



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 683 950
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: THORVALDSEN EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Løxaveien 15
1351 RUD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Trond- Erik Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 06.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	29 189 515	42 933 666
Annen driftsinntekt		152 000	83 249
Sum inntekter		29 341 515	43 016 915
Kostnader			
Byggekostnader	1	25 287 717	34 170 631
Lønnskostnad	2	1 156 329	1 268 916
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	179 264	233 398
Andre driftskostnader	2	692 349	675 480
Sum kostnader		27 315 659	36 348 425
Driftsresultat		2 025 856	6 668 490
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			1 398 685
Annen renteinntekt		28 108	5 343
Sum finansinntekter		28 108	1 404 028
Annen rentekostnad		2 369 951	2 553 453
Sum finanskostnader		2 369 951	2 553 453
Netto finans		-2 341 843	-1 149 425
Resultat før skattekostnad		-315 986	5 519 065
Skattekostnad	4	-67 115	1 217 457
Årsresultat		-248 871	4 301 608
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-248 871	4 301 608
Totalresultat		-248 871	4 301 608
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		1 200 000	5 000 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overført fra annen egenkapital		-1 448 871	-698 392
Sum overføringer og disponeringer		-248 871	4 301 608



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Utleiebolig	3	4 000 000	
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	1 015 828	1 195 092
Sum varige driftsmidler		5 015 828	1 195 092
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	1 359 395	1 359 395
Lån til foretak i samme konsern	5		
Andre langsiktige fordringer	11	122 000	1 398 685
Sum finansielle anleggsmidler		1 481 395	2 758 080
Sum anleggsmidler		6 497 223	3 953 172
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter for videreutvikling	6, 10	60 925 972	66 766 473
Sum varer		60 925 972	66 766 473
Fordringer			
Kundefordringer	1	213 546	186 546
Opptjent, ikke fakturert inntekt	7		42 840 864
Andre kortsiktige fordringer		325 450	241 385
Sum fordringer		538 996	43 268 795
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		1 567 164	1 302 713
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 567 164	1 302 713
Sum omløpsmidler		63 032 133	111 337 981
SUM EIENDELER		69 529 356	115 291 153



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Overkurs		4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		104 000	104 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		44 788 314	46 237 186
Sum opptjent egenkapital		44 788 314	46 237 186
Sum egenkapital	9	44 892 314	46 341 186
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	98 364	1 335 513
Sum avsetninger for forpliktelser		98 364	1 335 513
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 500 000	
Sum annen langsiktig gjeld		18 500 000	
Sum langsiktig gjeld		18 598 364	1 335 513
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån			5 940 000
Byggelån			49 000 000
Leverandørgjeld		3 058 740	3 724 879
Betalbar skatt	4	1 170 034	
Skyldig offentlige avgifter		61 397	50 037
Kortsiktig konserngjeld	5	1 256 083	2 954 768
Annen kortsiktig gjeld		492 424	5 944 770
Sum kortsiktig gjeld		6 038 678	67 614 455
Sum gjeld		24 637 042	68 949 967



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 529 356	115 291 153



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 736150

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 683 950
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: THORVALDSEN EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Løxaveien 15
1351 RUD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Trond- Erik Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 04.08.2025



Organisasjonsnr: 989 683 950
THORVALDSEN EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	29 189 515	42 933 666
Annen driftsinntekt		152 000	83 249
Sum inntekter		29 341 515	43 016 915
Kostnader			
Byggekostnader	1	25 287 717	34 170 631
Lønnskostnad	2	1 156 329	1 268 916
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	179 264	233 398
Andre driftskostnader	2	692 349	675 480
Sum kostnader		27 315 659	36 348 425
Driftsresultat		2 025 856	6 668 490
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			1 398 685
Annen renteinntekt		28 108	5 343
Sum finansinntekter		28 108	1 404 028
Annen rentekostnad		2 369 951	2 553 453
Sum finanskostnader		2 369 951	2 553 453
Netto finans		-2 341 843	-1 149 425
Resultat før skattekostnad		-315 986	5 519 065
Skattekostnad	4	-67 115	1 217 457
Årsresultat		-248 871	4 301 608
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-248 871	4 301 608
Totalresultat		-248 871	4 301 608
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		1 200 000	5 000 000
Overført fra annen egenkapital		-1 448 871	-698 392
Sum overføringer og disponeringer		-248 871	4 301 608



