



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 747 562
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GRENSEVEIEN 10 INVEST AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Christopher Brunvoll
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 27.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 678 921	8 382 992
Sum inntekter		13 678 921	8 382 992
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 937 491	1 626 240
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	3	3 534 931	1 375 028
Sum kostnader		5 472 422	3 001 267
Driftsresultat		8 206 499	5 381 725
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 208	
Sum finansinntekter		19 208	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 785 811	1 774 512
Annen rentekostnad		1 762	443
Annen finanskostnad		910	903
Sum finanskostnader		2 788 483	1 775 858
Netto finans		-2 769 275	-1 775 858
Ordinært resultat før skattekostnad		5 437 223	3 605 867
Skattekostnad på resultat	4	1 196 576	793 291
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 240 647	2 812 576
Årsresultat		4 240 647	2 812 576
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 240 647	2 812 576
Totalresultat		4 240 647	2 812 576
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6		



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Avsatt til annen egenkapital		4 240 647	2 812 576
Sum overføringer og disponeringer		4 240 647	2 812 576



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	1		
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	66 332 605	68 270 096
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		66 332 605	68 270 096
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	5	17 905 464	10 021 344
Sum finansielle anleggsmidler		17 905 464	10 021 344
Sum anleggsmidler		84 238 069	78 291 441
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		745 477	222 017
Andre kortsiktige fordringer		283 125	622 875
Sum fordringer		1 028 602	844 892
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 231 640	1 549 063
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 231 640	1 549 063
Sum omløpsmidler		2 260 242	2 393 955
SUM EIENDELER		86 498 311	80 685 395

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		50 000	50 000
Sum innskutt egenkapital	6	50 000	50 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 947 324	7 706 677
Sum opptjent egenkapital	6	11 947 324	7 706 677
Sum egenkapital	6	11 997 324	7 756 677
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	5 495 839	5 552 600
Sum avsetninger for forpliktelser		5 495 839	5 552 600
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	64 571 404	66 285 593
Sum annen langsiktig gjeld		64 571 404	66 285 593
Sum langsiktig gjeld		70 067 243	71 838 193
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		26 633	
Betalbar skatt	4	1 253 337	753 088
Annen kortsiktig gjeld		3 153 774	337 437
Sum kortsiktig gjeld		4 433 744	1 090 525
Sum gjeld		74 500 987	72 928 718
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 498 311	80 685 395



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 497972

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 747 562
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GRENSEVEIEN 10 INVEST AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Christopher Brunvoll
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 914 747 562
GRENSEVEIEN 10 INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 678 921	8 382 992
Sum inntekter		13 678 921	8 382 992
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 937 491	1 626 240
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	3	3 534 931	1 375 028
Sum kostnader		5 472 422	3 001 267
Driftsresultat		8 206 499	5 381 725
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 208	
Sum finansinntekter		19 208	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 785 811	1 774 512
Annen rentekostnad		1 762	443
Annen finanskostnad		910	903
Sum finanskostnader		2 788 483	1 775 858
Netto finans		-2 769 275	-1 775 858
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	1 196 576	793 291
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 240 647	2 812 576
Årsresultat		4 240 647	2 812 576
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 240 647	2 812 576
Totalresultat		4 240 647	2 812 576
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6		
Avsatt til annen egenkapital		4 240 647	2 812 576
Sum overføringer og disponeringer		4 240 647	2 812 576





Organisasjonsnr: 914 747 562
GRENSEVEIEN 10 INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	1		
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	66 332 605	68 270 096
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		66 332 605	68 270 096
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	5	17 905 464	10 021 344
Sum finansielle anleggsmidler		17 905 464	10 021 344
Sum anleggsmidler		84 238 069	78 291 441
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		745 477	222 017
Andre kortsiktige fordringer		283 125	622 875
Sum fordringer		1 028 602	844 892
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 231 640	1 549 063
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 231 640	1 549 063
Sum omløpsmidler		2 260 242	2 393 955
SUM EIENDELER		86 498 311	80 685 395
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		50 000	50 000
Sum innskutt egenkapital	6	50 000	50 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 947 324	7 706 677
Sum opptjent egenkapital	6	11 947 324	7 706 677
Sum egenkapital	6	11 997 324	7 756 677
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	5 495 839	5 552 600
Sum avsetninger for forpliktelser		5 495 839	5 552 600
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	64 571 404	66 285 593
Sum annen langsiktig gjeld		64 571 404	66 285 593
Sum langsiktig gjeld		70 067 243	71 838 193
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		26 633	
Betalbar skatt	4	1 253 337	753 088
Annen kortsiktig gjeld		3 153 774	337 437
Sum kortsiktig gjeld		4 433 744	1 090 525
Sum gjeld		74 500 987	72 928 718
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 498 311	80 685 395



Organisasjonsnr: 914 747 562
GRENSEVEIEN 10 INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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.



