



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 176 333
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TJUVHOLMEN EIENDOMSMEGLING AS
Forretningsadresse: Landgangen 8
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Dag-Rune Kristiansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.08.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 06.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		16 549 365	22 243 513
Annen driftsinntekt		2 666 420	696 720
Sum inntekter		19 215 785	22 940 233
Kostnader			
Varekostnad		5 412 134	3 544 630
Lønnskostnad	1, 2, 3	10 583 630	14 194 429
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	310 125	226 217
Annen driftskostnad	5	5 571 436	6 011 921
Sum kostnader		21 877 325	23 977 197
Driftsresultat		-2 661 541	-1 036 964
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 382	23 077
Annen finansinntekt		77 134	0
Sum finansinntekter		99 516	23 077
Annen rentekostnad		332 093	278 598
Sum finanskostnader		332 093	278 598
Netto finans		-232 577	-255 521
Resultat før skattekostnad		-2 894 118	-1 292 485
Årsresultat		-2 894 118	-1 292 485
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-2 894 118	-672 991
Annen egenkapital		0	-619 494
Sum overføringer og disponeringer		-2 894 118	-1 292 485



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	4	579 780	1 575 400
Sum immaterielle eiendeler		579 780	1 575 400
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	746 484	2 036 318
Sum varige driftsmidler		746 484	2 036 318
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	6	31 625	0
Sum finansielle anleggsmidler		31 625	0
Sum anleggsmidler		1 357 889	3 611 718
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	10 863 792	9 370
Andre kortsiktige fordringer		1 593 903	2 089 333
Sum fordringer		12 457 695	2 098 703
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	682 294	508 388
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		682 294	508 388
Sum omløpsmidler		13 139 989	2 607 091
SUM EIENDELER		14 497 877	6 218 809



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	3 600 000	600 000
Beholdning av egne aksjer		0	-90 000
Sum innskutt egenkapital		3 600 000	510 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	9	3 567 109	672 991
Sum opptjent egenkapital		-3 567 109	-672 991
Sum egenkapital		32 891	-162 991
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			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 802 811	0
Leverandørgjeld		4 353 024	3 497 850
Skyldige offentlige avgifter	7	459 507	692 657
Annen kortsiktig gjeld	5, 7	5 849 644	2 191 293
Sum kortsiktig gjeld		14 464 987	6 381 800
Sum gjeld		14 464 987	6 381 800
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 497 877	6 218 809



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 733037

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 176 333
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TJUVHOLMEN EIENDOMSMEGLING AS
Forretningsadresse: Landgangen 8
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Dag-Rune Kristiansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.08.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 27.08.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 921 176 333
TJUVHOLMEN EIENDOMSMEGLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		16 549 365	22 243 513
Annen driftsinntekt		2 666 420	696 720
Sum inntekter		19 215 785	22 940 233
Kostnader			
Varekostnad		5 412 134	3 544 630
Lønnskostnad	1, 2, 3	10 583 630	14 194 429
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	310 125	226 217
Annen driftskostnad	5	5 571 436	6 011 921
Sum kostnader		21 877 325	23 977 197
Driftsresultat		-2 661 541	-1 036 964
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 382	23 077
Annen finansinntekt		77 134	0
Sum finansinntekter		99 516	23 077
Annen rentekostnad		332 093	278 598
Sum finanskostnader		332 093	278 598
Netto finans		-232 577	-255 521
Resultat før skattekostnad		-2 894 118	-1 292 485
Årsresultat		-2 894 118	-1 292 485
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-2 894 118	-672 991
Annen egenkapital		0	-619 494
Sum overføringer og disponeringer		-2 894 118	-1 292 485



Organisasjonsnr: 921 176 333
TJUVHOLMEN EIENDOMSMEGLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	4	579 780	1 575 400
Sum immaterielle eiendeler		579 780	1 575 400
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	746 484	2 036 318
Sum varige driftsmidler		746 484	2 036 318
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	6	31 625	0
Sum finansielle anleggsmidler		31 625	0
Sum anleggsmidler		1 357 889	3 611 718
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	10 863 792	9 370
Andre kortsiktige fordringer		1 593 903	2 089 333
Sum fordringer		12 457 695	2 098 703
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	682 294	508 388
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		682 294	508 388
Sum omløpsmidler		13 139 989	2 607 091
SUM EIENDELER		14 497 877	6 218 809

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	3 600 000	600 000
Beholdning av egne aksjer		0	-90 000
Sum innskutt egenkapital		3 600 000	510 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	9	3 567 109	672 991
Sum opptjent egenkapital		-3 567 109	-672 991
Sum egenkapital		32 891	-162 991
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		3 802 811	0
Leverandørgjeld		4 353 024	3 497 850
Skyldige offentlige avgifter	7	459 507	692 657
Annen kortsiktig gjeld	5, 7	5 849 644	2 191 293
Sum kortsiktig gjeld		14 464 987	6 381 800
Sum gjeld		14 464 987	6 381 800
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 497 877	6 218 809



Organisasjonsnr: 921 176 333
TJUVHOLMEN EIENDOMSMEGLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring av provisjon skjer på aksept-tidspunktet for bindene bud. Prosjektsalg inntektsføres i tråd med avtalevilkårene med den enkelte utbygger. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Klientmidler Klientmidler er nettoført i regnskapet Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

7.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9155818.00	11661030.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



	1435468.00	1796962.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	-7656.00	736437.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	10583630.00	14194429.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

Note

4

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	2036318.00	1575400.00
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	0.00	111660.00
<u>Avgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	1021001.00	1042860.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	1015317.00	644200.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	268833.00	64420.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	746484.00	579780.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	245705.00	64420.00
<u>Økonomisk levetid</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>	
		10 år

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn



Årsoppgjør for

TJUVHOLMEN EIENDOMSMEGLING AS

921176333

01.01.2023 - 31.12.2023

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5



TJUVHOLMEN EIENDOMSMEGLING AS
921 176 333

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		16 549 365	22 243 513
Annen driftsinntekt		2 666 420	696 720
Sum driftsinntekter		19 215 785	22 940 233
Driftskostnader			
Varekostnad		-5 412 134	-3 544 630
Lønnskostnad	1, 2, 3	-10 583 630	-14 194 429
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	-310 125	-226 217
Annen driftskostnad	5	-5 571 436	-6 011 921
Sum driftskostnader		-21 877 325	-23 977 197
Driftsresultat		-2 661 541	-1 036 964
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		22 382	23 077
Annen finansinntekt		77 134	0
Sum finansinntekter		99 516	23 077
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-332 093	-278 598
Sum finanskostnader		-332 093	-278 598
Netto finans		-232 577	-255 521
Resultat før skattekostnad		-2 894 118	-1 292 485
Årsresultat		-2 894 118	-1 292 485
Overføringer			
Annen egenkapital		0	-619 494
Udekket tap		-2 894 118	-672 991
Sum overføringer		-2 894 118	-1 292 485



TJUVHOLMEN EIENDOMSMEGLING AS
921 176 333

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	4	579 780	1 575 400
Sum immaterielle eiendeler		579 780	1 575 400
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	746 484	2 036 318
Sum varige driftsmidler		746 484	2 036 318
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	6	31 625	0
Sum finansielle anleggsmidler		31 625	0
Sum anleggsmidler		1 357 889	3 611 718
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	5	10 863 792	9 370
Andre kortsiktige fordringer		1 593 903	2 089 333
Sum fordringer		12 457 695	2 098 703
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	682 294	508 388
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		682 294	508 388
Sum omløpsmidler		13 139 989	2 607 091
SUM EIENDELER		14 497 877	6 218 809



TJUVHOLMEN EIENDOMSMEGLING AS
921 176 333

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	3 600 000	600 000
Beholdning av egne aksjer		0	-90 000
Sum innskutt egenkapital		3 600 000	510 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	9	-3 567 109	-672 991
Sum opptjent egenkapital		-3 567 109	-672 991
Sum egenkapital		32 891	-162 991
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 802 811	0
Leverandørgjeld		4 353 024	3 497 850
Skyldige offentlige avgifter	7	459 507	692 657
Annen kortsiktig gjeld	5, 7	5 849 644	2 191 293
Sum kortsiktig gjeld		14 464 987	6 381 800
Sum gjeld		14 464 987	6 381 800
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 497 877	6 218 809

Oslo, 12.08.2024

Kjetil Kaldestad
styrets leder

Joacim Bok Hee Johansen
styremedlem

Dag-Rune Kristiansen
styremedlem / daglig leder



TJUVHOLMEN EIENDOMSMEGLING AS
921 176 333

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring av provisjon skjer på aksept-tidspunktet for bindene bud. Prosjektsalg inntektsføres i tråd med avtalevilkårene med den enkelte utbygger.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Klientmidler

Klientmidler er nettoført i regnskapet

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.



TJUVHOLMEN EIENDOMSMEGLING AS
921 176 333

Note 1 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 7

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	9 155 818	11 661 030
Arbeidsgiveravgift	1 435 468	1 796 962
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	-7 656	736 437
Sum	10 583 630	14 194 429

Note 3 - Obligatorisk tjenstepensjon

Virksomheten er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Pensjonsordningen oppfyller kravene etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler	Immaterielle eiendeler
Anskaffelseskost 01.01.	2 036 318	1 575 400
Tilgang i året	0	111 660
Avgang i året	-1 021 001	-1 042 860
Anskaffelseskost 31.12.	1 015 317	644 200
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-268 833	-64 420
Balanseført verdi per 31.12.	746 484	579 780
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	245 705	64 420
Økonomisk levetid immaterielle eiendeler		10 år

Note 5 - Kundefordringer

	2023	2022
Kundefordringer til pålydende 31.12	4 765 939	9 370
Opptjent ikke fakturert inntekt	6 097 853	0
Kundefordringer 31.12	10 863 792	9 370

	2023	2022
Årets endring i delkrederavsetning	0	50 705
Tap på fordringer	0	50 705

Mer om fordringer

Selskapet har factoringavtale med Factoring Finans AS. Factoring Finans har pant i selskapets kundefordringer. Gjeld til Factoring Finans as per 31.12.2023 er kr 3 802 811. Kundefordringene utgjør kr 4 701 338



TJUVHOLMEN EIENDOMSMEGLING AS
921 176 333

Note 6 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt 31 625

Mer om fordringer

Beløpet gjelder husleiedeposium

Note 7 - Bankinnskudd

31.12.2023
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med 274 096
Skyldig skattetrekk -261 924

Mer om bankinnskudd

Skattetrekkinnnskudd utgjør 31.12.2023 kr 274 096. Klientmidler klientansvar er ført netto. Innstående på klientkonto er kr 8 186 306, klientansvar er på kr 8 186 306.

Note 8 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	3 600	1 000	3 600 000
Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
DSM Holding AS	1 471	40,86	Ordinære
Tangun Holding AS	1 409	39,14	Ordinære
Sokrates Invest AS	630	17,50	Ordinære
Anders Kvernberg	60	1,67	Ordinære
Kornelia Krynicka	30	0,83	Ordinære
Totalt antall aksjer	3 600	100	

Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	510 000	-672 991	-162 991
Årsresultat	0	-2 894 118	-2 894 118
Kontantinnskudd/ tingsinnskudd	3 000 000	0	3 000 000
- Salg av egne aksjer	90 000	0	90 000
Egenkapital 31.12.2023	3 600 000	-3 567 109	32 891

Mer om egenkapital

Selskapets egenkapital er tapt. Både 2022 og 2023 var dårlige år for salg av boliger og derav svake resultater. Markedet for salg av boliger har tatt seg kraftig opp i 2024 og selskapet har hatt en svært positiv utvikling så langt i 2024. Ikke revidert regnskap per 30.06.2024 viser et overskudd på kr 326 000. Årsregnskapet er avlagt med forutsetning om fortsatt drift.

Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettopført.



TJUVHOLMEN EIENDOMSMEGLING AS

921 176 333

Midlertidige forskjeller knyttet til:

	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	258 558	149 896	108 662
Fremførbart underskudd	-1 893 046	-4 534 841	2 641 795
Netto forskjeller	-1 634 488	-4 384 945	2 750 457
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	1 634 488	4 384 945	-2 750 457
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %	0	0	0

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 8 pages before this page
Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 8 sider før denne side

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

Kjetil Kaldestad

d82efbe3-3586-4775-b788-dfa4d4b4347d - 2024-08-14 12:05:29 UTC +03:00
BankID - 4779cc1f-0ec2-4789-a0b7-6c4c37ef080b - NO

Joacim Bok Hee Johansen

ef3b21a5-5b98-4180-9536-d9298b71229b - 2024-08-15 10:20:09 UTC +03:00
BankID - 64cd152a-9a1e-4eaf-afdf-38452bd0ed82 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavalluutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberovende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/660b15e0-f7ea-4ec6-9379-57bef90e5a7e>

 **visma sign**
www.vismasign.com



NITSCHKE

NITSCHKE AS
Vollsveien 17B
Postboks 353, 1326 Lysaker
Telefon: +47 67 10 77 00
E-post: post@nitschke.no
Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Independent member of GGI
www.nitschke.no

Til generalforsamlingen i Tjuvholmen Eiendomsmegling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tjuvholmen Eiendomsmegling AS som viser et underskudd på NOK 2 894 118. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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 nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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.



NITSCHKE

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.

Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av regnskapslovens frist for avleggelse av årsregnskap.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Lysaker, 15. august 2024

NITSCHKE AS

Tor Egil Solli
statsautorisert revisor



TJUVHOLMEN EIENDOMSMEGLING AS
921 176 333

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		16 549 365	22 243 513
Annen driftsinntekt		2 666 420	696 720
Sum driftsinntekter		19 215 785	22 940 233
Driftskostnader			
Varekostnad		-5 412 134	-3 544 630
Lønnskostnad	1, 2, 3	-10 583 630	-14 194 429
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	-310 125	-226 217
Annen driftskostnad	5	-5 571 436	-6 011 921
Sum driftskostnader		-21 877 325	-23 977 197
Driftsresultat		-2 661 541	-1 036 964
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		22 382	23 077
Annen finansinntekt		77 134	0
Sum finansinntekter		99 516	23 077
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-332 093	-278 598
Sum finanskostnader		-332 093	-278 598
Netto finans		-232 577	-255 521
Resultat før skattekostnad		-2 894 118	-1 292 485
Årsresultat		-2 894 118	-1 292 485
Overføringer			
Annen egenkapital		0	-619 494
Udekket tap		-2 894 118	-672 991
Sum overføringer		-2 894 118	-1 292 485



TJUVHOLMEN EIENDOMSMEGLING AS
921 176 333

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	4	579 780	1 575 400
Sum immaterielle eiendeler		579 780	1 575 400
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	746 484	2 036 318
Sum varige driftsmidler		746 484	2 036 318
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	6	31 625	0
Sum finansielle anleggsmidler		31 625	0
Sum anleggsmidler		1 357 889	3 611 718
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	5	10 863 792	9 370
Andre kortsiktige fordringer		1 593 903	2 089 333
Sum fordringer		12 457 695	2 098 703
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	682 294	508 388
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		682 294	508 388
Sum omløpsmidler		13 139 989	2 607 091
SUM EIENDELER		14 497 877	6 218 809



TJUVHOLMEN EIENDOMSMEGLING AS
921 176 333

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	3 600 000	600 000
Beholdning av egne aksjer		0	-90 000
Sum innskutt egenkapital		3 600 000	510 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	9	-3 567 109	-672 991
Sum opptjent egenkapital		-3 567 109	-672 991
Sum egenkapital		32 891	-162 991
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 802 811	0
Leverandørgjeld		4 353 024	3 497 850
Skyldige offentlige avgifter	7	459 507	692 657
Annen kortsiktig gjeld	5, 7	5 849 644	2 191 293
Sum kortsiktig gjeld		14 464 987	6 381 800
Sum gjeld		14 464 987	6 381 800
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 497 877	6 218 809

Oslo, 12.08.2024

Kjetil Kaldestad
styrets leder

Joacim Bok Hee Johansen
styremedlem

Dag-Rune Kristiansen
styremedlem / daglig leder



TJUVHOLMEN EIENDOMSMEGLING AS
921 176 333

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring av provisjon skjer på aksept-tidspunktet for bindene bud. Prosjektsalg inntektsføres i tråd med avtalevilkårene med den enkelte utbygger.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Klientmidler

Klientmidler er nettoført i regnskapet

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.



