



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 420 204
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TJUVHOLMEN EXECUTIVE SUITES AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Geir Wilse Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 25.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 387 000	13 336 000
Sum inntekter		2 387 000	13 336 000
Kostnader			
Lønnskostnad	10		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	152 000	210 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	10	90 000	673 000
Sum kostnader		242 000	884 000
Driftsresultat		2 145 000	12 452 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 169 000	1 717 000
Annen finansinntekt		42 000	179 000
Sum finansinntekter		2 210 000	1 895 000
Annen finanskostnad		2 000	4 000
Sum finanskostnader		2 000	4 000
Netto finans		2 209 000	1 891 000
Ordinært resultat før skattekostnad		4 354 000	14 343 000
Skattekostnad på ordinært resultat	9	958 000	2 623 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 396 000	11 721 000
Årsresultat	2	3 396 000	11 721 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 396 000	11 721 000
Totalresultat		3 396 000	11 721 000
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		12 435 000	13 798 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Overføringer annen egenkapital		-9 039 000	-2 077 000
Sum overføringer og disponeringer		3 396 000	11 721 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	4		
Konsesjoner, patenter o.l.	4		
Utsatt skattefordel	9		
Goodwill	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 8	2 108 000	4 097 000
Maskiner og anlegg	4		
Skip og flytende installasjoner	4		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	104 000	207 000
Sum varige driftsmidler		2 211 000	4 304 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5, 6	65 545 000	55 460 000
Investeringer i aksjer og andeler			10 000
Andre langsiktige fordringer	5, 6		
Sum finansielle anleggsmidler		65 545 000	55 470 000
Sum anleggsmidler		67 756 000	59 774 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5		85 000
Konsernfordringer	5		
Sum fordringer			85 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	81 000	21 927 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		81 000	21 927 000
Sum omløpsmidler		81 000	22 012 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
SUM EIENDELER		67 837 000	81 786 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	30 100 000	30 100 000
Overkurs	2		
Annen innskutt egenkapital	2	138 000	138 000
Sum innskutt egenkapital		30 238 000	30 238 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	2		
Annen egenkapital	2	9 251 000	18 290 000
Udekket tap	2		
Sum opptjent egenkapital		9 251 000	18 290 000
Sum egenkapital		39 489 000	48 528 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	12 330 000	14 880 000
Sum avsetninger for forpliktelser		12 330 000	14 880 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Øvrig langsiktig gjeld	6		
Sum langsiktig gjeld		12 330 000	14 880 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	76 000	143 000
Betalbar skatt	9		
Skyldig offentlige avgifter			316 000
Kortsiktig konserngjeld	5		
Annen kortsiktig gjeld	5	15 942 000	17 919 000
Sum kortsiktig gjeld		16 018 000	18 378 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum gjeld		28 348 000	33 258 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 837 000	81 786 000
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	8		
Pantstillelser	8		



Årsregnskap 2019

Tjuvholmen
Executive Suites
AS

Org.nr.:988 420 204



Resultatregnskap

Tjuvholmen Executive Suites AS

Beløp i tusen kroner	Note	2019	2018
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		2 387	13 336
Sum driftsinntekter		2 387	13 336
Driftskostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	152	210
Annen driftskostnad	10	90	673
Sum driftskostnader		242	884
Driftsresultat		2 145	12 452
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 169	1 717
Annen finansinntekt		42	179
Annen finanskostnad		2	4
Resultat av finansposter		2 209	1 891
Ordinært resultat før skattekostnad		4 354	14 343
Skattekostnad på ordinært resultat	9	958	2 623
Ordinært resultat		3 396	11 721
Årsresultat	2	3 396	11 721
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		12 435	13 798
Overføringer annen egenkapital		-9 039	-2 077
Sum overføringer		3 396	11 721



Balanse
Tjuvholmen Executive Suites AS

Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 8	2 108	4 097
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	104	207
Sum varige driftsmidler		2 211	4 304
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5, 6	65 545	55 460
Investeringer i aksjer og andeler		0	10
Sum finansielle anleggsmidler		65 545	55 470
Sum anleggsmidler		67 756	59 774
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	5	0	85
Sum fordringer		0	85
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	81	21 927
Sum omløpsmidler		81	22 012
Sum eiendeler		67 837	81 786




Balanse
Tjuvholmen Executive Suites AS

<u>Egenkapital og gjeld</u>	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	30 100	30 100
Annen innskutt egenkapital	2	138	138
Sum innskutt egenkapital		30 238	30 238
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	9 251	18 290
Sum opptjent egenkapital		9 251	18 290
Sum egenkapital		39 489	48 528
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	9	12 330	14 880
Sum avsetning for forpliktelser		12 330	14 880
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	76	143
Skyldig offentlige avgifter		0	316
Annen kortsiktig gjeld	5	15 942	17 919
Sum kortsiktig gjeld		16 018	18 378
Sum gjeld		28 348	33 258
Sum egenkapital og gjeld		67 837	81 786

02.03.2020

Styret i Tjuvholmen Executive Suites AS


Amund Holter Mehli
styreleder/daglig leder


Christian Bentzen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapskikk for små foretak.