Grenseveien 10 Invest AS

Årsrapport for 2022

Årsregnskap
- **Resultatregnskap**
- **Balanse**
- **Noteopplysninger**

Revisjonsberetning



Resultatregnskap			
Grenseveien 10 Invest AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		13,678,921	8,382,992
Sum driftsinntekter		13,678,921	8,382,992
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1,937,491	1,626,240
Annen driftskostnad	3	3,534,931	1,375,028
Sum driftskostnader		5,472,422	3,001,267
Driftsresultat		8,206,499	5,381,725
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19,208	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2,785,811	1,774,512
Annen rentekostnad		1,762	443
Annen finanskostnad		910	903
Resultat av finansposter		-2,769,275	-1,775,858
Resultat før skattekostnad		5,437,223	3,605,867
Skattekostnad på resultat	4	1,196,576	793,291
Resultat		4,240,647	2,812,576
Årsresultat		4,240,647	2,812,576
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		4,240,647	2,812,576
Sum overføringer		4,240,647	2,812,576
Grenseveien 10 Invest AS		Side 2	



Balanse			
Grenseveien 10 Invest AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	66,332,605	68,270,096
Sum varige driftsmidler		66,332,605	68,270,096
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	5	17,905,464	10,021,344
Sum finansielle anleggsmidler		17,905,464	10,021,344
Sum anleggsmidler		84,238,069	78,291,441
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		745,477	222,017
Andre kortsiktige fordringer		283,125	622,875
Sum fordringer		1,028,602	844,892
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1,231,640	1,549,063
Sum omløpsmidler		2,260,242	2,393,955
Sum eiendeler		86,498,311	80,685,395
Grenseveien 10 Invest AS			Side 3



Balanse			
Grenseveien 10 Invest AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		50,000	50,000
Sum innskutt egenkapital	6	50,000	50,000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11,947,324	7,706,677
Sum opptjent egenkapital	6	11,947,324	7,706,677
Sum egenkapital	6	11,997,324	7,756,677
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	5,495,839	5,552,600
Sum avsetning for forpliktelser		5,495,839	5,552,600
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	64,571,404	66,285,593
Sum annen langsiktig gjeld		64,571,404	66,285,593
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		26,633	0
Betalbar skatt	4	1,253,337	753,088
Annen kortsiktig gjeld		3,153,774	337,437
Sum kortsiktig gjeld		4,433,744	1,090,525
Sum gjeld		74,500,987	72,928,718
Sum egenkapital og gjeld		86,498,311	80,685,395
Oslo, 21.04.2023 Styret i Grenseveien 10 Invest AS			
_____ Paul Børseth styreleder			
Grenseveien 10 Invest AS			Side 4



Grenseveien 10 Invest AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntekter fra salg av eiendom resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført til kjøper.

Selskapet har inngått opsjonsavtale om salg av utviklingstomt. Inntekter knyttet til opsjonsavtalen er knyttet til markedsrente med et marginpåslag, inntektsføring skjer løpende i tråd med opptjeningsprinsippet. Opptjente inntekter balanseføres som fordringer.

Ved salg av tomt er det avtale om at det gis en selgerkreditt for deler av vederlaget. Selgerkreditten forrentes med samme vilkår som opsjonsinntekter. Inntektsføring skjer løpende i tråd med opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Konsernregnskap

Selskapet inngår i Urban Property konsern, med Urban Property Holding AS (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap og ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via Regnskapsregisteret.

Note 2 Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	79,444,484	5,640,000	8,258,289	93,342,774
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	79,444,484	5,640,000	8,258,289	93,342,774
Akkumulerte avskrivninger 31.12	27,010,169	0	0	27,010,169
Bokført verdi 31.12.2022	52,434,316	5,640,000	8,258,289	66,332,605



Grenseveien 10 Invest AS

Årets avskrivninger	1,937,491	0	0	1,937,491
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2022	1,937,491	0	0	1,937,491
Avskrivningssatser	2 %	0 %	0 %	
Økonomisk levetid	20-50 år	0 år	0 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Ingen	Ingen	

Note 3 Lønnskostnader, pensjon, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning. Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2022. Det er i 2022 kostnadsført en godtgjørelse på kr 66,505 inkl. mva til revisor for lovpålagt revisjon og kr 0 inkl. mva i annen bistand fra revisor.



