



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 420 204  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TJUVHOLMEN EXECUTIVE SUITES 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: Geir Wilse Haugen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2023

### 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, 14.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
<b>Salgsinntekt</b>		<b>33 000</b>	
Kostnad solgte varer	3, 2	116 000	142 000
<b>Brutto resultat</b>		<b>-83 000</b>	<b>-142 000</b>
<b>Kostnader</b>			
<b>Administrative kostnader</b>	3	<b>66 000</b>	<b>147 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-149 000</b>	<b>-289 000</b>
<b>Finansposter</b>			
Annen finanskostnad		-436 000	-1 067 000
<b>Netto finans</b>		<b>436 000</b>	<b>1 067 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>287 000</b>	<b>778 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	63 000	171 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>224 000</b>	<b>607 000</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>224 000</b>	<b>607 000</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>224 000</b>	<b>607 000</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>224 000</b>	<b>607 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		168 000	598 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		55 000	8 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>224 000</b>	<b>607 000</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Forskning og utvikling	2		
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	2		
Utsatt skattefordel	4		
Goodwill	2		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 8	1 908 000	1 949 000
Maskiner og anlegg	2		
Skip, rigger, fly og lignende	2		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 908 000</b>	<b>1 949 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6, 10		39 464 000
Andre fordringer	6, 10		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			<b>39 464 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 908 000</b>	<b>41 412 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10		
Konsernfordringer	10	38 926 000	
<b>Sum fordringer</b>		<b>38 926 000</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7		
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>38 926 000</b>	<b>0</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>40 834 000</b>	<b>41 412 000</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	5, 9	30 100 000	30 100 000
Overkurs	5		
Annen innskutt egenkapital	5	138 000	138 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 238 000</b>	<b>30 238 000</b>

##### Opptjent egenkapital

Fond	5		
Annen egenkapital	5	10 359 000	10 303 000
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 359 000</b>	<b>10 303 000</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>40 596 000</b>	<b>40 541 000</b>
------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	22 000	6 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>22 000</b>	<b>6 000</b>

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Øvrig langsiktig gjeld	6		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 000</b>	<b>6 000</b>

##### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	10		
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	10		
Annen kortsiktig gjeld	10	216 000	865 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>216 000</b>	<b>865 000</b>

<b>Sum gjeld</b>		<b>238 000</b>	<b>871 000</b>
------------------	--	----------------	----------------



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>40 834 000</b>	<b>41 412 000</b>

### POSTER UTENOM BALANSEN

Garantistillelser	8
Pantstillelser	8



Til generalforsamlingen i Tjuvholmen Executive Suites AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tjuvholmen Executive Suites 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 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 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.

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

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



Oslo, 3. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Thomas Fraurud  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Tjuvholmen Executive Suites AS

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2023-03-15 20:33

**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.



Årsregnskap 2022

Tjuvholmen  
Executive Suites  
AS

Org.nr.:988 420 204



## Resultatregnskap

Tjuvholmen Executive Suites AS

Beløp i tusen kr

Beløp i tusen kr	Note	2022	2021
Brutto leieinntekt		33	0
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		75	74
<b>Netto leieinntekt fra eiendomsdrift</b>		<b>-42</b>	<b>-74</b>
Av- og nedskrivninger	2	41	68
<b>Driftsresultat eiendom</b>		<b>-83</b>	<b>-142</b>
Resultat fra salg av eiendom		0	-50
Administrative eierkostnader	3	66	97
<b>Driftsresultat</b>		<b>-149</b>	<b>-289</b>
<b>Forvaltningsresultat*</b>		<b>327</b>	<b>896</b>
Netto rentekostnader		-436	-1 067
<b>Netto finansposter</b>		<b>436</b>	<b>1 067</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>287</b>	<b>778</b>
Skattekostnad på resultat	4	63	171
<b>Resultat</b>		<b>224</b>	<b>607</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>224</b>	<b>607</b>
Avsatt konsernbidrag		168	598
Avsatt til annen egenkapital		55	8
<b>Sum overføringer</b>		<b>224</b>	<b>607</b>

\*Driftsresultat korrigeret for avskrivninger, gevinst/tap og netto rentekostnader



## Balanse

Tjuvholmen Executive Suites AS

Beløp i tusen kr

<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	1 908	1 949
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 908</b>	<b>1 949</b>
Lån til foretak i samme konsern	6, 10	0	39 464
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>39 464</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 908</b>	<b>41 412</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Konsernfordringer	10	38 926	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>38 926</b>	<b>0</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>38 926</b>	<b>0</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>40 834</b>	<b>41 412</b>



**Balanse**

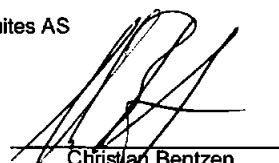
Tjuvholmen Executive Suites AS  
Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 9	30 100	30 100
Annen innskutt egenkapital	5	138	138
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 238</b>	<b>30 238</b>
Annen egenkapital	5	10 359	10 303
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 359</b>	<b>10 303</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>40 596</b>	<b>40 541</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	22	6
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>22</b>	<b>6</b>
Annen kortsiktig gjeld	10	216	865
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>216</b>	<b>865</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>238</b>	<b>871</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>40 834</b>	<b>41 412</b>

03.03.2023

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 regnskapsskikk for små foretak.

### Inntekter

Inntekter ved utleie vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, retur, 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.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### 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](http://www.selvaag.no) og regnskapsregisteret.



## Note 2 Varige driftsmidler

	Fast eiendom	Tomter	Maskiner, inventar, verktøy mm.	Totalt
<b>Anskaffelseskost 01.01.2022</b>	2 028	440	5 212	7 681
Tilgang	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	2 028	440	5 212	7 681
Akkumulerte avskrivninger	-560		-5 212	-5 772
<b>Bokført verdi 31.12.2022</b>	<b>1 468</b>	<b>440</b>	<b>0</b>	<b>1 908</b>
Årets avskrivninger	41		0	41
Forventet økonomisk levetid	50 år		3-5 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	

## Note 3 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	2022	2021
Revisjon	15	14
Andre tjenester	11	10
<b>Sum</b>	<b>27</b>	<b>24</b>

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret



## Note 4 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:

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	98	28	-71
Netto midlertidige forskjeller	98	28	-71
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>98</b>	<b>28</b>	<b>-71</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>22</b>	<b>6</b>	<b>-16</b>
<b>Skattepliktig inntekt:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Ordinært resultat før skatt		287	778
Permanente forskjeller		0	0
Endring i midlertidige forskjeller		-71	-11
Avgitt konsernbidrag		-216	-767
<b>Skattepliktig inntekt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultatført skatt på ordinært resultat:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Betalbar skatt		48	169
Endring i utsatt skatt		16	2
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>		<b>63</b>	<b>171</b>
<b>Beregning av effektiv skattesats</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Resultat før skatt		287	778
Beregnet skatt av resultat før skatt		63	171
<b>Sum</b>	<b>63</b>	<b>171</b>	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Betalbar skatt på årets resultat		48	169
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag		-48	-169
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 01.01.2022</b>	30 100	138	10 303	40 541
Årets resultat	0	0	224	224
Avgitt konsernbidrag	0	0	-168	-168
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>30 100</b>	<b>138</b>	<b>10 359</b>	<b>40 596</b>



## Note 6 Fordringer og gjeld

	2022	2021
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	39 464
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	2022	2021
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1 908	1 949

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

## Note 9 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 31.12.2022

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



**Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.**

<b>Fordringer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Konsernkontoordning*	38 926	0
Lån til foretak i samme konsern	0	39 464
<b>Sum</b>	<b>38 926</b>	<b>39 464</b>
<b>Gjeld</b>		
Avgitt konsernbidrag	216	767
Konsernkontoordning*	0	98
<b>Sum</b>	<b>216</b>	<b>865</b>

\*Selvaag Eiendom -konsernet har et konsernkontosystem med DNB. Et konsernkontosystem innebærer gjensidig solidaransvar for deltakende selskaper. Morselskapet i konsernet sine bankkonti utgjør eneste direkte mellomværende med banken, mens tilgodehavende og gjeld på datterselskapenes konti betraktes som interne forhold. Selskapet er en del av dette konsernkontosystemet. Morselskapet Selvaag Eiendom AS har en toppkreditt mot banken med trekkramme på 20 millioner kroner. Pr 31.12.2022 var innestående på toppkonto mot DNB 54,7 millioner kroner.