Inntekter

Inntekter ved utleie vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

Gevinst ved salg eiendom og andre driftsmidler regnskapsført som anleggsmidler klassifiseres som salgsinntekter. Inntektsføring ved salg av eiendom skjer på leveringstidspunktet.

Skatt

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Konsernregnskap

Selskapet inngår i Selvaag konsern, med Selvaag AS (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap og ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via www.selvaag.no og regnskapsregisteret.



Note 2 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2019	30 100	138	18 290	48 528
Årets resultat	0	0	3 396	3 396
Avgitt konsernbidrag	0	0	-12 435	-12 435
Egenkapital 31.12.2019	30 100	138	9 251	39 489

Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	30 100	1 000 kr	30 100
Alle aksjer har lik stemmerett			

Oversikt over aksjonærene i selskapet per 31.12.2019

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Selvaag Eiendom AS	30 100	100 %	100 %

Note 4 Varige driftsmidler

	Fast eiendom	Faste tekniske installasjoner	Tomter	Maskiner, inventar, verktøy mm.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2019	3 937	79	855	5 212	10 083
Tilgang	0	0	0	0	0
Avgang	-1 909	0	-414	0	-2 323
Anskaffelseskost 31.12.2019	2 028	79	440	5 212	7 760
Akkumulerte avskrivninger	-438	-1		-5 109	-5 548
Bokført verdi 31.12.2019	1 590	78	440	104	2 211
Årets avskrivninger	48	0		104	152
Forventet økonomisk levetid	50 år	15 år		3-5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		Lineær	



Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Fordringer	2019	2018
Kundefordringer	0	85
Lån til foretak i samme konsern	65 545	55 460
Sum	65 545	55 545
Gjeld		
Leverandørgjeld	8	0
Avgitt konsernbidrag	15 942	17 919
Sum	15 950	17 919

Note 6 Fordringer og gjeld

	2019	2018
Fordringer med forfall senere enn ett år	65 545	55 460
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

Note 7 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12

Note 8 Pantstillelser og garantier m.v.

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier	2019	2018
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2 108	4 097

Bygningene er stilt som sikkerhet for morselskapet Selvaag Eiendom AS sin gjeld til kredittinstitusjoner.

**Note 9 Skatt**

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

	2019	2018	Endring
Varige driftsmidler	11	264	253
Fordringer	0	3	3
Gevinst – og tapskonto	56 035	67 368	11 332
Netto midlertidige forskjeller	56 046	67 634	11 588
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	56 046	67 634	11 588
Utsatt skatt (22 %)	12 330	14 880	2 549
Effekt av endring av skattesats	0	-676	
Skattepliktig inntekt:	2019	2018	
Ordinært resultat før skatt	4 354	14 343	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	11 588	3 576	
Avgitt konsernbidrag	-15 942	-17 919	
Skattepliktig inntekt	0	0	
Resultatført skatt på ordinært resultat:	2019	2018	
Betalbar skatt	3 507	4 121	
Endring i utsatt skatt	-2 549	-1 499	
Skattekostnad ordinært resultat	958	2 623	
Beregning av effektiv skattesats	2019	2018	
Resultat før skatt	4 354	14 343	
Beregnet skatt av resultat før skatt	958	3 299	
Effekt av endring av skattesats	0	-676	
Sum	958	2 623	
Effektiv skattesats	22,0 %	18,3 %	
Betalbar skatt i balansen:	2019	2018	
Betalbar skatt på årets resultat	3 507	4 121	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-3 507	-4 121	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	



Note 10 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk

Det er ikke utbetalt honorar til styret eller ledende personer

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2019	2018
Revisjon	13	31
Andre tjenester	15	7
Sum	28	37

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret



Til generalforsamlingen i Tjuvholmen Executive Suites AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Tjuvholmen Executive Suites AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter 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 rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 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.

*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*



Uavhengig revisors beretning - Tjuvholmen Executive Suites AS

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

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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 2. mars 2020
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Fraurud, Thomas Haug	BANKID_MOBILE	2020-04-22 21:06

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.