Grenseveien 10 Invest AS

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1,253,337	753,088
Endring i utsatt skatt	-56,761	40,203
Skattekostnad ordinært resultat	1,196,576	793,291
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	5,437,223	3,605,867
Permanente forskjeller	1,762	0
Endring i midlertidige forskjeller	258,001	-182,741
Skattepliktig inntekt	5,696,986	3,423,126
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1,253,337	753,088
Sum betalbar skatt i balansen	1,253,337	753,088

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	24,981,088	25,239,089	258,001
Sum	24,981,088	25,239,089	258,001
Grunnlag for utsatt skatt	24,981,088	25,239,089	258,001
Utsatt skatt (22 %)	5,495,839	5,552,600	56,760

Note 5 Tomteopsjoner

Selskapet har inngått opsjonsavtale med Selvaag Bolig Grenseveien AS om salg av utviklingstomt. Opsjonspremien beregnes som 3 mnd NIBOR pluss en margin på 3,75 prosent årlig med Grenseveien 10 Invest AS sin anskaffelseskost på tomten som grunnlag for beregning. Opsjonspremien akkumuleres og presenteres som andre langsiktig fordringer frem til overtakelse av tomten.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	50,000	7,706,677	7,756,677
Årets resultat	0	4,240,647	4,240,647
Egenkapital 31.12.	50,000	11,947,324	11,997,324



Grenseveien 10 Invest AS

Note 7 Fordringer og gjeld

Langsiktig gjeld til konsernselskap	2022	2021
Urban Property Eier AS	64,571,404	66,285,593
Sum	64,571,404	66,285,593



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Grenseveien 10 Invest AS 22.03.23.pdf

Name	Method	Signed at
Børseth, Paul	BANKID_MOBILE	2023-05-03 15:37 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: DF057FC8480A4686B12902870864B227



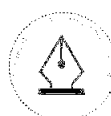
Grenseveien 10 Invest AS

Årsrapport for 2022

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
DF057FC8480A4686B12902870864B227



Resultatregnskap			
Grenseveien 10 Invest AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		13,678,921	8,382,992
Sum driftsinntekter		13,678,921	8,382,992
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1,937,491	1,626,240
Annen driftskostnad	3	3,534,931	1,375,028
Sum driftskostnader		5,472,422	3,001,267
Driftsresultat		8,206,499	5,381,725
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19,208	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2,785,811	1,774,512
Annen rentekostnad		1,762	443
Annen finanskostnad		910	903
Resultat av finansposter		-2,769,275	-1,775,858
Resultat før skattekostnad		5,437,223	3,605,867
Skattekostnad på resultat	4	1,196,576	793,291
Resultat		4,240,647	2,812,576
Årsresultat		4,240,647	2,812,576
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		4,240,647	2,812,576
Sum overføringer		4,240,647	2,812,576

Grenseveien 10 Invest AS

Side 2



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

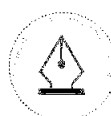
Document ID:
DF057FC8480A4686B12902870864B227



Balanse			
Grenseveien 10 Invest AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	66,332,605	68,270,096
Sum varige driftsmidler		66,332,605	68,270,096
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	5	17,905,464	10,021,344
Sum finansielle anleggsmidler		17,905,464	10,021,344
Sum anleggsmidler		84,238,069	78,291,441
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		745,477	222,017
Andre kortsiktige fordringer		283,125	622,875
Sum fordringer		1,028,602	844,892
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1,231,640	1,549,063
Sum omløpsmidler		2,260,242	2,393,955
Sum eiendeler		86,498,311	80,685,395

Grenseveien 10 Invest AS

Side 3



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
DF057FC8480A4686B12902870864B227



