



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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:	01.01.2024 - 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:	Jan Gustav Thrane-Steen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.05.2025

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, 20.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Leieinntekter fast eiendom	1		
Kostnader			
Lønnskostnad	2	377 472	377 472
Annen driftskostnad	2, 3	2 334 792	1 763 062
Sum kostnader		2 712 264	2 140 534
Driftsresultat		-2 712 264	-2 140 534
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra investering i datterselskap	4	7 276 383	8 214 656
Inntekt fra investering i annet foretak i samme konsern	3		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 780 979	1 317 291
Annen renteinntekt	6	4 005 986	3 120 575
Inntekt fra investering i annet selskap	5	1 634 839	2 744 626
Annen finansinntekt	5, 7	28 396 968	
Verdiendring av markedsbaserte finansielle omløpsmidler		7 379 287	9 360 199
Sum finansinntekter		50 474 443	24 757 347
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler		1 103 300	4 642 057
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3		
Annen rentekostnad		36 320	24 496
Annen finanskostnad	5, 7		1 158 878
Sum finanskostnader		1 139 620	5 825 430
Netto finans		49 334 824	18 931 917
Resultat før skattekostnad		46 622 559	16 791 383
Skattekostnad på resultat	8	1 945 911	2 602 218
Årsresultat	9	44 676 648	14 189 165
Årsresultat etter minoritetsinteresser		44 676 648	14 189 165
Totalresultat		44 676 648	14 189 165



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		20 000 000	16 000 000
Til/fra annen egenkapital		24 676 648	-1 810 835
Sum overføringer og disponeringer		44 676 648	14 189 165



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Transportmidler	10		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	10		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	3 993 628	3 933 520
Investeringer i tilknyttet selskap	6	1 000 000	1 000 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	22 122 805	21 388 978
Sum finansielle anleggsmidler		27 116 433	26 322 498
Sum anleggsmidler		27 116 433	26 322 498
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	10		
Fordringer			
Kundefordringer	10		
Fordringer på foretak i samme konsern	3	43 306 942	42 464 237
Andre fordringer		629 120	205 305
Sum fordringer		43 936 062	42 669 542
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7		
Markedsbaserte aksjer	5, 7, 5	68 431 346	57 073 815
Markedsbaserte rentefond	5	16 417 291	18 092 438
Markedsbaserte obligasjoner	5, 7		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	5, 7		
Ikke markedsbaserte aksjer		71 287 970	59 778 711
Andre finansielle instrumenter	7		
Sum investeringer		156 136 606	134 944 964
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Bankinnskudd, kontanter o.l.		14 772 632	10 063 410
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 772 632	10 063 410
Sum omløpsmidler		214 845 300	187 677 916
SUM EIENDELER		241 961 733	214 000 414

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (1 000 000 aksjer à 12)	11	12 000 000	12 000 000
Sum innskutt egenkapital		12 000 000	12 000 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		207 480 984	182 804 336
Sum opptjent egenkapital		207 480 984	182 804 336

Sum egenkapital	9, 11	219 480 984	194 804 336
------------------------	-------	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	8	137 659	474 730
Sum avsetninger for forpliktelser		137 659	474 730

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	10		
Gjeld til foretak i samme konsern	3		
Sum langsiktig gjeld		137 659	474 730

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	10		
Leverandørgjeld			75 188
Betalbar skatt	8	2 266 029	2 297 876
Gjeld til foretak i samme konsern	3	77 061	157 743
Utbytte		20 000 000	16 000 000
Annen kortsiktig gjeld			190 542



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum kortsiktig gjeld		22 343 090	18 721 348
Sum gjeld		22 480 749	19 196 078
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		241 961 733	214 000 414



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 538310

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: Jan Gustav Thrane-Steen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2025

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, 19.06.2025



Organisasjonsnr: 997 655 419
THRANE-STEEN NÆRINGSBYGG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Leieinntekter fast eiendom	1		
Kostnader			
Lønnskostnad	2	377 472	377 472
Annen driftskostnad	2, 3	2 334 792	1 763 062
Sum kostnader		2 712 264	2 140 534
Driftsresultat		-2 712 264	-2 140 534
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra investering i datterselskap	4	7 276 383	8 214 656
Inntekt fra investering i annet foretak i samme konsern	3		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 780 979	1 317 291
Annen renteinntekt	6	4 005 986	3 120 575
Inntekt fra investering i annet selskap	5	1 634 839	2 744 626
Annen finansinntekt	5, 7	28 396 968	
Verdiendring av markedsbaserte finansielle omløpsmidler		7 379 287	9 360 199
Sum finansinntekter		50 474 443	24 757 347
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler		1 103 300	4 642 057
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3		
Annen rentekostnad		36 320	24 496
Annen finanskostnad	5, 7		1 158 878
Sum finanskostnader		1 139 620	5 825 430
Netto finans		49 334 824	18 931 917
Resultat før skattekostnad		46 622 559	16 791 383
Skattekostnad på resultat	8	1 945 911	2 602 218
Årsresultat	9	44 676 648	14 189 165
Årsresultat etter minoritetsinteresser		44 676 648	14 189 165
Totalresultat		44 676 648	14 189 165
Overføringer og disponeringer			



Ordinært utbytte	20 000 000	16 000 000
Til/fra annen egenkapital	24 676 648	-1 810 835
Sum overføringer og disponeringer	44 676 648	14 189 165



Organisasjonsnr: 997 655 419
THRANE-STEEN NÆRINGSBYGG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Transportmidler	10		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o. l.	10		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	3 993 628	3 933 520
Investeringer i tilknyttet selskap	6	1 000 000	1 000 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	22 122 805	21 388 978
Sum finansielle anleggsmidler		27 116 433	26 322 498
Sum anleggsmidler		27 116 433	26 322 498
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	10		
Fordringer			
Kundefordringer	10		
Fordringer på foretak i samme konsern	3	43 306 942	42 464 237
Andre fordringer		629 120	205 305
Sum fordringer		43 936 062	42 669 542
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7		
Markedsbaserte aksjer	5, 7, 5	68 431 346	57 073 815
Markedsbaserte rentefond	5	16 417 291	18 092 438
Markedsbaserte obligasjoner	5, 7		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	5, 7		
Ikke markedsbaserte aksjer		71 287 970	59 778 711
Andre finansielle instrumenter	7		
Sum investeringer		156 136 606	134 944 964
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		14 772 632	10 063 410



Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 772 632	10 063 410
Sum omløpsmidler		214 845 300	187 677 916
SUM EIENDELER		241 961 733	214 000 414
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 000 000 aksjer à 12)	11	12 000 000	12 000 000
Sum innskutt egenkapital		12 000 000	12 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		207 480 984	182 804 336
Sum opptjent egenkapital		207 480 984	182 804 336
Sum egenkapital	9, 11	219 480 984	194 804 336
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	137 659	474 730
Sum avsetninger for forpliktelse		137 659	474 730
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10		
Gjeld til foretak i samme konsern	3		
Sum langsiktig gjeld		137 659	474 730
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10		
Leverandørgjeld			75 188
Betalbar skatt	8	2 266 029	2 297 876
Gjeld til foretak i samme konsern	3	77 061	157 743
Utbytte		20 000 000	16 000 000
Annen kortsiktig gjeld			190 542
Sum kortsiktig gjeld		22 343 090	18 721 348
Sum gjeld		22 480 749	19 196 078
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		241 961 733	214 000 414



Organisasjonsnr: 997 655 419
THRANE-STEEN NÆRINGSBYGG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap og årsberetning

2024

Thrane-Steen Næringsbygg AS

Org.nr.:997 655 419

Penneo Dokumentnøkkel: MRV0G-6AMCW-PSJLG-EVSOZ-NAEQ7-ED05B



Thrane-Steen Næringsbygg AS

Resultatregnskap 1.1. - 31.12.

	Note	2024	2023
Driftsinntekt og driftskostnad			
Lønnskostnad	2	-377 472	-377 472
Annen driftskostnad	2, 3	-2 334 792	-1 763 062
Sum driftskostnad		-2 712 264	-2 140 534
Driftsresultat		-2 712 264	-2 140 534
Finansinntekt og finanskostnad			
Inntekt fra investering i datterselskap	4	7 276 383	8 214 656
Inntekt fra investering i annet selskap	5	1 634 839	2 744 626
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 780 979	1 317 291
Annen renteinntekt	6	4 005 986	3 120 575
Annen finansinntekt	5, 7	28 396 968	0
Verdiendring av markedsbaserte finansielle omløpsmidler		7 379 287	9 360 199
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler		-1 103 300	-4 642 057
Annen rentekostnad		-36 320	-24 496
Annen finanskostnad	5, 7	0	-1 158 878
Finansresultat		49 334 824	18 931 917
Ordinært resultat før skattekostnad		46 622 559	16 791 383
Skattekostnad på resultat	8	-1 945 911	-2 602 218
Årsresultat	9	44 676 648	14 189 165
Opplysninger om:			
Foreslått utbytte		20 000 000	16 000 000
Til/fra annen egenkapital		24 676 648	-1 810 835
Sum		44 676 648	14 189 165

Penneo Dokumentnr.økkef: MRV06-6AMCW-PSJLG-EVSO2-NAEQ7-ED05B



Thrane-Steen Næringsbygg AS

Balanse per 31.12.

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	3 993 628	3 933 520
Investeringer i tilknyttet selskap	6	1 000 000	1 000 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	22 122 805	21 388 978
Sum finansielle anleggsmidler		27 116 433	26 322 498
Sum anleggsmidler		27 116 433	26 322 498
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordringer på foretak i samme konsern	3	43 306 942	42 464 237
Andre fordringer		629 120	205 305
Sum fordringer		43 936 062	42 669 542
Investeringer			
Ikke markedsbaserte aksjer		71 287 970	59 778 711
Markedsbaserte aksjer	5, 7	39 345 937	34 509 499
Markedsbaserte aksjefond	5	29 085 409	22 564 317
Markedsbaserte rentefond	5	16 417 291	18 092 438
Sum investeringer		156 136 606	134 944 964
Bankinnskudd, kontanter o.l.		14 772 632	10 063 410
Sum omløpsmidler		214 845 300	187 677 916
SUM EIENDELER		241 961 733	214 000 414

Penneo Dokumentnr.økkef: MRV0G-6AMCW-PSJLG-EVSOZ-NAEQ7-ED05B



Thrane-Steen Næringsbygg AS

Balanse per 31.12.

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 000 000 aksjer à 12)	11	12 000 000	12 000 000
Sum innskutt egenkapital		12 000 000	12 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		207 480 984	182 804 336
Sum opptjent egenkapital		207 480 984	182 804 336
Sum egenkapital	9, 11	219 480 984	194 804 336
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	137 659	474 730
Sum avsetning for forpliktelser		137 659	474 730
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til foretak i samme konsern	3	77 061	157 743
Leverandørgjeld		0	75 188
Betalbar skatt	8	2 266 029	2 297 876
Utbytte		20 000 000	16 000 000
Annen kortsiktig gjeld		0	190 542
Sum kortsiktig gjeld		22 343 090	18 721 348
Sum gjeld		22 480 749	19 196 078
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		241 961 733	214 000 414

Oslo, 28.05.2025

Morten Garmann
styreleder

Jan Gustav Thrane-Steen
styremedlem/daglig leder

Tore Økseter
styremedlem

Penneo Dokumentnrøkke: MRV06-6AMCW-PSJLG-EVSO2-NAEQ7-ED05B



Thrane-Steen Næringsbygg AS

Noter til årsregnskapet for 2024

Side 5

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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.

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.

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

Lønnskostnaden består av:	2024	2023
Lønn, honorar og bonus mv	330 826	330 826
Arbeidsgiveravgift	46 646	46 646
Sum	377 472	377 472

Antall årsverk 0 0

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

Revisor

Revisjonshonorar er betalt med kr 104 650. Av dette utgjør kr 57 650 honorar for teknisk bistand med årsregnskap og skattemeldinger. Alle beløp er eksklusive merverdiavgift.

Penneo Dokumentnrøkke: MRV06-6AMCW-PSJLG-EVSO2-NAEQ7-ED05B



Thrane-Steen Næringsbygg AS

Noter til årsregnskapet for 2024

Side 6

Note 3 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 konsernselskaper vist på egne linjer i resultatregnskapet.

Som det fremgår av note 11, 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 vilkår.

Det foreligger også avtale med Thrane-Steen Gruppen AS om forvaltningshonorar. For år 2024 er dette belastet andre driftskostnader med kr 1 986 724.

Note 4 Morselskapets aksjer i datterselskap m.v.

Firma	Eierandel	Balanseført verdi	Selskapets egenkapital	Selskapets årsresultat	Inntektsført konsernbidrag	Avgitt Konsernbidrag
Alf Kristoffersens vei 3 AS	100 %	1 651 628	2 129 986	-59 569	0	77 061
Enebakkveien 309 AS	100 %	1 342 000	6 781 084	4 676 610	1 456 369	
Østre Aker Vei 62 AS	100 %	1 000 000	1 805 698	4 836 342	5 820 014	
Sum		3 993 628	10 716 768	9 453 383	7 276 383	77 061

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 blir i utgangspunktet tillagt aksjenes kostpris men nedskrives i den utstrekning datterselskapets reelle egenkapital tilsier.

Note 5 Markedsbaserte aksjer, aksje- og rentefond

	Anskaffelses kost	Markeds verdi	Balanseført verdi
1. Markedsbaserte aksjer			
Entra ASA	12 281 214	10 639 940	10 639 940
KMC Properties ASA	13 714	13 714	13 714
Olav Thon Eiendomsselskap ASA	253 535	337 549	337 549
Pandox AB	8 787 586	13 542 994	13 542 994
Public Property Invest ASA	2 000 000	2 456 551	2 456 551
Selvaag Bolig ASA	14 777 116	12 355 189	12 355 189
Sum	38 113 165	39 345 937	39 345 937
2. Markedsbaserte aksjefond			
FIRST Nordic Real Estate B	25 443 003	29 085 409	29 085 409
Sum	25 443 003	29 085 409	29 085 409
3. Markedsbaserte rentefond			
Landkreditt Høyrentefond	15 791 568	16 417 291	16 417 291
Sum	15 791 568	16 417 291	16 417 291
Sum verdipapirer	79 347 736	84 848 636	84 848 636

Penneo Dokumentnrøkke: MRV06-6AMCW-PSJLG-EVSO2-NAEQ7-ED05B



Thrane-Steen Næringsbygg AS

Noter til årsregnskapet for 2024

Side 7

Utbytte fra markedsbaserte investeringer utgjør kr 585 040.

Annen finansinntekt» knytter seg i sin helhet til gevinst ved salg av aksjer innenfor fritaksmetoden, hvorav kr 28 164 400 gjelder etteroppgjør fra salget av Østre Aker Vei 70 AS gjennomført i 2018.

Note 6 Investeringer i tilknyttet selskap

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

Tilknyttet selskap	Eier-andel	Balansført verdi	Selskapets egenkapital	Selskapets årsresultat
Lillevann Eiendom AS	33,3 %	1 000 000	-4 616 248	-2 226 444
Sum		1 000 000	-4 616 248	-2 226 444

Aksjene i det tilknyttede selskapet er, ut fra en vurdering av vesentlighet og kost-nytte, regnskapsført etter kostmetoden. Per 31.12.2024 er det er gitt lån til Lillevann Eiendom AS på kr 22 122 805. Renter som for 2024 utgjør kr 1 902 450 er tillagt lånesaldoen.

Note 7 Ikke markedsbaserte aksjer, aksjefond mv.

	Anskaffelses kost	Balansført verdi
Omløpsmidler		
Aurora Eiendom AS	11 559 903	9 446 646
Clarksons Esg Core Plus AS	4 597 701	4 597 701
Eiendomsspar AS	17 330 213	17 330 213
Logistea AB (Publ) B NDR	2 397 957	2 397 957
Logistea AB (publ) A NDR	184 619	184 619
Orla Real Estate 2021 AS	4 575 000	4 222 500
Orla Real Estate 2024 AS	5 000 000	5 000 000
Oslo Opportunity II AS	4 783 332	4 783 332
Realkapital NAF Eiendom AS	14 866 500	13 763 200
Trondheim Areal Invest AS	7 890 421	5 714 121
Victoria Eiendom AS	3 847 680	3 847 680
Sum	77 033 327	71 287 970

Utbytte fra ikke markedsbaserte omløpsaksjer mv utgjør kr 1 049 799

Penneo Dokumentnrøkke: MRV06-6AMCW-PSJLG-EVSO2-NAEQ7-ED05B



Thrane-Steen Næringsbygg AS

Noter til årsregnskapet for 2024

Side 8

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 282 982	2 325 659
Endring i utsatt skatt	-337 071	276 559
Skattekostnad ordinært resultat	1 945 911	2 602 218
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	46 622 559	16 791 383
Permanente forskjeller	-36 245 368	-6 220 203
Avgitt konsernbidrag	-77 061	-126 287
Skattepliktig inntekt	10 300 130	10 444 893
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	682 178	518 435
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-16 953	-27 783
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 600 804	1 807 224
Sum betalbar skatt i balansen	2 266 029	2 297 876

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

	2024	2023	Endring
Aksjer og andre verdipapirer	625 723	2 157 862	1 532 139
Grunnlag for utsatt skatt	625 723	2 157 862	1 532 139
Utsatt skatt (22 %)	137 659	474 730	337 071

Beløpene inkluderer 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.

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 1.1.	12 000 000	182 804 336	194 804 336
Årets resultat		44 676 648	44 676 648
Avsatt utbytte		-20 000 000	-20 000 000
Egenkapital 31.12.	12 000 000	207 480 984	219 480 984

Penneo Dokumentnr: MRV06-6AMCW-PSJLG-EVSO2-NAEQ7-ED05B



Thrane-Steen Næringsbygg AS

Noter til årsregnskapet for 2024

Side 9

Note 10 Gjeld, pantstillelser og betalingsgarantier m.v.

Selskapet har per 31.12.2024 ingen langsiktig gjeld og heller ingen pant i eiendelene.

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

Note 11 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
Sum	1 000 000		12 000 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

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

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.

Penneo Dokumentnrøkke: MRV06-6AMCW-PSJLG-EVSO2-NAEQ7-ED05B



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."

Økseter, Tore

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-969692
IP: 85.252.xxx.xxx
2025-05-28 08:49:24 UTC



Thrane-steen, Jan Gustav

Daglig leder

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-465245
IP: 109.247.xxx.xxx
2025-05-29 11:52:04 UTC



Thrane-steen, Jan Gustav

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-465245
IP: 109.247.xxx.xxx
2025-05-29 11:52:04 UTC



Garmann, Morten

Styreleder

På vegne av: Thrane-Steen Næringsbygg AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-3472934
IP: 195.1.xxx.xxx
2025-05-30 09:49:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MRV0G-6AMCW-PSJLG-EVSOZ-NAEQ7-ED05B

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 forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.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 3 16 588 MVA

Til generalforsamlingen i Thrane-Steen Næringsbygg AS

T +47 23 1142 00
F +47 23 1142 01

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Thrane-Steen Næringsbygg AS som viser et overskudd på NOK 44 676 648. 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 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 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 Thrane-Steen Næringsbygg AS

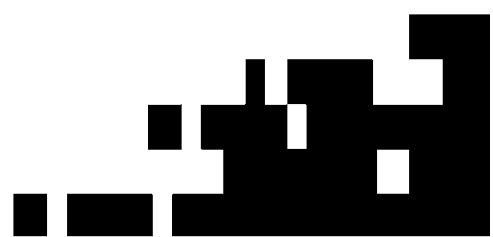


For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 30. mai 2025
RSM Norge AS

Anders Magnus Løvaas
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FN#MS-COAEI-ENURH-NW8LF-MMMWTA-QSMVN





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."

Løvaas, Anders Magnus

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-87811

IP: 83.109.xxx.xxx

2025-05-30 10:37:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FNHMS-COAEI-ENURH-NW8LF-MMMWTA-QSMVN

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://eud.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.