringsbygg AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for det avsluttede regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i «Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet». Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift.



Revisorgruppen

Revisorgruppen Oslo AS  
Oscars gate 30  
Postboks 7154 Majorstuen  
N-0307 Oslo

Tlf.: +47 23 20 49 00

E-post: oslo@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 917 275 254 MVA

www.rg.no



## UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2020 Thrane-Steen Næringsbygg AS

Side 2

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 avgi 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://www.revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

### **Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

#### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*


Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.


Oslo, 21. april 2021


Revisorgruppen Oslo AS

Tom Thomassen  
statsautorisert revisor



 Legally signed by  
Tore Øksøter  
22.04.2021

 Legally signed by  
Morten Garman  
22.04.2021

 Legally signed by  
Jan Gustav Thrane-Steen  
23.04.2021

Årsregnskap og årsberetning

2020

**Thrane-Steen Næringsbygg AS**

Org.nr.:997 655 419



## THRANE-STEEN NÆRINGSBYGG AS

### ÅRSBERETNING 2020

#### INNLEDNING

Thrane-Steen Næringsbygg AS er konsernselskap med hovedkontor i Slemdalsveien 72, Oslo.

#### VIRKSOMHETENS ART OG PLASSERING

Thrane-Steen Næringsbygg AS har i 2020 hatt følgende datterselskaper:  
Alf Kristoffersens vei 3 AS                      Enebakkveien 309 AS  
Østre Aker vei 62 AS

Thrane-Steen Næringsbygg AS med datterselskaper eide i 2020 3 eiendommer som er lokalisert i Oslo, Bergen og Asker. Det totale utleiearealet utgjorde pr 31.12.2020 7.558 kvm der 67% av arealene var leid ut til Motor Gruppen AS og datterselskapet Motor Gruppen Detalj AS. Snitt for gjenværende vektet leieperiode er på 2,6 år. Samlet ledighet i eiendommene utgjør 4,9%.

#### REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Etter styrets mening gir årsregnskapet med noter en fullstendig og utfyllende informasjon om selskapets utvikling og resultat i 2020 og selskapets stilling ved utgangen av regnskapsåret.

Morselskapet hadde ingen driftsinntekt i 2020.  
Årets resultat før skattekostnad ble kr 29,3 mill mot kr 75,6 mill året før.

Totale leieinntekter for Thrane-Steen Næringsbygg AS konsern var på kr 9,9 mill.  
Driftsresultat for konsernet ble kr 3,6 mill.  
Årets resultat før skattekostnad ble for konsernet kr 27,4 mill.  
Bokført egenkapital for konsernet er på kr 202,9 mill som utgjør 94% av totalkapitalen. I tillegg har konsernet betydelige merverdier i eiendomsporteføljen.

#### FORUTSETNINGER FOR FORTSATT DRIFT

Forutsetning for fortsatt drift er til stede, og er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. Se også under Fremtidsutsikter.

#### LIKESTILLING, DISKRIMINERING OG ARBEIDSMILJØ

Selskapet har ingen egne ansatte, men behandler alle engasjementer kjønnsnøytralt og nøytralt i forhold til. Det er derfor ikke nødvendig å iverksette særlig tiltak for å ivareta likestilling i organisasjonen, sikre like muligheter og rettigheter samt hindre diskriminering på grunn av kjønn, religion, politisk oppfatning, rase, hudfarge, opprinnelse, legning og samlivsform. For øyeblikket er det ingen kvinner i styret.

#### FORHOLDET TIL DET YTRE MILJØ

Etter styrets oppfatning forurenses ikke bedriftens virksomhet det ytre miljø.



Thrane-Steen Næringsbygg AS  
Årsberetning 2020

## RESULTATDISPONERING

Vedrørende disponering av årets resultat etter skattekostnad, viser vi til årsregnskapet.

## FREMTIDSUTSIKTER

Selskapet vil drive samme aktivitet i 2021 som i 2020, og være aktive innenfor kjøp, utleie og salg av eiendom, samt delta i direkte og indirekte investeringer, drift, finansiering og annen virksomhet tilknyttet fast eiendom.