Organisasjonsnr: 989 683 950
THORVALDSEN EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Utleiebolig	3	4 000 000	
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	1 015 828	1 195 092
Sum varige driftsmidler		5 015 828	1 195 092
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	1 359 395	1 359 395
Lån til foretak i samme konsern	5		
Andre langsiktige fordringer	11	122 000	1 398 685
Sum finansielle anleggsmidler		1 481 395	2 758 080
Sum anleggsmidler		6 497 223	3 953 172
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter for videreutvikling	6, 10	60 925 972	66 766 473
Sum varer		60 925 972	66 766 473
Fordringer			
Kundefordringer	1	213 546	186 546
Opptjent, ikke fakturert inntekt	7		42 840 864
Andre kortsiktige fordringer		325 450	241 385
Sum fordringer		538 996	43 268 795
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		1 567 164	1 302 713
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 567 164	1 302 713
Sum omløpsmidler		63 032 133	111 337 981
SUM EIENDELER		69 529 356	115 291 153
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Overkurs		4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		104 000	104 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		44 788 314	46 237 186
Sum opptjent egenkapital		44 788 314	46 237 186
Sum egenkapital	9	44 892 314	46 341 186
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	98 364	1 335 513
Sum avsetninger for forpliktelseser		98 364	1 335 513
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 500 000	
Sum annen langsiktig gjeld		18 500 000	
Sum langsiktig gjeld		18 598 364	1 335 513
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån			5 940 000
Byggelån			49 000 000
Leverandørgjeld		3 058 740	3 724 879
Betalbar skatt	4	1 170 034	
Skyldig offentlige avgifter		61 397	50 037
Kortsiktig konserngjeld	5	1 256 083	2 954 768
Annen kortsiktig gjeld		492 424	5 944 770
Sum kortsiktig gjeld		6 038 678	67 614 455
Sum gjeld		24 637 042	68 949 967
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 529 356	115 291 153



Organisasjonsnr: 989 683 950
THORVALDSEN EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

<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

<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</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



ÅRSREGNSKAP 2024

FOR

THORVALDSEN EIENDOMSUTVIKLING AS

(Orgnr: 989 683 950)

Penneo Dokumentnøkkel: CJ5XO-U6QXN-XB642-2XRC3-6RDIC-F5W65



Resultatregnskap			
Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Salgsinntekt	1	29 189 515	42 933 666
Annen driftsinntekt		152 000	83 249
Sum driftsinntekter		<u>29 341 515</u>	<u>43 016 915</u>
Byggekostnader	1	25 287 717	34 170 631
Lønnskostnad	2	1 156 329	1 268 916
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	179 264	233 398
Andre driftskostnader	2	692 349	675 480
Sum driftskostnader		<u>27 315 659</u>	<u>36 348 425</u>
Driftsresultat		<u>2 025 856</u>	<u>6 668 490</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		0	1 398 685
Andre finansinntekter		28 108	5 343
Andre finanskostnader		2 369 951	2 553 453
Resultat av finansposter		<u>-2 341 843</u>	<u>-1 149 425</u>
Resultat før skattekostnad		<u>-315 986</u>	<u>5 519 065</u>
Skattekostnad	4	-67 115	1 217 457
Årets resultat		<u>-248 871</u>	<u>4 301 608</u>
Overføringer			
Tilleggsutbytte		1 200 000	5 000 000
Overført fra annen egenkapital		1 448 871	698 392
Sum overføringer		<u>-248 871</u>	<u>4 301 608</u>



