



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 284 223
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TJUVHOLMEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Rådhusgata 23
0158 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: Kristian Arne Adolfsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

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, 29.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			27 144
Annen driftsinntekt		1 350 000	
Sum inntekter		1 350 000	27 144
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	387 290	387 448
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	3	45 692	520
Sum kostnader		432 982	387 968
Driftsresultat		917 018	-360 824
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		112	
Sum finansinntekter		112	
Annen rentekostnad	4	393 206	556 318
Sum finanskostnader		393 206	556 318
Netto finans		-393 094	-556 318
Ordinært resultat før skattekostnad		523 924	-917 142
Skattekostnad på ordinært resultat	5	115 264	-201 772
Ordinært resultat etter skattekostnad	6	408 660	-715 370
Årsresultat		408 660	-715 370
Årsresultat etter minoritetsinteresser		408 660	-715 370
Totalresultat		408 660	-715 370
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-439 588	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Avsatt til annen egenkapital	6	408 660	-715 370
Sum overføringer og disponeringer		-30 928	-715 370



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	43 198	
Sum immaterielle eiendeler		43 198	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	13 274 616	13 661 906
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		13 274 616	13 661 906
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Sum anleggsmidler		13 317 814	13 661 906
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7		
Andre kortsiktige fordringer	7		
Konsernfordringer	7	94 219	1 234 715
Sum fordringer		94 219	1 234 715
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 967 560	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 967 560	
Sum omløpsmidler		2 061 779	1 234 715
SUM EIENDELER		15 379 593	14 896 621

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	35 740	35 740
Overkurs		354 487	354 487
Annen innskutt egenkapital		698 704	698 704
Sum innskutt egenkapital		1 088 931	1 088 931
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		68 849	99 767
Sum opptjent egenkapital		68 849	99 767
Sum egenkapital	6	1 157 780	1 188 698
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		11 265
Sum avsetninger for forpliktelser			11 265
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	13 612 498	13 625 000
Langsiktig konserngjeld	7		
Sum annen langsiktig gjeld		13 612 498	13 625 000
Sum langsiktig gjeld		13 612 498	13 636 265
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7		
Betalbar skatt	5	45 740	71 658
Kortsiktig konserngjeld	7	563 575	
Annen kortsiktig gjeld	7		
Sum kortsiktig gjeld		609 315	71 658
Sum gjeld		14 221 813	13 707 923
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 379 593	14 896 621
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	4		
Pantstillelser	4		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 630545

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 284 223
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TJUVHOLMEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Norlandia
Munkedamsveien 35
0250 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: Kristian Arne Adolfsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

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, 12.07.2022



Organisasjonsnr: 926 284 223
TJUVHOLMEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			27 144
Annen driftsinntekt		1 350 000	
Sum inntekter		1 350 000	27 144
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	387 290	387 448
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	3	45 692	520
Sum kostnader		432 982	387 968
Driftsresultat		917 018	-360 824
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		112	
Sum finansinntekter		112	
Annen rentekostnad	4	393 206	556 318
Sum finanskostnader		393 206	556 318
Netto finans		-393 094	-556 318
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	115 264	-201 772
Ordinært resultat etter skattekostnad	6	408 660	-715 370
Årsresultat		408 660	-715 370
Årsresultat etter minoritetsinteresser		408 660	-715 370
Totalresultat		408 660	-715 370
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-439 588	
Avsatt til annen egenkapital	6	408 660	-715 370
Sum overføringer og disponeringer		-30 928	-715 370





Organisasjonsnr: 926 284 223
TJUVHOLMEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5	43 198	
Sum immaterielle eiendeler		43 198	

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	13 274 616	13 661 906
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		13 274 616	13 661 906

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	7		
------------------------------------	---	--	--

Sum anleggsmidler		13 317 814	13 661 906
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	7		
Andre kortsiktige fordringer	7		
Konsernfordringer	7	94 219	1 234 715
Sum fordringer		94 219	1 234 715

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 967 560	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 967 560	

Sum omløpsmidler		2 061 779	1 234 715
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		15 379 593	14 896 621
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8	35 740	35 740
Overkurs		354 487	354 487
Annen innskutt egenkapital		698 704	698 704



Sum innskutt egenkapital		1 088 931	1 088 931
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		68 849	99 767
Sum opptjent egenkapital		68 849	99 767
Sum egenkapital	6	1 157 780	1 188 698
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		11 265
Sum avsetninger for forpliktelser			11 265
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	13 612 498	13 625 000
Langsiktig konserngjeld	7		
Sum annen langsiktig gjeld		13 612 498	13 625 000
Sum langsiktig gjeld		13 612 498	13 636 265
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7		
Betalbar skatt	5	45 740	71 658
Kortsiktig konserngjeld	7	563 575	
Annen kortsiktig gjeld	7		
Sum kortsiktig gjeld		609 315	71 658
Sum gjeld		14 221 813	13 707 923
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 379 593	14 896 621
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	4		
Pantstillelser	4		



Organisasjonsnr: 926 284 223
TJUVHOLMEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00


Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



 BankID Signing
Roger Adolfsen
2022-06-22

 BankID Signing
Kristian A Adolfsen
2022-06-26

Årsregnskap 2021 Tjuvholmen Eiendom AS

**Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet**

Org.nr.: 926 284 223



Resultatregnskap

Tjuvholmen Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt		0	27 144
Annen driftsinntekt		1 350 000	0
Sum driftsinntekter		1 350 000	27 144
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	387 290	387 448
Annen driftskostnad	3	45 692	520
Sum driftskostnader		432 982	387 968
Driftsresultat		917 018	-360 824
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		112	0
Annen rentekostnad	4	393 206	556 318
Resultat av finansposter		-393 094	-556 318
Ordinært resultat før skattekostnad		523 924	-917 142
Skattekostnad på ordinært resultat	5	115 264	-201 772
Ordinært resultat	6	408 660	-715 370
Årsresultat		408 660	-715 370
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		-439 588	0
Avsatt til annen egenkapital	6	408 660	-715 370
Sum overføringer		-30 928	-715 370



Balanse

Tjuvholmen Eiendom AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	5	43 198	0
Sum immaterielle eiendeler		43 198	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	13 274 616	13 661 906
Sum varige driftsmidler		13 274 616	13 661 906
Sum anleggsmidler		13 317 814	13 661 906
Omløpsmidler			
Fordringer			
Konsernfordringer	7	94 219	1 234 715
Sum fordringer		94 219	1 234 715
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 967 560	0
Sum omløpsmidler		2 061 779	1 234 715
Sum eiendeler		15 379 593	14 896 621



Balanse

Tjuvholmen Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	35 740	35 740
Overkurs		354 487	354 487
Annen innskutt egenkapital		698 704	698 704
Sum innskutt egenkapital		1 088 931	1 088 931
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		68 849	99 767
Sum opptjent egenkapital		68 849	99 767
Sum egenkapital	6	1 157 780	1 188 698
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	0	11 265
Sum avsetning for forpliktelser		0	11 265
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	13 612 498	13 625 000
Sum annen langsiktig gjeld		13 612 498	13 625 000
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5	45 740	71 658
Konserngjeld	7	563 575	0
Sum kortsiktig gjeld		609 315	71 658
Sum gjeld		14 221 813	13 707 923
Sum egenkapital og gjeld		15 379 593	14 896 621



Balanse

Tjuvholmen Eiendom AS
Oslo, 22.06.2022
Styret i Tjuvholmen Eiendom AS

Kristian Arne Adolfsen
styreleder

Roger Adolfsen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Inntekter er leieinntekter fra eiendommen. Leieinntektene fra eiendommen inntektsføres i takt med utleieperioden.

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 anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

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.



Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2021	14 049 394	14 049 394
Anskaffelseskost 31.12.2021	14 049 394	14 049 394
Akkumulerte avskrivninger 31.12	774 778	774 778
Bokført verdi 31.12.2021	13 274 616	13 274 616
Årets avskrivninger	387 290	387 290
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2021	387 290	387 290
Avskrivningssatser	4 %	

Note 3 Lønnskostnader

Tjuvholmen Eiendom AS har ikke hatt noen ansatte i 2021 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets styre eller revisor i 2021.