Selskapet har kjøpt og solgt aksjer i en rekke børsnoterte selskaper deriblant Solon Eiendom AS, Pandox AB, Selvaag Bolig ASA, Olav Thon Eiendomsselskap ASA, Eiendomsspar AS og Amasten Fastigheter AB samt tegnet andeler i fondet FIRST Nordisk Eiendom.

Myndighetene har opprettholdt meget omfattende smitteverntiltak. Varigheten av disse tiltak er ukjent. De mulige økonomiske virkningene for vår virksomhet er det for tiden ikke mulig å ha noen veiledende oppfatning om.

## OPPLYSNINGER OM FINANSIELL RISIKO

Selskapet er ikke eksponert for finansiell risiko utover det som er normalt for bransjen.

Oslo, 21. april 2021

---

Morten Garman  
Styrets leder

---

Jan Gustav Thrane-Steen  
Styremedlem/daglig leder

---

Tore Økseter  
Styremedlem



## Thrane-Steen Næringsbygg AS

Morselskap				Konsern	
2020	2019	Resultatregnskap 1.1. - 31.12.	Note	2020	2019
		<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
0	0	Leieinntekter fast eiendom	1	9 961 315	11 608 738
0	0	Annen driftsinntekt		18 903	44 451
0	0	<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>9 980 217</b>	<b>11 653 189</b>
-355 800	-351 485	Lønnskostnad	2	-355 800	-351 485
0	0	Avskrivninger	3	-3 386 508	-3 613 982
-1 529 627	-1 900 673	Annen driftskostnad	2, 4	-2 605 011	-3 147 579
<b>-1 885 427</b>	<b>-2 252 158</b>	<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-6 347 319</b>	<b>-7 113 046</b>
<b>-1 885 427</b>	<b>-2 252 158</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>3 632 898</b>	<b>4 540 143</b>
		<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
6 516 702	6 760 751	Inntekt på investering i datterselskap	9	0	0
3 100 092	1 182 769	Inntekt fra investering i annet selskap	11	3 100 092	1 182 769
902 402	908 461	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	0	0
1 477 964	1 318 780	Annen renteinntekt	10	1 506 707	1 376 767
11 559 442	67 581 036	Annen finansinntekt	11	11 559 527	70 850 692
8 042 437	0	Verdiendring markedsbaserte omløpsmidler	11	8 042 437	0
0	143 584	Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	143 584
-13 748	-4 548	Annen rentekostnad		-13 765	-116 414
-380 817	0	Annen finanskostnad	9	-383 353	-2 813
<b>31 204 473</b>	<b>77 890 833</b>	<b>Resultat av finansposter</b>		<b>23 811 644</b>	<b>73 434 585</b>
<b>29 319 046</b>	<b>75 638 676</b>	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>27 444 542</b>	<b>77 974 728</b>
-1 641 305	-1 488 690	Skattekostnad på ordinært resultat	5	-1 228 896	-1 283 322
<b>27 677 741</b>	<b>74 149 986</b>	<b>Årsresultat</b>		<b>26 215 646</b>	<b>76 691 406</b>
		<b>Overføringer</b>			
8 000 000	8 000 000	Avsatt til utbytte		8 000 000	8 000 000
19 677 741	66 149 986	Til/fra annen egenkapital		18 215 646	68 691 406
<b>27 677 741</b>	<b>74 149 986</b>	<b>Sum disponert</b>		<b>26 215 646</b>	<b>76 691 406</b>



## Thrane-Steen Næringsbygg AS

Morselskap				Konsern	
2020	2019	Balanse per 31.12.	Note	2020	2019
		<b>Eiendeler</b>			
		<b>Anleggsmidler</b>			
		<b>Varige driftsmidler</b>			
0	0	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		58 471 129	61 857 637
0	0	<b>Sum varige driftsmidler</b>	3, 8	<b>58 471 129</b>	<b>61 857 637</b>
		<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
3 589 189	3 490 166	Investeringer i datterselskap	9	0	0
1 000 000	1 000 000	Investeringer i tilknyttet selskap	10	1 000 000	1 000 000
12 223 016	10 317 759	Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	12 223 016	10 317 759
0	53 899 222	Investeringer i aksjer og andeler	11	0	53 899 222
<b>16 812 205</b>	<b>68 707 147</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>13 223 016</b>	<b>65 216 981</b>
<b>16 812 205</b>	<b>68 707 147</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>71 694 145</b>	<b>127 074 618</b>
		<b>Omløpsmidler</b>			
		<b>Fordringer</b>			
0	0	Kundefordringer		456	4 024
42 566 364	47 490 283	Fordringer på foretak i samme konsern	4	0	0
15 310	116 499	Andre fordringer		67 174	160 839
<b>42 581 674</b>	<b>47 606 782</b>	<b>Sum fordringer</b>		<b>67 630</b>	<b>164 864</b>
		<b>Investeringer</b>			
35 601 269	7 500 000	Markedsbaserte aksjer	11	35 601 269	7 500 000
23 236 963	0	Markedsbaserte aksjefond	11	23 236 963	0
31 055 685	0	Ikke markedsbaserte aksjer	12	31 055 685	0
16 009 272	0	Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	11	16 009 272	0
0	10 710 615	Andre finansielle instrumenter	11	0	10 710 615
<b>105 903 189</b>	<b>18 210 615</b>	<b>Sum investeringer</b>		<b>105 903 189</b>	<b>18 210 615</b>
<b>36 211 563</b>	<b>47 530 315</b>	<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>		<b>36 898 173</b>	<b>51 502 179</b>
<b>184 696 426</b>	<b>113 347 713</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>142 868 992</b>	<b>69 877 658</b>
<b>201 508 631</b>	<b>182 054 860</b>	<b>Sum eiendeler</b>		<b>214 563 137</b>	<b>196 952 276</b>



## Thrane-Steen Næringsbygg AS

Morselskap				Konsern	
2020	2019	Balanse per 31.12.	Note	2020	2019
		<b>Egenkapital og gjeld</b>			
		<b>Innskutt egenkapital</b>			
12 000 000	12 000 000	Aksjekapital	6	12 000 000	12 000 000
<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>
		<b>Opptjent egenkapital</b>			
179 576 830	159 899 090	Annen egenkapital		190 919 387	172 703 741
<b>179 576 830</b>	<b>159 899 090</b>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>190 919 387</b>	<b>172 703 741</b>
<b>191 576 830</b>	<b>171 899 090</b>	<b>Sum egenkapital</b>	<b>6, 7</b>	<b>202 919 387</b>	<b>184 703 741</b>
		<b>Gjeld</b>			
		<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
85 315	0	Utsatt skatt	5	1 899 379	2 198 544
<b>85 315</b>	<b>0</b>	<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>1 899 379</b>	<b>2 198 544</b>
		<b>Kortsiktig gjeld</b>			
126 952	135 207	Gjeld til foretak i samme konsern	4	29 650	29 650
52 150	61 619	Leverandørgjeld		47 337	61 397
1 457 267	1 458 944	Betalbar skatt	5	1 457 267	1 458 944
8 000 000	8 000 000	Utbytte		8 000 000	8 000 000
210 117	500 000	Annen kortsiktig gjeld		210 117	500 000
<b>9 846 486</b>	<b>10 155 770</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 744 371</b>	<b>10 049 991</b>
<b>9 931 801</b>	<b>10 155 770</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>11 643 750</b>	<b>12 248 535</b>
<b>201 508 631</b>	<b>182 054 860</b>	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>214 563 137</b>	<b>196 952 276</b>

Oslo, 21.04.2021

Morten Garman  
Styreleder

Tore Økseter  
Styremedlem

Jan Gustav Thrane-Steen  
Styremedlem/daglig leder



## Thrane-Steen Næringsbygg AS

Morselskap		Kontantstrømpoppstilling - mor og konsern	Konsern	
2020	2019		2020	2019
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:</b>				
29 319 046	75 638 676	Resultat før skattekostnad	27 444 542	77 974 728
-1 528 061	-2 540 844	÷ Periodens betalte skatter	-1 529 738	-2 471 030
0	0	+ Avskrivning anleggsmidler	3 386 508	3 613 982
0	0	+/- Endring i kundefordringer	3 568	263 419
0	-692 516	+/- Endring i leverandørgjeld	-14 060	-219 329
-19 601 879	-67 721 778	+/- Poster tilknyttet investerings- eller finansieringsaktiviteter	-19 601 879	-70 991 434
4 724 079	-11 450 537	+/- Endring i andre tidsavgrensningposter	-196 217	7 672 561
<u>12 913 185</u>	<u>-6 766 999</u>	= <b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<u>9 492 724</u>	<u>15 842 897</u>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:</b>				
37 916 993	72 921 829	+ Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	37 916 993	72 921 829
-52 108 466	-60 331 049	÷ Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-52 108 466	-60 331 049
-1 905 257	-3 782 743	+/- Netto betalinger tilknyttet andre investeringer	-1 905 257	-3 782 743
<u>-16 096 730</u>	<u>8 808 037</u>	= <b>Netto kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>	<u>-16 096 730</u>	<u>8 808 036</u>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:</b>				
0	0	÷ Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	-21 814 236
-8 000 000	-9 000 000	÷ Utbetalinger av utbytte	-8 000 000	-9 000 000
-135 207	-57 000	÷ Utbetalinger av konsernbidrag	0	0
<u>-8 135 207</u>	<u>-9 057 000</u>	= <b>Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>	<u>-8 000 000</u>	<u>-30 814 236</u>
<b>ENDRING I BEHOLDNING AV KONTANTER:</b>				
-11 318 752	-7 015 962	+/- <b>Netto endring i kontanter *</b>	-14 604 006	-6 163 302
47 530 315	54 546 277	+ Beholdning av kontanter 1.1.	51 502 179	57 665 481
<u>36 211 563</u>	<u>47 530 315</u>	= Beholdning av kontanter 31.12.	<u>36 898 173</u>	<u>51 502 179</u>

\* Kontantbegrepet omfatter også eventuelle kontantekvivalenter.



## Thrane-Steen Næringsbygg AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Side 7

### Note 1 Regnskapsprinsipper og konsernstruktur

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

#### Leieinntekter

Husleieinntektene resultatføres i henhold til opptjeningsprinsippet

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

#### Kortsiktige investeringer (omløpsmidler)

Investeringer i markedsbaserte aksjer, fond og finansielle instrumenter som inngår i en handelsportefølje og noteres på børs vurderes til markedsverdi ved årets slutt. Øvrige finansinvesteringer (ikke markedsbaserte instrumenter) vurderes til laveste verdi prinsipp.

#### Andre anleggsaksjer og andeler

Anleggsaksjer og eventuelle mindre investeringer i andre selskaper hvor konsernet ikke har betydelig innflytelse balanseføres til anskaffelseskost. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og andre overskuddsutdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

#### Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt.

#### Konsernets struktur

Konsernet består per 31.12.2020 av morselskapet og følgende datterselskap (alle eid 100%). Vesentlige interne transaksjoner og mellomværende er eliminert.

- Alf Kristoffersens vei 3 AS
- Enebakkveien 309 AS
- Østre Aker vei 62 AS



## Thrane-Steen Næringsbygg AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Side 8

### Note 2 Lønn, ansatte, ytelser til ledende personer m.v.

Mor		Lønnskostnaden består av:	Konsern	
2020	2019		2020	2019
355 800	351 485	Overført til/fra nærstående	355 800	351 485
<b>355 800</b>	<b>351 485</b>	<b>Sum</b>	<b>355 800</b>	<b>351 485</b>

Selskapets og konsernets lønnskostnader knytter seg i sin helhet til styrehonorar og tilhørende arbeidsgiveravgift.