Balanse			
Grenseveien 10 Invest AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		50,000	50,000
Sum innskutt egenkapital	6	50,000	50,000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11,947,324	7,706,677
Sum opptjent egenkapital	6	11,947,324	7,706,677
Sum egenkapital	6	11,997,324	7,756,677
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	5,495,839	5,552,600
Sum avsetning for forpliktelser		5,495,839	5,552,600
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	64,571,404	66,285,593
Sum annen langsiktig gjeld		64,571,404	66,285,593
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		26,633	0
Betalbar skatt	4	1,253,337	753,088
Annen kortsiktig gjeld		3,153,774	337,437
Sum kortsiktig gjeld		4,433,744	1,090,525
Sum gjeld		74,500,987	72,928,718
Sum egenkapital og gjeld		86,498,311	80,685,395
Oslo, 21.04.2023 Styret i Grenseveien 10 Invest AS			
_____ Paul Børseth styreleder			
Grenseveien 10 Invest AS		Side 4	



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
DF057FC8480A4686B12902870864B227



Grenseveien 10 Invest AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntekter fra salg av eiendom resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført til kjøper.

Selskapet har inngått opsjonsavtale om salg av utviklingstomt. Inntekter knyttet til opsjonsavtalen er knyttet til markedsrente med et marginpåslag, inntektsføring skjer løpende i tråd med opptjeningsprinsippet. Oppjente inntekter balanseføres som fordringer.

Ved salg av tomt er det avtale om at det gis en selgerkreditt for deler av vederlaget. Selgerkreditten forrentes med samme vilkår som opsjonsinntekter. Inntektsføring skjer løpende i tråd med opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Konsernregnskap

Selskapet inngår i Urban Property konsern, med Urban Property Holding AS (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap og ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via Regnskapsregisteret.

Note 2 Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	79,444,484	5,640,000	8,258,289	93,342,774
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	79,444,484	5,640,000	8,258,289	93,342,774
Akkumulerte avskrivninger 31.12	27,010,169	0	0	27,010,169
Bokført verdi 31.12.2022	52,434,316	5,640,000	8,258,289	66,332,605



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
DF057FC8480A4686B12902870864B227

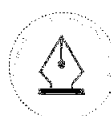


Grenseveien 10 Invest AS

Årets avskrivninger	1,937,491	0	0	1,937,491
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2022	1,937,491	0	0	1,937,491
Avskrivningssatser	2 %	0 %	0 %	
Økonomisk levetid	20-50 år	0 år	0 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Ingen	Ingen	

Note 3 Lønnskostnader, pensjon, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning. Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2022. Det er i 2022 kostnadsført en godtgjørelse på kr 66,505 inkl. mva til revisor for lovpålagt revisjon og kr 0 inkl. mva i annen bistand fra revisor.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
DF057FC8480A4686B12902870864B227



Grenseveien 10 Invest AS

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1,253,337	753,088
Endring i utsatt skatt	-56,761	40,203
Skattekostnad ordinært resultat	1,196,576	793,291
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	5,437,223	3,605,867
Permanente forskjeller	1,762	0
Endring i midlertidige forskjeller	258,001	-182,741
Skattepliktig inntekt	5,696,986	3,423,126
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1,253,337	753,088
Sum betalbar skatt i balansen	1,253,337	753,088

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	24,981,088	25,239,089	258,001
Sum	24,981,088	25,239,089	258,001
Grunnlag for utsatt skatt	24,981,088	25,239,089	258,001
Utsatt skatt (22 %)	5,495,839	5,552,600	56,760

Note 5 Tomteopsjoner

Selskapet har inngått opsjonsavtale med Selvaag Bolig Grenseveien AS om salg av utviklingsomt. Opsjonspremien beregnes som 3 mnd NIBOR pluss en margin på 3,75 prosent årlig med Grenseveien 10 Invest AS sin anskaffelseskost på tomten som grunnlag for beregning. Opsjonspremien akkumuleres og presenteres som andre langsiktig fordringer frem til overtakelse av tomten.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	50,000	7,706,677	7,756,677
Årets resultat	0	4,240,647	4,240,647
Egenkapital 31.12.	50,000	11,947,324	11,997,324



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

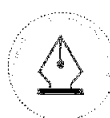
Document ID:
DF057FC8480A4686B12902870864B227



Grenseveien 10 Invest AS

Note 7 Fordringer og gjeld

	2022	2021
Langsiktig gjeld til konsernselskap		
Urban Property Eier AS	64,571,404	66,285,593
Sum	64,571,404	66,285,593



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
DF057FC8480A4686B12902870864B227



Til generalforsamlingen i Grenseveien 10 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grenseveien 10 AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Oslo, 21. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2023-05-05 06:23

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.