Note 4 Pantstillelser og garantier

	31.12.2021	31.12.2020
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	13 612 498	13 625 000
Sum	13 612 498	13 625 000
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	13 274 616	13 661 906
Sum	13 274 616	13 661 906



Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	169 727	71 658
For mye/lite avsatt tidligere år	0	-197 070
Endring i utsatt skatt	-54 463	-76 359
Skattekostnad ordinært resultat	115 264	-201 771

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	523 924	-917 142
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	39 651	21 368
Mottatt konsernbidrag	0	895 774
Avgitt konsernbidrag	-563 575	0
Avskåret rentefradrag	207 911	325 719
Skattepliktig inntekt	207 911	325 719

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	169 727	-125 412
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-123 987	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	197 070
Sum betalbar skatt i balansen	45 740	71 658

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	523 924	-917 142
Beregnet skatt av resultat før skatt	115 263	-201 771
Sum	115 263	-201 771
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	337 275	376 925	39 651
Sum	337 275	376 925	39 651

Avskåret rentefradrag	-533 629	-325 719	207 911
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-196 355	51 207	247 561

Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-43 198	11 265	54 464
---	----------------	---------------	---------------



Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	35 740	354 487	698 704	99 767	1 188 698
Årets resultat				408 670	408 670
Konsernbidrag avgitt				-439 588	-439 588
Pr 31.12.2021	35 740	354 487	698 704	68 849	1 157 780

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2021	2020
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	94 219	1 234 715
Sum	94 219	1 234 715
Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld konsern	563 575	0
Sum	563 575	0

Note 8 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Tjuvholmen Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	36	35 740
Sum	1 000	36	35 740

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Tjuvholmen Eiendom AS hadde 1 aksjonær pr. 31.12.2021.

Oversikt over de største aksjonærene pr. 31.12.2021:

	Ordinære	Sum antall	Stemmeandel
Hospitality Invest AS	1 000	1 000	100 %
Sum	1 000	1 000	100 %

Tjuvholmen Eiendom AS inngår i konsernregnskapet til Hospitality Invest AS. Konsernregnskapet er publisert på Oslo Børs.



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Tjuvholmen Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Tjuvholmen Eiendom AS' årsregnskap 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,
- gir årsregnskapet et rettvisende 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 rettvisende 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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: FPLXX-05EIF-4VWTE-F6DTJ-0PENU-DZ3YM



Uavhengig revisors beretning - Tjuvholmen Eiendom AS

avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 30. juni 2022
KPMG AS

Ole Christian Fongaard
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FPLX-05EIF-4VWTE-F6DTJ-0PENU-DZ3YM



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Christian Fongaard

Partner

Serienummer: 9578-5997-4-274114

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-06-30 14:31:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FPLX-05EIF-4VWTE-F6DTJ-CPENU-DZ3YM

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?


Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



 BankID Signing
Roger Adolfsen
2022-06-22

 BankID Signing
Kristian A Adolfsen
2022-06-26

Årsregnskap 2021 Tjuvholmen Eiendom AS

**Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet**

Org.nr.: 926 284 223



Resultatregnskap

Tjuvholmen Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt		0	27 144
Annen driftsinntekt		1 350 000	0
Sum driftsinntekter		1 350 000	27 144
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	387 290	387 448
Annen driftskostnad	3	45 692	520
Sum driftskostnader		432 982	387 968
Driftsresultat		917 018	-360 824
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		112	0
Annen rentekostnad	4	393 206	556 318
Resultat av finansposter		-393 094	-556 318
Ordinært resultat før skattekostnad		523 924	-917 142
Skattekostnad på ordinært resultat	5	115 264	-201 772
Ordinært resultat	6	408 660	-715 370
Årsresultat		408 660	-715 370
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		-439 588	0
Avsatt til annen egenkapital	6	408 660	-715 370
Sum overføringer		-30 928	-715 370