#### Revisor

Revisjonshonorar er betalt med kr 120 000 (kr 187 000), i tillegg er det betalt for teknisk bistand med årsregnskap, konsernregnskap og skattemeldinger med kr 62 000 (kr 96 000). Alle beløp er eksklusive merverdiavgift og konserntotaler er angitt i parentes.

### Note 3 Varige driftsmidler - konsern

	Tomter	Bygg mv	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.20	7 034 323	100 335 267	107 369 590
= Anskaffelseskost 31.12.20	<b>7 034 323</b>	<b>100 335 267</b>	<b>107 369 590</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.20		48 898 461	48 898 461
= Bokført verdi 31.12.20	<b>7 034 323</b>	<b>51 436 806</b>	<b>58 471 129</b>
Årets ordinære avskrivninger		3 386 508	3 386 508
Avskrivningsplan		Lineær	

### Note 4 Mellomværende og transaksjoner med foretak i samme konsern m.v.

Vesentlige mellomværende med foretak i samme konsern er klassifisert på egne linjer under anleggs- og omløpsmidler, langsiktig og kortsiktig gjeld. Tilsvarende er renter til / fra andre konsernselskap vist på egne linjer i resultatregnskapet.

Som det fremgår av note 6, eier Thrane-Steen Gruppen AS 86% av konsernet Thrane-Steen Næringsbygg AS. I Thrane-Steen Gruppen AS – konsernet inngår Motor Gruppen AS. Det er etablert leieforhold med selskap i dette konsernet. Leien er satt etter markedsmessige prinsipper.

Det foreligger også avtale med Thrane-Steen Gruppen AS om forvaltningshonorar. For år 2020 er dette belastet under andre driftskostnader med kr 1 556 896.



**Thrane-Steen Næringsbygg AS**

Noter til årsregnskapet for 2020

Side 9

**Note 5 Skattekostnad**

Mor			Konsern		
2020	2019	Skattekostnaden fremkommer slik:	2020	2019	
1 485 196	1 488 690	Betalbar skatt på årets resultat	1 457 267	1 531 745	
70 794	0	Betalbar skatt vedrørende tidligere år	70 794	0	
85 315	0	Endring i utsatt skatt / skattefordel	-299 165	-78 700	
		Utsatt skatt tilgang / avgang konsernselskap	0	-169 724	
<b>1 641 305</b>	<b>1 488 690</b>	<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 228 896</b>	<b>1 283 321</b>	
2020	2019	Betalbar skatt på årets resultat fremkommer slik:	2020	2019	
29 319 046	75 638 676	Ordinært resultat før skatt	27 444 542	77 974 730	
-22 180 360	-68 871 906	Permanente forskjeller (resultatførte poster) *	-22 180 446	-72 141 460	
-387 793	0	Brutto endring i midlertidige forskjeller	1 359 844	357 728	
		Midlertidige forskjeller ifm konsernendring	0	771 472	
<b>6 750 892</b>	<b>6 766 770</b>	<b>Grunnlag betalbar resultatskatt</b>	<b>6 623 940</b>	<b>6 962 470</b>	
<b>1 485 196</b>	<b>1 488 689</b>	<b>Skatt 22 % / 22 %</b>	<b>1 457 267</b>	<b>1 531 743</b>	
<b>1 485 196</b>	<b>1 488 689</b>	<b>Betalbar skatt på årets resultat</b>	<b>1 457 267</b>	<b>1 531 743</b>	
2020	2019	Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:	2020	2019	
1 485 196	1 488 689	Betalbar skatt på årets resultat	1 457 267	1 531 743	
-27 929	-29 746	Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	0	
		Skatt overtatt ny eier ved salg av datterselskap	0	-72 800	
<b>1 457 267</b>	<b>1 458 944</b>	<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>1 457 267</b>	<b>1 458 943</b>	

\* Beløpene for morselskapet inkluderer gevinst ved salg av aksjer i datterselskap og gevinst knyttet til realisasjon av finansinvesteringer innenfor fritaksmetoden samt verdireguleringer av markedsbaserte investeringer ved årets slutt. I tillegg inntektsført skattefritt konsernbidrag fra datterselskaper og 97 % skattefritt utbytte fra underliggende aksjeinvesteringer.