Balanse pr. 31.12			
Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS			
Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Utleiebolig	3	4 000 000	0
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	1 015 828	1 195 092
Sum varige driftsmidler		<u>5 015 828</u>	<u>1 195 092</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	1 359 395	1 359 395
Andre langsiktige fordringer	11	122 000	1 398 685
Sum finansielle anleggsmidler		<u>1 481 395</u>	<u>2 758 080</u>
Sum anleggsmidler		<u>6 497 223</u>	<u>3 953 172</u>
Omløpsmidler			
Varelager			
Prosjekter for videreutvikling	6, 10	60 925 972	66 766 473
Sum varelager		<u>60 925 972</u>	<u>66 766 473</u>
Fordringer			
Kundefordringer	1	213 546	186 546
Andre kortsiktige fordringer		325 450	241 385
Opptjent, ikke fakturert inntekt	7	0	42 840 864
Sum fordringer		<u>538 996</u>	<u>43 268 795</u>
Bankinnskudd		1 567 164	1 302 713
Sum omløpsmidler		<u>63 032 133</u>	<u>111 337 981</u>
Sum eiendeler		<u>69 529 356</u>	<u>115 291 153</u>

Penneo Dokumentnøkkel: CJ5XO-U6QXN-XB642-2XRC3-6RDIC-F5W65



Balanse pr. 31.12			
Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Overkurs		4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		<u>104 000</u>	<u>104 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		44 788 314	46 237 186
Sum opptjent egenkapital		<u>44 788 314</u>	<u>46 237 186</u>
Sum egenkapital	9	<u>44 892 314</u>	<u>46 341 186</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	98 364	1 335 513
Sum avsetning for forpliktelser		<u>98 364</u>	<u>1 335 513</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 500 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		<u>18 500 000</u>	<u>0</u>
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		0	5 940 000
Leverandørgjeld		3 058 740	3 724 879
Byggelån		0	49 000 000
Betalbar skatt	4	1 170 034	0
Skyldig offentlige avgifter		61 397	50 037
Gjeld til konsernselskap	5	1 256 083	2 954 768
Annen kortsiktig gjeld		492 424	5 944 770
Sum kortsiktig gjeld		<u>6 038 678</u>	<u>67 614 455</u>
Sum gjeld		<u>24 637 042</u>	<u>68 949 967</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>69 529 356</u>	<u>115 291 153</u>
Bærum, 27.06.2025			
Styret i Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS			
Trond-Erik Akre Thorvaldsen styreleder		Trond Thorvaldsen styremedlem	
Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS			Side 3

Penneo Dokumentnr.: C:5XO-U6QXN-XB642-2XRC3-6RDIG-F5W65



Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Unntaksreglene for små foretak er brukt for de fleste poster hvor det foreligger valgadgang.

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 klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig lån balanseføres til nominelle verdier på etableringstidspunktet, og korrigeres ikke til virkelig verdi som følge av rentendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet, uten hensyn til eventuelle senere rentendringer.

Inntektføringsprinsipper

Selskapet har prosjekter og følger løpende avregnings metode ved regnskapsavleggelsen. Det betyr at all verdiskapning gjennom året vises over resultatregnskapet, mens man begrenser inntektsføringen av prosjektfortjeneste til den relative andelen målt i forholdet mellom fullføringsgrad og salgsgrad. Prosjektinntektene inngår i salgsinntekter / fordringer og prosjektkostnader er avregnet som byggekost.

Fordringer

Andre fordringer herunder opptjent ikke fakturert inntekt oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetningen til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene. Opptjent ikke fakturert inntekt ved årsskiftet er beregnet på bakgrunn av prosjekter i arbeid med påløpte prosjektkostnader målt mot kalkylenes totale prosjektkostnad slik at en ferdigstillelsesgrad fremkommer og man innregner opptjent fortjeneste basis fullføringsgraden.

Varelager

Varer eller prosjekter innkjøp for videreutvikling og som ved årsskiftet ikke er solgt oppføres som varelager. Varelageret står da oppført til anskaffelseskost, eventuelt forventet salgspris. I den grad markedspris faller under kostpris for prosjekter ment for videresalg foretas nedskrivning til forventet salgspris.

