



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 420 204
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TJUVHOLMEN EXECUTIVE SUITES AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 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 Wilse Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2022

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, 14.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			
Kostnad solgte varer	3, 2	142 000	142 000
Brutto resultat		-142 000	-142 000
Kostnader			
Administrative kostnader	3	147 000	59 000
Driftsresultat		-289 000	-201 000
Finansposter			
Annen finanskostnad		-1 067 000	-1 539 000
Netto finans		1 067 000	1 539 000
Ordinært resultat før skattekostnad		778 000	1 338 000
Skattekostnad på ordinært resultat	4	171 000	294 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		607 000	1 044 000
Årsresultat	5	607 000	1 044 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		607 000	1 044 000
Totalresultat		607 000	1 044 000
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		598 000	44 747 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 000	-43 703 000
Sum overføringer og disponeringer		607 000	1 044 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	2		
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	2		
Utsatt skattefordel	4		
Goodwill	2		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 8	1 949 000	2 067 000
Maskiner og anlegg	2		
Skip, rigger, fly og lignende	2		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2		
Sum varige driftsmidler		1 949 000	2 067 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6, 10	39 464 000	51 067 000
Andre fordringer	6, 10		
Sum finansielle anleggsmidler		39 464 000	51 067 000
Sum anleggsmidler		41 412 000	53 134 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10		
Konsernfordringer	10		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7		34 000
Sum Bankinnskudd, kontanter og lignende			34 000
Sum omløpsmidler		0	34 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EIENDELER		41 412 000	53 168 000

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
Sum innskutt egenkapital		30 238 000	30 238 000

Opptjent egenkapital

Fond	5		
Annen egenkapital	5	10 303 000	10 295 000
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		10 303 000	10 295 000

Sum egenkapital

40 541 000 **40 533 000**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	6 000	4 000
Sum avsetninger for forpliktelser		6 000	4 000

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Øvrig langsiktig gjeld	6		
Sum langsiktig gjeld		6 000	4 000

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	10		11 000
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	10		
Annen kortsiktig gjeld	10	865 000	12 621 000
Sum kortsiktig gjeld		865 000	12 632 000

Sum gjeld

871 000 **12 635 000**



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 412 000	53 168 000

POSTER UTENOM BALANSEN

Garantistillelser	8
Pantstillelser	8



Årsregnskap 2021

**Tjuvholmen
Executive Suites
AS**

Org.nr.:988 420 204



Resultatregnskap

Tjuvholmen Executive Suites AS

Beløp i tusen kr

Beløp i tusen kr	Note	2021	2020
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		74	-3
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift		-74	3
Av- og nedskrivninger	2	68	144
Driftsresultat eiendom		-142	-142
Resultat fra salg av eiendom		-50	0
Administrative eierkostnader	3	97	59
Driftsresultat		-289	-201
Forvaltningsresultat*		896	1 483
Netto rentekostnader		-1 067	-1 539
Netto finansposter		1 067	1 539
Ordinært resultat før skattekostnad		778	1 338
Skattekostnad på ordinært resultat	4	171	294
Ordinært resultat		607	1 044
Årsresultat	5	607	1 044
Avsatt konsernbidrag		598	44 747
Avsatt til annen egenkapital		8	-43 703
Sum overføringer		607	1 044

*Driftsresultat korrigert for avskrivninger, gevinst/tap og netto rentekostnader



Balanse

Tjuvholmen Executive Suites AS

Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	1 949	2 067
Sum varige driftsmidler		1 949	2 067
Lån til foretak i samme konsern	6, 10	39 464	51 067
Sum finansielle anleggsmidler		39 464	51 067
Sum anleggsmidler		41 412	53 134
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	0	34
Sum omløpsmidler		0	34
Sum eiendeler		41 412	53 168



Balanse

Tjuvholmen Executive Suites AS


Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Aksjekapital	5, 9	30 100	30 100
Annen innskutt egenkapital	5	138	138
Sum innskutt egenkapital		30 238	30 238
Annen egenkapital	5	10 303	10 295
Sum opptjent egenkapital		10 303	10 295
Sum egenkapital		40 541	40 533
Gjeld			
Utsatt skatt	4	6	4
Sum avsetning for forpliktelser		6	4
Leverandørgjeld	10	0	11
Annen kortsiktig gjeld	10	865	12 621
Sum kortsiktig gjeld		865	12 632
Sum gjeld		871	12 635
Sum egenkapital og gjeld		41 412	53 168

01.03.2022

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.

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 Varige driftsmidler

	Fast eiendom	Faste tekniske installasjoner	Tomter	Maskiner, inventar, verktøy mm.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2021	2 028	79	440	5 212	7 760
Tilgang	0	0	0	0	0
Avgang	0	-79	0	0	-79
Anskaffelseskost 31.12.2021	2 028	0	440	5 212	7 681
Akkumulerte avskrivninger	-519	0		-5 212	-5 732
Bokført verdi 31.12.2021	1 508	0	440	0	1 949
Årets avskrivninger	41	28		0	68
Forventet økonomisk levetid	50 år	15 år		3-5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2021	2020
Revisjon	14	13
Andre tjenester	10	15
Sum	24	27

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:

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	28	17	-11
Netto midlertidige forskjeller	28	17	-11
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	28	17	-11
Utsatt skatt (22 %)	6	4	-2
Skattepliktig inntekt:	2021	2020	
Ordinært resultat før skatt	778	1 338	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	-11	56 029	
Avgitt konsernbidrag	-767	-57 368	
Skattepliktig inntekt	0	0	
Resultatført skatt på ordinært resultat:	2021	2020	
Betalbar skatt	169	12 621	
Endring i utsatt skatt	2	-12 326	
Skattekostnad ordinært resultat	171	294	
Beregning av effektiv skattesats	2021	2020	
Resultat før skatt	778	1 338	
Beregnet skatt av resultat før skatt	171	294	
Sum	171	294	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
Betalbar skatt i balansen:	2021	2020	
Betalbar skatt på årets resultat	169	12 621	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-169	-12 621	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2021	30 100	138	10 295	40 533
Årets resultat	0	0	607	607
Avgitt konsernbidrag	0	0	-598	-598
Egenkapital 31.12.2021	30 100	138	10 303	40 541



Note 6 Fordringer og gjeld

	2021	2020
Fordringer med forfall senere enn ett år	39 464	51 067
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	2021	2020
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1 949	2 067

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 31.12.2021

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



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

Fordringer	2021	2020
Lån til foretak i samme konsern	39 464	51 067
Sum	39 464	51 067
Gjeld		
Leverandørgjeld	0	8
Avgitt konsernbidrag	767	12 621
Konsernkontoordning*	98	0
Sum	865	12 629

*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 31.12.2021 var innestående på toppkonto mot DNB 127,3 millioner kroner.



Til generalforsamlingen i Tjuvholmen Executive Suites AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tjuvholmen Executive Suites AS som 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 rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 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.

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 avviklet.

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.

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



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

Oslo, 1. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID_MOBILE	2022-04-25 21:30

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.