2020	2019	Endring		2020	2019	Endring
0	0	0	Anleggsmidler	-8 245 744	-9 993 380	1 747 636
0	0	0	Omløpsmidler	0	0	0
-387 793	0	-387 793	Aksjer og andre verdipapirer	-387 793	0	-387 793
<b>-387 793</b>	<b>0</b>	<b>-387 793</b>	<b>Sum grunnlag</b>	<b>-8 633 537</b>	<b>-9 993 380</b>	<b>1 359 843</b>
-85 315	0	85 314	Utsatt skatt (-)/skattefordel (+)	-1 899 379	-2 198 544	-299 165
0	0		Effekt av endring av skattesats	0	0	

Utsatt skatt beregnes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige balanseverdier og fremførbart underskudd/godtgjørelse. I oppstillingen brukes negativt fortegn ved netto skatteøkende midlertidige forskjeller. Det vil si forskjeller som øker fremtidig skattbar inntekt og dermed gir opphav til en utsatt skatteforpliktelse.

Årets skattekostnad er påvirket av tidligere års feil på kr 70 794 i tilknytning til verdiregulering av rentefond.



## Thrane-Steen Næringsbygg AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Side 10

### Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i Thrane-Steen Næringsbygg AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000 000	12	12 000 000
<b>Sum</b>	<b>1 000 000</b>		<b>12 000 000</b>

### Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel
Thrane-Steen Gruppen AS	860 000	86
Bello Invest AS	140 000	14
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000 000</b>	<b>100</b>

Styremedlem, Jan Gustav Thrane-Steen med familie, eier indirekte 1/3 av aksjene i Thrane-Steen Gruppen AS. Øvrige styremedlemmer har ingen aksjer i morselskapet eller andre selskap i konsernet.

### Note 7 Egenkapital

Morselskapet	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 1.1.	12 000 000	159 899 090	171 899 090
Årets resultat		27 677 741	27 677 741
Avsatt utbytte		-8 000 000	-8 000 000
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>12 000 000</b>	<b>179 576 830</b>	<b>191 576 830</b>

Konsernet	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 1.1.	12 000 000	172 703 741	184 703 741
Årets resultat		26 215 646	26 215 646
Avsatt utbytte		-8 000 000	-8 000 000
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>12 000 000</b>	<b>190 919 387</b>	<b>202 919 387</b>

### Note 8 Gjeld, pantstillelser og betalingsgarantier m.v.

Mor			Konsern		
2020	2019	Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2020	2019	
0	0	<b>Sum</b>	0	0	
0	0	Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	0	0	

Mor- og samtlige aktuelle datterselskap inngår i fellesregistrering for merverdiavgift. I denne anledning påhviler det solidaransvar for riktig innbetaling av avgift.



## Thrane-Steen Næringsbygg AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Side 11

### Note 9 Morselskapets aksjer i datterselskap m.v.

Firma	Eierandel	Balansført verdi	Selskapets egenkapital	Selskapets årsresultat	Inntektsført konsern bidrag
Alf Kristoffersens Vei 3 AS	100 %	1 247 189	2 201 571	-129 406	0
Enebakkveien 309 AS	100 %	1 342 000	9 123 387	648 808	1 366 074
Østre Aker vei 62 AS	100 %	1 000 000	3 606 787	3 101 532	5 150 628
<b>Sum</b>		<b>3 589 189</b>	<b>14 931 745</b>	<b>3 620 934</b>	<b>6 516 702</b>

Aksjene i datterselskaper er vurdert etter kostmetoden. Netto mottatt konsernbidrag fra datterselskap er inntektsført i selskapsregnskapet i den utstrekning det knytter seg til underliggende resultater i eiertiden. Avgitt konsernbidrag til datterselskap med underskudd er tillagt aksjenes kostpris.

I forbindelse med salg av aksjer i datterselskapet Østre Aker vei 70 AS tidligere år, har det påløpt ytterligere transaksjonskostnader på kr 368 426 som er dekket av selskapet inneværende år. Kostnaden er rapport som ikke-skattemessig fradragsberettiget som følge av at dette er en korreksjon av tidligere ikke-skattepliktig gevinst.

### Note 10 Aksjer i andre selskaper

Thrane-Steen Næringsbygg AS deltok i stiftelsen av Lillevann Eiendom AS den 29.10.2018 med eierandel på 1/3 av investeringen.

Tilknyttet selskap	Eierandel	Balansført verdi	Selskapets egenkapital	Selskapets årsresultat
Lillevann Eiendom AS	33 %	1 000 000	377 865	-260 726
<b>Sum</b>		<b>1 000 000</b>	<b>377 865</b>	<b>-260 726</b>

Per 31.12 er det er gitt lån til tilknyttet selskap på kr 12 223 016. Påløpte renter for 2020 utgjør kr 655 257.



## Thrane-Steen Næringsbygg AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Side 12

### Note 11 Markedsbaserte aksjer, aksjefond og finansielle instrumenter

	Anskaffelses kost	Balansført verdi	Markeds verdi
<b>Markedsbaserte aksjefond</b>			
FIRST Nordic Real Estate fund	20 536 457	23 236 963	23 236 963
<b>Sum</b>	<b>20 536 457</b>	<b>23 236 963</b>	<b>23 236 963</b>
<b>Markedsbaserte aksjer</b>			
Amasten Fastighets AB	9 010 601	9 316 656	9 316 656
KMC Properties ASA	1 999 998	3 357 140	3 357 140
Olav Thon Eiendomsselskap ASA	253 535	268 775	268 775
Pandox AB	8 787 586	10 398 992	10 398 992
Selvaag Bolig ASA	9 884 796	12 259 706	12 259 706
<b>Sum</b>	<b>29 936 516</b>	<b>35 601 269</b>	<b>35 601 269</b>
<b>Markedsbaserte rentefond</b>			
Landkreditt Høyrentefond	15 621 479	16 009 272	16 009 272
<b>Sum</b>	<b>15 621 479</b>	<b>16 009 272</b>	<b>16 009 272</b>
<b>Sum verdipapirer</b>	<b>66 094 452</b>	<b>74 847 504</b>	<b>74 847 504</b>

Alle selskapene har kontorkommune i Oslo og er notert på Oslo Børs. Pandox AB og Amasten Fastighets AB er notert på Stockholmsbørsen. Gevinst ved realisasjon av aksjer på kr 11 559 442 knytter seg til salg av aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA, Solon Eiendom ASA og Entra ASA. Utbytte fra markedsbaserte investeringer utgjør kr 2 946 757. Verdivurderingen av markedsbaserte aksjer og aksjefond er endret til observerbar verdi i markedet på balansedagen mot tidligere klassifisering som langsiktige anleggsmidler verdsatt til anskaffelseskost.

### Note 12 Ikke markedsbaserte aksjer, aksjefond mv.

	Anskaffelses kost	Balansført verdi
<b>Omløpsmidler</b>		
Drammen Kombinasjonseiendom Inv AS	7 359 622	7 359 622
Eiendomsspar AS	17 330 213	17 330 213
Trondheim Areal AS	6 365 850	6 365 850
<b>Sum</b>	<b>31 055 685</b>	<b>31 055 685</b>

Eiendomsspar AS er notert på OTC-listen. Utbytte fra Eiendomsspar AS utgjør kr 153 335. Verdivurderingen av investeringene er endret til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi mot tidligere klassifisering som langsiktige anleggsmidler verdsatt til anskaffelseskost.