Balanse

Tjuvholmen Eiendom AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	5	43 198	0
Sum immaterielle eiendeler		43 198	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	13 274 616	13 661 906
Sum varige driftsmidler		13 274 616	13 661 906
Sum anleggsmidler		13 317 814	13 661 906
Omløpsmidler			
Fordringer			
Konsernfordringer	7	94 219	1 234 715
Sum fordringer		94 219	1 234 715
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 967 560	0
Sum omløpsmidler		2 061 779	1 234 715
Sum eiendeler		15 379 593	14 896 621



Balanse

Tjuvholmen Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	35 740	35 740
Overkurs		354 487	354 487
Annen innskutt egenkapital		698 704	698 704
Sum innskutt egenkapital		1 088 931	1 088 931
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		68 849	99 767
Sum opptjent egenkapital		68 849	99 767
Sum egenkapital	6	1 157 780	1 188 698
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	0	11 265
Sum avsetning for forpliktelser		0	11 265
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	13 612 498	13 625 000
Sum annen langsiktig gjeld		13 612 498	13 625 000
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5	45 740	71 658
Konserngjeld	7	563 575	0
Sum kortsiktig gjeld		609 315	71 658
Sum gjeld		14 221 813	13 707 923
Sum egenkapital og gjeld		15 379 593	14 896 621



Balanse

Tjuvholmen Eiendom AS
Oslo, 22.06.2022
Styret i Tjuvholmen Eiendom AS

Kristian Arne Adolfsen
styreleder

Roger Adolfsen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Inntekter er leieinntekter fra eiendommen. Leieinntektene fra eiendommen inntektsføres i takt med utleieperioden.

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 anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

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.



Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2021	14 049 394	14 049 394
Anskaffelseskost 31.12.2021	14 049 394	14 049 394
Akkumulerte avskrivninger 31.12	774 778	774 778
Bokført verdi 31.12.2021	13 274 616	13 274 616
Årets avskrivninger	387 290	387 290
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2021	387 290	387 290
Avskrivningssatser	4 %	

Note 3 Lønnskostnader

Tjuvholmen Eiendom AS har ikke hatt noen ansatte i 2021 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets styre eller revisor i 2021.

Note 4 Pantstillelser og garantier

	31.12.2021	31.12.2020
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	13 612 498	13 625 000
Sum	13 612 498	13 625 000
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	13 274 616	13 661 906
Sum	13 274 616	13 661 906



Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	169 727	71 658
For mye/lite avsatt tidligere år	0	-197 070
Endring i utsatt skatt	-54 463	-76 359
Skattekostnad ordinært resultat	115 264	-201 771
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	523 924	-917 142
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	39 651	21 368
Mottatt konsernbidrag	0	895 774
Avgitt konsernbidrag	-563 575	0
Avskåret rentefradrag	207 911	325 719
Skattepliktig inntekt	207 911	325 719
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	169 727	-125 412
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-123 987	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	197 070
Sum betalbar skatt i balansen	45 740	71 658
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	523 924	-917 142
Beregnet skatt av resultat før skatt	115 263	-201 771
Sum	115 263	-201 771
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	337 275	376 925	39 651
Sum	337 275	376 925	39 651
Avskåret rentefradrag	-533 629	-325 719	207 911
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-196 355	51 207	247 561
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-43 198	11 265	54 464



Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	35 740	354 487	698 704	99 767	1 188 698
Årets resultat				408 670	408 670
Konsernbidrag avgitt				-439 588	-439 588
Pr 31.12.2021	35 740	354 487	698 704	68 849	1 157 780

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2021	2020
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	94 219	1 234 715
Sum	94 219	1 234 715
Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld konsern	563 575	0
Sum	563 575	0

Note 8 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Tjuvholmen Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	36	35 740
Sum	1 000	36	35 740

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Tjuvholmen Eiendom AS hadde 1 aksjonær pr. 31.12.2021.

Oversikt over de største aksjonærene pr. 31.12.2021:

	Ordinære	Sum antall	Stemmeandel
Hospitality Invest AS	1 000	1 000	100 %
Sum	1 000	1 000	100 %

Tjuvholmen Eiendom AS inngår i konsernregnskapet til Hospitality Invest AS. Konsernregnskapet er publisert på Oslo Børs.