Nærstående parter

Selskapet har definert følgende enheter som nærstående parter; Thorvaldsen Entreprenør AS (datterselskap) og eier Trond Erik Thorvaldsen. Transaksjoner med disse er av enkel natur og bygger på ordinære inngåtte anleggskontrakter til markedspriser, eventuelt ordinære mellomregninger med intern rentebelastning etc.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel. Utsatt skatt skal beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, og på grunnlag av eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, utlignes. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og på underskudd til fremføring, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom fremtidige skattepliktige overskudd. Utsatt skatt og utsatt skattefordel som kan balanseføres, er oppført netto i balansen.



Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet

Note 2 Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte, m.v.

	2024	2023
Lønn og feriepenger	937 641	1 012 307
Arbeidsgiveravgift	196 550	213 965
OTP	0	0
Andre personalutgifter	22 138	42 684
Sum lønnskostnader	1 156 329	1 268 916

Selskapet har kun hatt en ansatt lik eier, gjennom 2024. Som en følge av at det kun er eier som er ansatt foreligger det ikke krav om etablering av ordning med obligatorisk tjenestepensjon. Det er kostnadsført revisjonshonorar med i alt Kr 120 083 ex mva. Disse fordeler seg slik;

Ordinære revisjonstjenester med	kr 90 416
Bistand årsregnskap, noter og skattemelding	18 475
Aksjonærregister oppgaven, annen bistand	11 192

Det er i løpet av året ikke utbetalt styrehonorar. Ingen lån eller sikkerhetsstillelser for øvrig.

Note 3 Driftsmidler

	Transportmidler	Utleieeiendom	Sum
Anskaffelseskost	1 405 990		1 405 990
Tilgang	0	4 000 000	4 000 000
Akk avskr / rev avskr	-390 162	0	- 390 162
Bokført verdi 31.12	1 015 828	4 000 000	5 015 828
Årets avskr	- 179 264	0	- 179 264
Avskr plan	15 % av kost		
Metode	lineært		

Penn eo Dokumentnøkkel: CJ5XO-U6QXN-XB642-2XRC3-6RDIC-F5W65



Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet

Note 4 Skattekostnad

Spesifikasjon over forskjell regnskapsmessig og skattemessig resultat;	2024	2023	
Resultat før skattekostnad	-315 986	5 519 065	
Permanente forskjeller	10 918	14 831	
Endring i midlertidige forskjeller	7 096 675	-7 007 167	
Underskudd til fremføring	-	1 473 271	
Anvendelse fremførbart underskudd	-1 473 271	-	
Skattepliktig inntekt	5 318 336	-	
Årets skattekostnad			
Betalbar skatt 22 % / 22 %	1 170 034	-	
Endring i utsatt skatt	-1 237 149	1 217 457	
Skattekostnad ordinært resultat	-67 115	1 217 456	
Betalbar skatt i balansen			
Betalbar skatt på årets resultat før konsernbidrag	1 170 035	-307 711	
Skatteeffekt avgitt konsernbidrag	-	307 711	
Betalbar skatt i balansen;	1 170 035	-	
Midlertidige forskjeller og utsatt skatt	31.12.2024	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	320 787	326 291	5 504
Dekningsbidrag prosjekter i arbeide ved årsslutt	-	7 059 591	7 059 591
Gevinst & Taps konto	126 323	157 904	31 581
Sum	447 110	7 543 786	7 096 676
Akk fremførbart underskudd	-	-1 473 271	-1 473 271
Grunnlag utsatt skatt	447 110	6 070 515	5 623 405
Utsatt skatt ved årsslutt 22 % av grunnlag	98 364	1 335 513	1 237 149

Note 5 Aksjer i datterselskap - mellomværende med datterselskap

Ved utgangen av året har selskapet ett datterselskap, investeringen innarbeidet etter kostmetoden. Eventuelt mellomværende med datterselskap betjenes etter nærmere avtale. Det utarbeides ikke konsernregnskap i tråd med unntaksreglene for små selskaper.

