



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 420 204
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TJUVHOLMEN EXECUTIVE SUITES AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 01.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 05.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	11, 11		
Kostnad solgte varer	11, 12, 11, 12, 11, 10, 11, 4	142 000	142 000
Brutto resultat		-142 000	-142 000
Kostnader			
Administrative kostnader	11, 11, 12, 10, 11, 12	59 000	-2 287 000
Driftsresultat		-201 000	2 145 000
Finansposter			
Annen finansinntekt			29 000
Annen finanskostnad		-1 539 000	-2 179 000
Netto finans		1 539 000	2 209 000
Ordinært resultat før skattekostand		1 338 000	4 354 000
Skattekostand på ordinært resultat	9	294 000	958 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 044 000	3 396 000
Årsresultat	2	1 044 000	3 396 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 044 000	3 396 000
Totalresultat		1 044 000	3 396 000
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		44 747 000	12 435 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-43 703 000	-9 039 000
Sum overføringer og disponeringer		1 044 000	3 396 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	4		
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	4		
Utsatt skattefordel	9		
Goodwill	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 8	2 067 000	2 108 000
Maskiner og anlegg	4		
Skip, rigger, fly og lignende	4		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4		104 000
Sum varige driftsmidler		2 067 000	2 211 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5, 6	51 067 000	65 545 000
Andre fordringer	5, 6		
Sum finansielle anleggsmidler		51 067 000	65 545 000
Sum anleggsmidler		53 134 000	67 756 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5		
Konsernfordringer	5		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	34 000	81 000
Sum Bankinnskudd, kontanter og lignende		34 000	81 000
Sum omløpsmidler		34 000	81 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EIENDELER		53 168 000	67 837 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	2, 3	30 100 000	30 100 000
Overkurs	2		
Annen innskutt egenkapital	2	138 000	138 000
Sum innskutt egenkapital		30 238 000	30 238 000

Opptjent egenkapital

Fond	2		
Annen egenkapital	2	10 295 000	9 251 000
Udekket tap	2		
Sum opptjent egenkapital		10 295 000	9 251 000

Sum egenkapital

40 533 000 **39 489 000**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	9	4 000	12 330 000
Sum avsetninger for forpliktelser		4 000	12 330 000

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Øvrig langsiktig gjeld	6		
Sum langsiktig gjeld		4 000	12 330 000

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	5	11 000	76 000
Betalbar skatt	9		
Kortsiktig konserngjeld	5		
Annen kortsiktig gjeld	5	12 621 000	15 942 000
Sum kortsiktig gjeld		12 632 000	16 018 000

Sum gjeld

12 635 000 **28 348 000**



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 168 000	67 837 000

POSTER UTENOM BALANSEN

Garantistillelser	8
Pantstillelser	8



Til generalforsamlingen i Tjuvholmen Executive Suites AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Tjuvholmen Executive Suites AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgien revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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



Uavhengig revisors beretning - