



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 683 950  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: THORVALDSEN EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Rudssletta 90  
1351 RUD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 03.06.2021

### 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, 12.08.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	56 928 653	46 760 471
Annen driftsinntekt		2 204 768	584 747
<b>Sum inntekter</b>		<b>59 133 421</b>	<b>47 345 218</b>
<b>Kostnader</b>			
Byggekostnader	1	45 036 861	40 772 135
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	11		127 627
Andre driftskostnader	4	1 204 639	1 535 654
<b>Sum kostnader</b>		<b>46 241 500</b>	<b>42 435 415</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>12 891 921</b>	<b>4 909 803</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 510	11 729
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 510</b>	<b>11 729</b>
Annen rentekostnad		877 434	1 033 948
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>877 434</b>	<b>1 033 948</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-873 924</b>	<b>-1 022 219</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>12 017 998</b>	<b>3 887 583</b>
Skattekostnad	5	2 651 271	859 751
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>9 366 727</b>	<b>3 027 832</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>9 366 727</b>	<b>3 027 832</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>9 366 727</b>	<b>3 027 832</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>9 366 727</b>	<b>3 027 832</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	8	1 000 000	1 000 000
Avsatt til annen egenkapital	8	8 366 727	2 027 832



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Sum overføringer og disponeringer		9 366 727	3 027 832



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		448 932
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>448 932</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	11	4 554 313	4 554 313
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	11		2 098 496
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 554 313</b>	<b>6 652 809</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	9	1 359 395	633 729
Lån til foretak i samme konsern	9	1 381 272	1 043 433
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 740 667</b>	<b>1 677 162</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 294 980</b>	<b>8 778 903</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjekter for videreutvikling	2	35 735 180	32 933 298
<b>Sum varer</b>		<b>35 735 180</b>	<b>32 933 298</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1	711 510	726 713
Opptjent, ikke fakturert inntekt	10	25 897 584	
Andre kortsiktige fordringer		957 911	842 620
<b>Sum fordringer</b>		<b>27 567 005</b>	<b>1 569 333</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		1 910 837	6 902 583
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 910 837</b>	<b>6 902 583</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>65 213 022</b>	<b>41 405 214</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>72 508 002</b>	<b>50 184 118</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	100 000	100 000
Overkurs		4 000	4 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>104 000</b>	<b>104 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		42 391 210	35 024 484
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>42 391 210</b>	<b>35 024 484</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>42 495 210</b>	<b>35 128 484</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	1 004 057	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 004 057</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 004 057</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Byggelån	12	23 187 939	9 991 328
Leverandørgjeld		1 843 034	1 449 519
Betalbar skatt	5	993 607	1 533 681
Utbytte		1 000 000	1 000 000
Annen kortsiktig gjeld	6	1 984 155	1 081 106
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>29 008 735</b>	<b>15 055 634</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>30 012 792</b>	<b>15 055 634</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>72 508 002</b>	<b>50 184 118</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 834098

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 989 683 950  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: THORVALDSEN EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Rudssletta 90  
1351 RUD

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: 03.06.2021

**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, 19.10.2021



Organisasjonsnr: 989 683 950  
THORVALDSEN EIENDOMSUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	56 928 653	46 760 471
Annen driftsinntekt		2 204 768	584 747
<b>Sum inntekter</b>		<b>59 133 421</b>	<b>47 345 218</b>
<b>Kostnader</b>			
Byggekostnader	1	45 036 861	40 772 135
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	11		127 627
Andre driftskostnader	4	1 204 639	1 535 654
<b>Sum kostnader</b>		<b>46 241 500</b>	<b>42 435 415</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>12 891 921</b>	<b>4 909 803</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 510	11 729
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 510</b>	<b>11 729</b>
Annen rentekostnad		877 434	1 033 948
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>877 434</b>	<b>1 033 948</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-873 924</b>	<b>-1 022 219</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>12 017 998</b>	<b>3 887 583</b>
Skattekostnad	5	2 651 271	859 751
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>9 366 727</b>	<b>3 027 832</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>9 366 727</b>	<b>3 027 832</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>9 366 727</b>	<b>3 027 832</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>9 366 727</b>	<b>3 027 832</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	8	1 000 000	1 000 000
Avsatt til annen egenkapital	8	8 366 727	2 027 832
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>9 366 727</b>	<b>3 027 832</b>



Organisasjonsnr: 989 683 950  
THORVALDSEN EIENDOMSUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		448 932
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>448 932</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
	11	4 554 313	4 554 313
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
	11		2 098 496
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 554 313</b>	<b>6 652 809</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap			
	9	1 359 395	633 729
Lån til foretak i samme konsern			
	9	1 381 272	1 043 433
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 740 667</b>	<b>1 677 162</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 294 980</b>	<b>8 778 903</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjekter for videreutvikling			
	2	35 735 180	32 933 298
<b>Sum varer</b>		<b>35 735 180</b>	<b>32 933 298</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
	1	711 510	726 713
Opptjent, ikke fakturert inntekt			
	10	25 897 584	
Andre kortsiktige fordringer			
		957 911	842 620
<b>Sum fordringer</b>		<b>27 567 005</b>	<b>1 569 333</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd			
		1 910 837	6 902 583
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
		<b>1 910 837</b>	<b>6 902 583</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>65 213 022</b>	<b>41 405 214</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>72 508 002</b>	<b>50 184 118</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	100 000	100 000
Overkurs		4 000	4 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>104 000</b>	<b>104 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		42 391 210	35 024 484
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>42 391 210</b>	<b>35 024 484</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>42 495 210</b>	<b>35 128 484</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	1 004 057	
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>1 004 057</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 004 057</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Byggelån	12	23 187 939	9 991 328
Leverandørgjeld		1 843 034	1 449 519
Betalbar skatt	5	993 607	1 533 681
Utbytte		1 000 000	1 000 000
Annen kortsiktig gjeld	6	1 984 155	1 081 106
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>29 008 735</b>	<b>15 055 634</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>30 012 792</b>	<b>15 055 634</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>72 508 002</b>	<b>50 184 118</b>



Organisasjonsnr: 989 683 950  
THORVALDSEN EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
4

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00



**ÅRSREGNSKAP 2020**

**FOR**

**THORVALDSEN EIENDOMSUTVIKLING AS**

(Orgnr: 989 683 950)



<b>Resultatregnskap</b>			
Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Salgsinntekt	1	56 928 653	46 760 471
Annen driftsinntekt		2 204 768	584 747
Sum driftsinntekter		<u>59 133 421</u>	<u>47 345 218</u>
Byggekostnader	1	45 036 861	40 772 135
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	11	0	127 627
Andre driftskostnader	4	1 204 639	1 535 654
Sum driftskostnader		<u>46 241 500</u>	<u>42 435 415</u>
Driftsresultat		<u>12 891 921</u>	<u>4 909 803</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Andre finansinntekter		3 510	11 729
Andre finanskostnader		877 434	1 033 948
Resultat av finansposter		<u>-873 924</u>	<u>-1 022 219</u>
Resultat før skattekostnad		<u>12 017 998</u>	<u>3 887 583</u>
Skattekostnad	5	2 651 271	859 751
Årets resultat		<u>9 366 727</u>	<u>3 027 832</u>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte	8	1 000 000	1 000 000
Avsatt til annen egenkapital	8	8 366 727	2 027 832
Sum overføringer		<u>9 366 727</u>	<u>3 027 832</u>



<b>Balanse pr. 31.12</b>			
Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel	5	0	448 932
Sum immatrielle eiendeler		<u>0</u>	<u>448 932</u>
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	11	4 554 313	4 554 313
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	11	0	2 098 496
Sum varige driftsmidler		<u>4 554 313</u>	<u>6 652 809</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	9	1 359 395	633 729
Lån til datterselskap	9	1 381 272	1 043 433
Sum finansielle anleggsmidler		<u>2 740 667</u>	<u>1 677 162</u>
Sum anleggsmidler		<u>7 294 980</u>	<u>8 778 903</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varelager</b>			
Prosjekter for videreutvikling	2	35 735 180	32 933 298
Sum varelager		<u>35 735 180</u>	<u>32 933 298</u>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1	711 510	726 713
Andre kortsiktige fordringer		957 911	842 620
Opptjent, ikke fakturert inntekt	10	25 897 584	0
Sum fordringer		<u>27 567 005</u>	<u>1 569 333</u>
Bankinnskudd		1 910 837	6 902 583
Sum omløpsmidler		<u>65 213 022</u>	<u>41 405 214</u>
Sum eiendeler		<u>72 508 002</u>	<u>50 184 118</u>


**Balanse pr. 31.12**

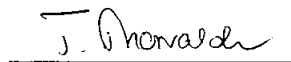
## Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	100 000	100 000
Overkurs		4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		<u>104 000</u>	<u>104 000</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		42 391 210	35 024 484
Sum opptjent egenkapital		<u>42 391 210</u>	<u>35 024 484</u>
Sum egenkapital	8	<u>42 495 210</u>	<u>35 128 484</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelseser</b>			
Utsatt skatt	5	1 004 057	0
Sum avsetning for forpliktelseser		<u>1 004 057</u>	<u>0</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 843 034	1 449 519
Byggelån	12	23 187 939	9 991 328
Betalbar skatt	5	993 607	1 533 681
Utbytte		1 000 000	1 000 000
Annen kortsiktig gjeld	6	1 984 155	1 081 106
Sum kortsiktig gjeld		<u>29 008 735</u>	<u>15 055 634</u>
Sum gjeld		<u>30 012 792</u>	<u>15 055 634</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>72 508 002</u>	<u>50 184 118</u>

Bærum, 03.06.2021

Styret i Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS

  
Trond-Erik Akre Thorvaldsen  
styreleder

  
Trond Thorvaldsen  
styremedlem



## 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 valgdgang.

#### 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 renteendringer.

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

#### Inntektsføringsprinsipper

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 arbeide 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 Prosjektstyring Enk, 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 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.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Prosjekter for videreutvikling / salg;		
Nordlivn 17 - Stabekk	0	21 933 298
Ottes vei	7 802 972	0
Torstadåsen	6 220 557	0
Bjørnsvikveien 18	9 354 270	0
Hofstadåsen 13 - Asker	7 357 381	6 000 000
Østre vei - Nesøya	5 000 000	5 000 000
Sum bokført varelager 31.12	<u>35 735 180</u>	<u>32 933 298</u>

#### Note 3 Aksjekapital, antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjekapital pr 31.12 2020 utgjør kr 100 000 fordelt på 100 aksjer a kr 1 000.-.  
Selskapets aksjonærer er:

	<u>Eierandel</u>
Trond Erik Thorvaldsen - styrets leder	100 %

#### Note 4 Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte, m.v.

Selskapet har ingen ansatte og følgelig heller ingen lønnskostnader. Som en direkte følge av dette er selskapet ikke underlagt reglene om pliktig obligatorisk tjenestepensjon. Det er kostnadsført revisjonshonorar med i alt **kr 83 406** inkl mva. Herav utgjør honorar for annen bistand kr 17 875 inkl mva. Det er i løpet av året ikke utbetalt styrehonorar.

**Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS****Noter til regnskapet****Note 5 Skattekostnad**

Spesifikasjon over forskjellen mellom det regnskapsmessige og det skattemessige resultat:	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultat før skattekostnad	12 017 998	3 887 583
Permanente forskjeller	32 789	20 376
Endring i midlertidige forskjeller	-6 604 497	4 930 258
Avgitt konsernbidrag	-930 341	-
Anvendelse fremførbart underskudd	-	-1 866 939
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>4 515 949</b>	<b>6 971 278</b>
<b>Årets skattekostnad</b>		
Betalbar skatt 22 % / 22 %	1 198 184	1 533 681
Endring i utsatt skatt	1 452 989	-673 930
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>2 651 173</b>	<b>859 751</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>		
Betalbar skatt på årets resultat før konsernbidrag	1 198 184	1 533 681
Skatteeffekt avgitt konsernbidrag	-204 675	-
<b>Betalbar skatt i balansen;</b>	<b>993 509</b>	<b>1 533 681</b>

<b>Midlertidige forskjeller og utsatt skatt</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>Endring</b>
Anleggsmidler	-361 105	-2 040 602	-1 679 497
Dekningsbidrag prosjekter i arbeide ved årsslutt	4 925 000	-	-4 925 000
Gevinst & Taps konto	-	-	-
Netto grunnlag utsatt skatt	4 563 895	-2 040 602	-6 604 497
Utsatt skatt ved årsslutt 22 % av grunnlag	1 004 057	-448 932	-1 452 989

**Note 6 Annen kortsiktig gjeld**

Herunder blant annet gjeld til datterselskapet Thorvaldsen Entreprenør AS med totalt **kr 1 937 685**  
Gjeld til datterselskap inkluderer konsernbidrag 2020 med kr 930 341.

**Note 7 Forskudd fra kunder**

Selskapet har ved årsskiftet ikke mottatt forskudd fra kunder vedr kjøp av eiendomsprosjekter.

**Note 8 Egenkapital**

	<b>Aksje- kapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen Egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital pr 01.01.	100.000	4 000	35 024 484	35 128 484
Tilleggsutbytte utbetalt			- 1 000 000	- 1 000 000
Ordinært aksjeutbytte avsatt			- 1 000 000	- 1 000 000
Årets resultat	-		9 366 727	9 366 727
Egenkapital pr 31.12.	100.000	4 000	42 391 210	42 495 210



## Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS

### Noter til regnskapet

#### Note 9 Aksjer i datterselskap – mellomværende med datterselskap

Ved utgangen av året har selskapet ett datterselskap, investeringen innarbeidet etter kostmetoden. 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 %	1 564 070	- 1 937 685	2 926 361	519 889

#### Note 10 Opptjent, ikke fakturert inntekt

Selskapet har ved årsskiftet bokført opptjent, ikke fakturert inntekt med i alt **kr 25 897 584** fastsatt i overensstemmelse med NRS 2 Anleggskontrakter.

#### Note 11 Driftsmidler

	Princess m.m.	Hytte Valdres	Sum
Anskaffelseskost	3 772 037	4 891 592	8 666 629
Tilgang	0	0	0
Avgang	- 3 772 037	0	- 3 772 037
Nedskrivninger	0	- 337 279	- 337 279
Akk avskr	0	0	0
Bokført verdi 31.12	0	4 554 313	4 554 313
Årets avskr		0	0

#### Note 12 Pantstillelser

Selskapet har ved årsskiftet bokført gjeld til Nordea Bank med i alt **kr 23 187 939**. Som sikkerhet for bokført gjeld har Nordea Bank tinglyst pant i begge pågående prosjekter i Nordliveien 17 parsell 3 og 4 med en produksjonskost på kr 44 609 551 samt selskapets bokførte tomter i Hofstadåsen, Østre vei, Ottens vei og Bjørnsvikveien 18 bokført til totalt kr 35 735 180. I tillegg har Nordea Bank registrert pant i selskapets hytte i Valdres med kr 4 000 000. Bokført verdi av hytta utgjør kr 4 554 313.

#### Note 13 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 det pågående Covid - 19 utbruddet samt selskapets virksomhet for øvrig.

Det er ledelsen og styrets oppfatning at effekten på selskapet som følge av det pågående Covid - 19 utbruddet ansees begrenset. Selskapet har på kort sikt ikke identifisert vesentlige negative konsekvenser av Covid - 19 utbruddet.

På lengre sikt vil en fortsatt negativ utvikling i den globale økonomien kunne ha en innvirkning på selskapets virksomhet, men det er pr i dag ikke mulig å tallfeste denne.

Basert på situasjonen og den informasjonen som er tilgjengelig på det nåværende tidspunkt, mener styret og ledelsen det er forsvarlig å legge forutsetningen om fortsatt drift til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet



RSM Norge AS

Filipstad Brygge 1, 0252 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](http://www.rsmnorge.no)

Til generalforsamlingen i Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 9 366 727. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (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.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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 avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

## THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2020 for Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS



**Uttalelse om andre lovmessige krav**

*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, 24. juni 2021  
RSM Norge AS

*Ketil Bystrøm*

Ketil Bystrøm  
Statsautorisert revisor