



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 458 252
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN ALLÉ 1, 3 OG 5
Forretningsadresse: c/o Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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 Nygård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 09.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 654 255	8 199 095
Sum inntekter	1	10 654 255	8 199 095
Kostnader			
Annen driftskostnad		10 654 255	8 221 571
Sum kostnader		10 654 255	8 221 571
Driftsresultat		0	-22 476
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			341
Annen finansinntekt			22 135
Sum finansinntekter		0	22 476
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		0	22 476
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		750 364	359 293
Sum fordringer		750 364	359 293
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		690 952	2 332 497
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		690 952	2 332 497
Sum omløpsmidler		1 441 316	2 691 790
SUM EIENDELER		1 441 316	2 691 790

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital		0	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		901 408	886 653
Skyldige offentlige avgifter			104 232
Annen kortsiktig gjeld		539 909	1 700 905
Sum kortsiktig gjeld		1 441 317	2 691 790
Sum gjeld		1 441 317	2 691 790
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 441 316	2 691 790



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 625204

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 458 252
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN ALLÉ 1, 3 OG 5
Forretningsadresse: c/o Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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 Nygård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 09.07.2022



Organisasjonsnr: 993 458 252
SAMEIET TJUVHOLMEN ALLÉ 1, 3 OG 5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 654 255	8 199 095
Sum inntekter	1	10 654 255	8 199 095
Kostnader			
Annen driftskostnad		10 654 255	8 221 571
Sum kostnader		10 654 255	8 221 571
Driftsresultat		0	-22 476
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			341
Annen finansinntekt			22 135
Sum finansinntekter		0	22 476
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		0	22 476
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		0	0



Organisasjonsnr: 993 458 252
SAMEIET TJUVHOLMEN ALLÉ 1, 3 OG 5

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		750 364	359 293
Sum fordringer		750 364	359 293
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		690 952	2 332 497
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		690 952	2 332 497
Sum omløpsmidler		1 441 316	2 691 790
SUM EIENDELER		1 441 316	2 691 790
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital		0	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
 Sum langsiktig gjeld	 0	 0
 Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	901 408	886 653
Skyldige offentlige avgifter		104 232
Annen kortsiktig gjeld	539 909	1 700 905
Sum kortsiktig gjeld	1 441 317	2 691 790
 Sum gjeld	 1 441 317	 2 691 790
 SUM EGENKAPITAL OG GJELD	 1 441 316	 2 691 790



Organisasjonsnr: 993 458 252
SAMEIET TJUVHOLMEN ALLÉ 1, 3 OG 5

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum _____ Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Sameiet Tjuvholmen Allé 1,3 og 5

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Tjuvholmen Allé 1,3 og 5 sitt årsregnskap som viser et null-resultat. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat 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 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



R e v i s o r e n A S

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll 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 sameiets 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 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>

Strømmen 30. mai 2022
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor



ÅRSBERETNING FOR 2021

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ekstra ordinært årsmøte den 09.06.2021 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Bjørn Bratt Aanensen	2021 (2 år)
Styremedlem:	Geir Vee Lund	2021 (2 år)
Styremedlem:	Thomas Gundersen	2021 (2 år)

Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av 2 seksjoner fordelt på 2 næringsseksjoner.

Sameiets eiendom har Gårdsnr 210 og Bruksnr. 37 i Oslo kommune.

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 993 458 252.

Med seksjon forstås eierandel i bebyggd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.

Sameiets revisor er Revisoren AS.

Sameiets lån:

Sameiet har ingen låneopptak.

Vaktmestertjeneste:

Vaktmestertjenesten leveres av Tjuvholmen Drift AS.

Ta kontakt med driftssentralen ved innflytting, strømstans, heisstans, lekkasjer og ved eventuelle lignende hendelser.

Driftssentralen har adresse Tjuvholmen Allé 8.

Vakttelefon 23 11 88 99, e-mail: drift@tjuvholmen.no

Se også <http://www.tjuvholmendrift.no/> for praktisk informasjon.

Rapportering av avvik og bestillinger:

Næringsseksjonene skal bruke Servicetorget ved rapportering av avvik eller bestillinger.

Tjenesten er tilgjengelig via <http://tjuvholmendrift.no>

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Dokumentet er elektronisk signert



Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Brannsikringsutstyr:

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

Forsikring:

Sameiets eiendom er fra 01.04.2021 fullverdiforsikret i IF, fra 01.04.2021, med forsikringsnummer SP3216234.1.1.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret i sameiet og til Tjuvholmen Drift. Tjuvholmen Drift kontakter deretter skadeavdelingen i IF.

Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI):

Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI) eier og driver felles infrastruktur på Tjuvholmen. Infrastrukturen omfatter arealene regulert som offentlige trafikkarealer (OTA), det private stikkledningsanlegget for vann og avløp, varme-, kjøle- og strømforsyning og annet ledningsanlegg frem til eiendommene/sameiene samt kaikanter og bryggeanlegg på Tjuvholmen.

Eiere av TI er:

Stiftelsen Tjuvholmen Kulturiendom (20%), Tjuvholmen Kontor VIII AS (16%), Tjuvholmen Hotel AS (16%), KLP Tjuvholmen Alle 16 AS (14%), Tjuvholmen F7 Næring AS (8%), Tjuvholmen Parkering AS (6%), Tjuvholmen F2 Næring AS (5%), Tjuvholmen F3 Næring AS (5%), Tjuvholmen F1-N Næring AS (4%), Tjuvholmen F1-S Næring AS (3%), Tjuvholmen F8 Næring AS (3%). Styrets leder er Bjørn Aanensen (Selvaag Eiendom), og daglig leder er Johanne Kirkerud (Newsec).

Dokumentet er elektronisk signert



I henhold til kjøpekontraktene for førstegangssalg av bolig- og næringsseksjoner, sameiets vedtekter og tinglyst erklæring på hver enkelt seksjon, har TI rett til dekning av eiendommens/sameiets forholdsmessige andel av de løpende kostnadene knyttet til fellesinfrastrukturen på Tjuvholmen, herunder kostnadene til drift, vedlikehold, forsikring, reparasjoner, utskiftninger, oppgraderinger og lignende. Kostnadene dekkes av eiendommene/sameiene forholdsmessig ut fra hver eiendoms faktiske utbygde areal BTA. Dette gjelder ikke der det er satt opp målere, der skjer fordelingen på basis av målt forbruk.

TI Brukerforum (BF):

For å sikre at alle brukere på Tjuvholmen har innsyn og innflytelse på beslutninger i TI er det opprettet et forum for brukerne på Tjuvholmen. De enkelte sameiene på Tjuvholmen har rett til å øve innflytelse på slike beslutninger gjennom brukermøter, som arrangeres av TI hvert halvår. Styreleder representerer sameiet på Brukerforum og har stemmer tilsvarende brøken for fordeling av kostnadene sameiene imellom. Brukerforum skal ha rett til å uttale seg om nivået på service og vedlikehold samt alle andre beslutninger som påvirker nivået på de kostnader som skal dekkes av dem, herunder vedtagelsen av de årlige budsjetter. Med mindre det foreligger særlige forhold som tilsier noe annet, er TI bundet av det flertallet på brukermøtene bestemmer om alle forhold som berører dem.

TI Kontaktutvalg (KU):

For å sørge for en tettere kontakt mellom Tjuvholmens gårdeiere (herunder sameier) og TI, er det etablert et Kontaktutvalg (KU). KU er et bindeledd mellom BF og TI og skal legge grunnlaget for at bolig- og næringsseksjonene skal kunne utøve sin beslutningsmyndighet i BF på en god måte gjennom å behandle utkast til budsjett for TI, foreslå saker på sakslisten til møtene i BF og gi synspunkter på saker eller forvaltning av kontrakter der TI ønsker dette.

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID

Styrets oppgave er å ivareta seksjonseierens interesser, herunder delta aktivt i budsjettarbeidet og kostnadsoppfølging. I dette arbeidet har styret hatt god kommunikasjon med Sebra Forvaltning AS og Tjuvholmen Drift AS.

Styret har ikke avholdt styremøter i 2020, men har hatt løpende dialog gjennom året. Driften av eiendommen har forløpt normalt.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Dokumentet er elektronisk signert



Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2021 og viser et null-resultat da Kontor og Næring sine felleskostnader er avregnet.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Kostnadene i 2021 var totalt kr 10 654 255.

Dette er kr 352 493 høyere enn budsjettet. Årsaken til avviket skyldes:

- Renovasjon: Det har vært mindre avfall å hente enn tidligere år.
- Offentlige avgifter: Vannforbruket i sameiet har vært lavt i 2021.
- Energi: Høyere kostnader enn normalt
- Renhold: Det har ikke vært gjennomført planlagt vindusvask i 2021.
- Vedlikehold: Det er utført vesentlige utbedringer og utskiftninger på sameiets kjølemaskin.

Sameiets kostnader er et resultat av direkte kostnader (forsikring, forretningsførsel, etc.) og sameiets andel av drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen (TI-kostnader). Fordeling av kostnadene internt i sameiet følger sameiets vedtekter § 3.

Fordeling av kostnadene mellom sameiets næringsseksjoner er utarbeidet av Tjuvholmen Drift AS jf. Sameiets vedtekter. Tjuvholmen Drift AS utfører sameiets tekniske drift og -forvaltning.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.21 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under notene.

BUDSJETT 2022

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2022. Budsjettet ligger vedlagt.

Budsjettet gir et forventet negativt årsresultat på kr 709 870. Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med noe økte energikostnader sammenlignet med 2021.

Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2022 på 4,0 %. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie har i tillegg blitt regulert med en økning på 25% på hele Tjuvholmen porteføljen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Dokumentet er elektronisk signert



Renovasjonsavgiften, endres ikke i 2022
Vann- og avløpsavgiften økes med 4,5 %.
Tilsynsgebyr feiling kr.171, feiegebyr pipeløp kr.1 000.

Øvrige driftskostnader:

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn generell prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Oslo, 11.05.2022

Styret i Tjuvholmen Allé 1, 3, 5

Bjørn Bratt Aanesen
Styreleder

Geir Vee Lund
Styremedlem

Thomas Gundersen
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Årsregnskap

SAMEIET TJUVHOLMEN ALLÉ 1, 3 OG 5

2021

SAMEIET TJUVHOLMEN ALLÉ 1, 3 OG 5 Org.nr. 993458252

Dokumentet er elektronisk signert



SAMEIET TJUVHOLMEN ALLÉ 1, 3 OG 5

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter				
Felleskostnader		10 654 255	10 480 000	8 199 095
Sum inntekter	1	10 654 255	10 480 000	8 199 095
Driftskostnader inkl mva				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	3	1 635 113	1 210 788	1 652 147
Renovasjon	4	367 498	444 653	355 141
Vaktmester	5	48 898	45 379	39 517
Off. avgifter/vannavgift	6	326 105	611 771	466 525
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	7	1 077 385	886 434	951 276
Energi	8	4 429 876	4 034 692	1 972 423
Renhold	9	37 455	157 303	78 306
Uteområder	10	270 188	391 406	190 627
Forsikring	11	173 422	279 269	202 845
Teknisk Drift og -Forvaltning	12	1 985 518	1 953 996	2 002 972
Støttefunksjoner	13	108 816	99 542	108 156
Adm, inkl. forretningsførelse og styrehonorar	14	193 982	186 529	201 635
Sum driftskostnader		10 654 255	10 301 762	8 221 571
Driftsresultat		0	178 238	-22 476
Finansinntekter		0	0	22 476
Sum finansinnt.- og kostnader		0	0	22 476
Resultat		0	178 238	0

Dokumentet er elektronisk signert



SAMEIET TJUVHOLMEN ALLÉ 1, 3 OG 5

Balanse

	Note	2021	2020
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
TI-avregning, tilgode		1 505	298 439
Andre kortsiktige fordringer	17	714 165	0
Periodiserte- og forskuddsbet. kostnader	15	34 694	60 854
Bankinnskudd	16	690 952	2 332 497
Sum omløpsmidler		1 441 316	2 691 790
Sum eiendeler		1 441 316	2 691 790
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		0	0
Sum egenkapital		0	0
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		901 408	886 653
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	104 232
Annen kortsiktig gjeld	17	539 909	1 700 905
Sum kortsiktig gjeld		1 441 317	2 691 790
Sum gjeld og egenkapital		1 441 316	2 691 790
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		1 441 316	2 691 790
Kortsiktig gjeld		1 441 317	2 691 790
Sum Arbeidskapital		0	0

Oslo, 11.05.2022

Styret for SAMEIET TJUVHOLMEN ALLÉ 1, 3 OG 5

Bjørn Bratt Aanensen
Styreleder

Thomas Gundersen
Styremedlem

Geir Vee Lund
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til regnskapet

Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2021 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen. For lite/mye fakturert næring blir bokført mot egenkapitalen året etter regnskapsåret.

Note 1 Inntekter

Fordeling av sameiets inntekter **Næring og Kontor**, se vedlagt rapport «*Resultatregnskap mot budsjett 2021 – fordelt*».

Note 2 Driftskostnader

Driftskostnadene til sameiet består av både DIREKTE kostnader (kostnader fakturert direkte til sameiet), og kostnader til Tjuvholmen Infrastruktur AS som er sameiets andel av kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen (TI - kostnader). Sameiet betaler a-konto beløp hvert tertial som deretter avregnes mot de faktiske TI-kostnader pr 31.12. hvert år. Avregnet beløp som sameiet har til gode, eller er skyldig, er bokført som henholdsvis fordring eller gjeld i sameiets regnskap pr 31.12.

Fordeling av sameiets driftskostnader for henholdsvis **Næring og Kontor**, se vedlagt rapport «*Resultatregnskap mot budsjett 2021 – fordelt*».

Sameiets driftskostnader fordelt på hhv. DIREKTE- og TI-kostnader, se vedlagte rapporter «*Direkte- og TI-kostnader mot budsjett*».

Sum Driftskostnader beregnet pr. kvm/mnd.

	Kontor	Næring	Sameiet
Kvm i hht tinglyst seksjonsbegjæring	14 375	1 919	16 294
Kvm i %	88,22 %	11,78 %	100,00 %
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) år 2021:	51,10	79,91	54,49
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) år 2020:	38,89	65,67	42,05
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) år 2019:	40,75	88,34	52,89

Dokumentet er elektronisk signert



Note 3 Vedlikehold bygg/tekn.anlegg

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vedlikehold bygninger	100 687	351 139	451 826
Vedlikehold nytt utstyr	0	17 548	17 548
Reparasjon og vedlikehold utstyr	11 291	0	11 291
Vedlikehold heis	134 796	3 464	138 259
Vedlikehold VVS	415 820	73 768	489 588
Vedlikehold ventilasjon	199 262	39 635	238 897
Vedlikehold elektrisk anlegg	46 972	240 733	287 705
Sum Vedlikehold bygg/tekn. anlegg	908 827	726 286	1 635 113

Gjelder faste service- og vedlikeholdsavtaler til tekniske installasjoner og anlegg, samt reparasjoner og utbedringer/vedlikehold på bygget.

Note 4 Renovasjon

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Renovasjon	0	367 498	367 498
Sum Renovasjon	0	367 498	367 498

Note 5 Vaktmester

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vaktmesterjeneste	2 291	44 132	46 423
Diverse utstyr	0	2 475	2 475
Sum Vaktmester	2 291	46 607	48 898

Tjuvholmen Drift AS leverer vaktmesterjenester til sameiet.

Note 6 Off. avgifter/vannavgift

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Offentlige avgifter	320 778	5 327	326 105
Sum Off. avgifter/vannavgift Tjuvh.	320 778	5 327	326 105

Note 7 Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vakthold	0	648 379	648 379
Vedlikehold brannvernanlegg	301 403	51 284	352 687
Heis-/alarmtelefon	0	76 319	76 319
Sum Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	301 403	775 982	1 077 385

Dokumentet er elektronisk signert



Note 8 Energi

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Strøm/nettleie	1 833 583	40 099	1 873 683
Fjernvarme	2 556 193	0	2 556 193
Sum Energi	4 389 776	40 099	4 429 876

Note 9 Renhold

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Renhold	0	37 455	37 455
Sum Renhold	0	37 455	37 455

Note 10 Uteområder

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Snøbrøyting	0	48 891	48 891
Skadedyrkontroll	32 625	3 731	36 355
Vedlikehold uteanlegg	0	184 942	184 942
Sum Uteområder	32 625	237 563	270 188

Note 11 Forsikring

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Forsikringspremie	155 728	17 694	173 422
Sum Forsikring	155 728	17 694	173 422

Note 12 Teknisk drift og -Forvaltning

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Konsulentonorar	2 147	20 640	22 787
Driftsavtaler TD og TI	752 037	1 210 694	1 962 731
Sum Teknisk Drift og -Forvaltning	754 184	1 231 334	1 985 518

Tjuvholmen drift AS leverer teknisk drift og -forvaltningstjenester til sameiet.

Note 13 Støttefunksjoner

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Leie av driftsentral	0	66 061	66 061
Kontor rekvisita fra TI	0	0	0
Tele data	0	42 034	42 034

Dokumentet er elektronisk signert



Diverse kostnader	200	521	721
Sum Støttefunksjoner	200	108 616	108 816

Note 14 Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Styrehonorar	0	0	0
Forretningsførsel	84 206	80 543	164 749
Forretningsførsel Tilleggstjenester	0	0	0
Revisjonshonorar	14 500	8 983	23 483
Datakostnader	2 500	0	2 500
Porto/kopi/arkiv	2 000	0	2 000
Bankgebyr	1 250	0	1 250
Sum Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar	104 456	89 526	193 982

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Revisoren AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 15 Forskuddsbet. og periodiserte kostn.

Periodisert forsikring	34 694
Periodiserte kostnader	0
Sum forskuddsbet. - og periodiserte kostnader	34 694

Note 16 Bankinnskudd

Driftskonto nr.1503.09.00720	690 952
Sum bankinnskudd	690 952

Note 17 Andre kortsiktige fordringer/annen kortsiktig gjeld

Sameiet vil i 2022 fakturere Kontor med kr. 714 165 og kreditere Næring med kr 539 910 gjelder for lite/for mye fakturerte felleskostnader i 2021.

Dokumentet er elektronisk signert



SAMEIET TJUVHOLMEN ALLÉ 1, 3 OG 5

Resultatregnskap mot budsjett 2021 - fordelt

Hiftid	Virkelig	Kontor Budsjett	Avvik	Virkelig	Næring Budsjett	Avvik	Virkelig	Sum Budsjett	Avvik
Inntekter									
Felleiskostnader	8 814 165	8 100 000	714 165	1 840 090	2 380 000	-539 910	10 654 255	10 480 000	174 255
Sum inntekter	8 814 165	8 100 000	714 165	1 840 090	2 380 000	-539 910	10 654 255	10 480 000	174 255
Driftkostnader inkl.mva									
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	1 494 514	1 073 976	420 538	140 599	136 812	3 787	1 635 113	1 210 788	424 325
Renovasjon	1 75 908	232 139	-56 231	191 590	212 514	-20 924	367 498	444 653	-77 155
Vaktmester	43 245	40 132	3 113	5 654	5 247	407	48 898	45 379	3 519
Off. avgifter/vannavgift	103 623	175 939	-72 316	222 482	435 832	-213 350	326 105	611 771	-285 666
Sikkerhet og vaktb. (inkl. brannvern)	959 537	783 945	175 592	117 848	102 489	15 359	1 077 385	886 434	190 951
Sum driftkostnader	3 604 280	2 900 672	703 608	825 595	1 134 020	-308 425	4 429 876	4 034 692	395 184
Renhold	33 124	133 568	-120 444	4 330	3 735	595	37 455	157 303	-119 848
Utsonderer	238 949	346 152	-107 203	31 239	45 254	-14 015	270 188	391 406	-121 218
Forakning	107 696	246 980	-139 284	65 726	32 289	33 437	173 422	279 269	-105 847
Teknisk Drift og -forvaltning	1 785 501	1 728 076	57 425	200 017	225 920	-25 903	1 985 518	1 953 996	31 522
Støttefunksjoner	96 234	88 033	8 201	12 581	11 509	1 072	108 816	99 542	9 274
Adm.inkl. Ernæringsrådgiv. og styrehonorar	171 554	173 728	-2 174	22 428	22 713	-285	193 982	196 441	-2 459
Sum driftskostnader	8 814 165	7 943 340	870 825	1 840 090	2 368 334	-528 244	10 654 255	10 311 674	342 581
Driftresultat	0	156 660	-156 660	0	11 666	-11 666	0	168 326	-168 326
Resultat	0	156 660	-156 660	0	11 666	-11 666	0	168 326	-168 326

Dokumentet er elektronisk signert



SAMEIET TJUVHOLMEN ALLÉ 1, 3 OG 5

SAMEIET: Direkte- og TI-kostnader mot budsjett pr. desember 2021

Kostnader inkl. mva	Direkte-kostn. Sameiet		TI-kostn. Sameiet		Sum kostnader Sameiet	
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Sum Virkelig	Sum Budsjett
Vedlikehold/bygg/tekn.anlegg	908 827	523 750	726 286	687 038	1 635 113	1 210 788
Renovasjon	0	0	367 498	444 653	367 498	444 653
Vaktmester	2 291	0	46 607	45 379	48 898	45 379
Off. avgifter/vannavgift	320 778	600 000	5 327	11 771	326 105	611 771
Sikkerhet og vakthold (inkl. braunvem)	301 403	171 250	775 982	715 184	1 077 385	886 434
Energi	4 389 776	4 000 000	40 099	34 692	4 429 876	4 034 692
Renhold	0	135 000	37 455	22 303	37 455	157 303
Utomsråder	32 625	0	237 563	391 406	270 188	391 406
Forsikring	155 728	266 259	17 694	13 010	173 422	279 269
Teknisk Drift og -forvaltning	754 184	712 500	1 231 334	1 241 496	1 985 518	1 953 996
Støttefunksjoner	200	0	108 616	99 542	108 816	99 542
Adm. inkl. forretningsførser og styrelsesmedl.	1 044 536	101 656	89 526	94 785	1 134 062	1 196 441
Sum driftskostnader	6 970 268	6 510 415	3 683 988	3 801 259	10 654 255	10 311 674
					-117 271	342 581

Dokumentet er elektronisk signert



SAMEIET TJUVHOLMEN ALLÉ 1, 3 OG 5

Budsjett 2022

	Budsjett 2022	Regnskap desember	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter				
Felleskostnader	10 480 000	10 654 255	10 480 000	8 199 095
Sum inntekter	10 480 000	10 654 255	10 480 000	8 199 095
Driftskostnader inkl. mva				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	2 926 507	1 635 113	1 210 788	1 652 147
Renovasjon	609 923	367 498	444 653	355 141
Vaktmester	52 813	48 898	45 379	39 517
Off. avgifter/vannavgift	547 412	326 105	611 771	466 525
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	918 687	1 077 385	886 434	951 276
Energi	3 789 648	4 429 876	4 034 692	1 972 423
Renhold	160 986	37 455	157 303	78 306
Uteområder	272 707	270 188	391 406	190 627
Forsikring	44 405	173 422	279 269	202 845
Teknisk Drift og -Forvaltning	1 551 794	1 985 518	1 953 996	2 002 972
Støttefunksjoner	109 839	108 816	99 542	108 156
Adm, inkl. forretningsførelse og styrehonorar	205 149	193 982	186 529	201 635
Sum driftskostnader	11 189 870	10 654 255	10 301 762	8 221 571
Driftsresultat	-709 870	0	178 238	-22 476
Finansinntekter	0	0	0	22 476
Sum finansinnt.- og kostnader	0	0	0	22 476
Resultat	-709 870	0	178 238	0

Dokumentet er elektronisk signert



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Sameiet Tjuvholmen Allè 1,3 og 5
Til Revisoren AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Sameiet Tjuvholmen Allè 1, 3 og 5 for året som ble avsluttet den 31. desember 2021. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap

Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at sameiets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelse av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.

Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt

Vi mener virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet.

Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.

Vi er ikke kjent med forhold som kan medføre at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.

Vi er ikke kjent med at det foreligger tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.

Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.

Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelsler av eller heftelser på sameiets eiendeler, med unntak av dem som fremkommer av notene i regnskapet.

Oslo, 10.05 2022

Styrets leder

Styremedlem

Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Årsberetning ti...

Name
Lund, Geir Vee

Date
2022-05-23

Identification

 **Lund, Geir Vee**

Name
Gundersen, Thomas

Date
2022-05-18

Identification

 **Gundersen, Thomas**

Name
Aanensen, Bjørn

Date
2022-05-16

Identification

 **Aanensen, Bjørn**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))