TJUVHOLMEN EIENDOMSMEGLING AS
921 176 333

Note 1 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 7

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	9 155 818	11 661 030
Arbeidsgiveravgift	1 435 468	1 796 962
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	-7 656	736 437
Sum	10 583 630	14 194 429

Note 3 - Obligatorisk tjenstepensjon

Virksomheten er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Pensjonsordningen oppfyller kravene etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler	Immaterielle eiendeler
Anskaffelseskost 01.01.	2 036 318	1 575 400
Tilgang i året	0	111 660
Avgang i året	-1 021 001	-1 042 860
Anskaffelseskost 31.12.	1 015 317	644 200
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-268 833	-64 420
Balanseført verdi per 31.12.	746 484	579 780
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	245 705	64 420
Økonomisk levetid immaterielle eiendeler		10 år

Note 5 - Kundefordringer

	2023	2022
Kundefordringer til pålydende 31.12	4 765 939	9 370
Opptjent ikke fakturert inntekt	6 097 853	0
Kundefordringer 31.12	10 863 792	9 370

	2023	2022
Årets endring i delkrederavsetning	0	50 705
Tap på fordringer	0	50 705

Mer om fordringer

Selskapet har factoringavtale med Factoring Finans AS. Factoring Finans har pant i selskapets kundefordringer. Gjeld til Factoring Finans as per 31.12.2023 er kr 3 802 811. Kundefordringene utgjør kr 4 701 338



TJUVHOLMEN EIENDOMSMEGLING AS
921 176 333

Note 6 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt 31 625

Mer om fordringer

Beløpet gjelder husleiedeposium

Note 7 - Bankinnskudd

31.12.2023
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med 274 096
Skyldig skattetrekk -261 924

Mer om bankinnskudd

Skattetrekkinnskudd utgjør 31.12.2023 kr 274 096. Klientmidler klientansvar er ført netto. Innestående på klientkonto er kr 8 186 306, klientansvar er på kr 8 186 306.

Note 8 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	3 600	1 000	3 600 000
Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
DSM Holding AS	1 471	40,86	Ordinære
Tangun Holding AS	1 409	39,14	Ordinære
Sokrates Invest AS	630	17,50	Ordinære
Anders Kvernberg	60	1,67	Ordinære
Kornelia Krynicka	30	0,83	Ordinære
Totalt antall aksjer	3 600	100	

Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	510 000	-672 991	-162 991
Årsresultat	0	-2 894 118	-2 894 118
Kontantinskudd/ tingsinnskudd	3 000 000	0	3 000 000
- Salg av egne aksjer	90 000	0	90 000
Egenkapital 31.12.2023	3 600 000	-3 567 109	32 891

Mer om egenkapital

Selskapets egenkapital er tapt. Både 2022 og 2023 var dårlige år for salg av boliger og derav svake resultater. Markedet for salg av boliger har tatt seg kraftig opp i 2024 og selskapet har hatt en svært positiv utvikling så langt i 2024. Ikke revidert regnskap per 30.06.2024 viser et overskudd på kr 326 000. Årsregnskapet er avlagt med forutsetning om fortsatt drift.

Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettopført.

**TJUVHOLMEN EIENDOMSMEGLING AS****921 176 333**

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	258 558	149 896	108 662
Fremførbart underskudd	-1 893 046	-4 534 841	2 641 795
Netto forskjeller	-1 634 488	-4 384 945	2 750 457
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	1 634 488	4 384 945	-2 750 457
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %	0	0	0