Datterselskap	Kontorsted	Eierandel	Bokført verdi	Mellomv.	EK i datter	Årets resultat
Th Entreprenør AS	Bærum	100 %	1 359 395	- 1 256 083	3 835 617	- 227 584

Selskapet har i tillegg bokført leverandørgjeld til Th Entreprenør AS med **kr - 2 544 962** som inngår i ordinær leverandørgjeld.

Penneo Dokumentnøkkel: CJSXO-U6QXN-XB642-2XRC3-6RDIC-F5W65



Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet

Note 6 Varelager

Selskapets oppførte varelager ved årsskiftet utgjøres i sin helhet av innkjøpte tomter og eiendommer for videreutvikling og salg. Varelageret er oppført til kostpris tillagt prosjektering og påløpte byggekostnader inntil prosjektet selges. Etter salg overføres prosjektet til resultatregnskapet.

	2024	2023
Prosjekter for videreutvikling / salg;		
Brynsveien - Bærum	15 342 224	23 374 670
Solkroken - Asker	15 123 639	13 123 639
Hofstadåsen 19	7 866 475	7 816 255
Bjørnsvikveien 18	10 374 101	10 303 858
Brusetfarte	7 011 074	7 122 149
Østre vei - Nesøya	5 208 459	5 025 903
Sum bokført varelager 31.12	60 925 972	66 766 473

Note 7 Opptjent, ikke fakturert inntekt

Selskapet har ved utgangen av 2024 ikke bokført opptjent, ikke fakturert inntekt.

Note 8 Aksjekapital, antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjekapital pr 31.12.2024 utgjør kr 100 000 fordelt på 100 aksjer a kr 1 000.-. Selskapets aksjonærer er:

	Eierandel
Trond Erik Thorvaldsen - styrets leder	100 %

Note 9 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen Egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01.	100 000	4 000	46 237 186	46 341 186
Utbetalt tilleggsutbytte			- 1 200 000	- 1 200 000
Årets resultat			- 248 871	- 248 871
Egenkapital pr 31.12.	100 000	4 000	44 788 314	44 892 314

Note 10 Pantstillelser

Selskapet har ved årsskiftet bokført gjeld til Nordea Bank med i alt **kr 18 000 000**. Som sikkerhet for bokført gjeld har Nordea Bank tinglyst pant på **kr 80 000 000** i selskapets bokførte tomter for videreutvikling og salg herunder Brusetfaret, Hofstadåsen 19, Østre vei, Bjørnsvikveien 18, Brynsveien og Solkroken. Bokført verdi på pantstillet tomteportefølje utgjør **kr 60 925 972**.

Note 11 Andre langsiktige fordringer

Selskapet har til gode andel leieinntekter 2024 for utleie av bolig i Brynsveien 146 fra aksjonær med kr 122 000.



Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet

Note 12 Fortsatt drift og hendelser etter balansedagen

I tråd med reglene i NSR 3 om hendelser etter balansedagen samt reglene i regnskapsloven om fortsatt drift, henviser selskapets styre og ledelse til selskapets virksomhet og er av den oppfatning at det er forsvarlig å legge forutsetningen om fortsatt drift til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet. Krigsutbruddet i Ukraina har gjennom 2024 heller ikke påvirket selskapets drift på noen måte.

På lengre sikt vil en fortsatt krigssituasjon i Ukraina kunne påvirke den globale økonomien og kunne ha innvirkning på selskapets drift, men det er pr i dag ikke mulig å tallfeste denne. Basert på situasjonen og den informasjonen som er tilgjengelig på det nåværende tidspunkt,



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."

Thorvaldsen, Trond-Erik A

Styreleder

På vegne av: Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1513673
IP: 51.175.xxx.xxx
2025-06-28 21:33:25 UTC



Thorvaldsen, Trond

Styremedlem

På vegne av: Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1217721
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-07-01 19:54:45 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutd.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS som viser et underskudd på NOK 248 871. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap 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 avvirket.

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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573), RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492). RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.





Revisors beretning 2024 for Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS

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

Oslo, 29. juni 2025
RSM Norge AS

Ketil Bystrøm

Ketil Bystrøm

Statsautorisert revisor

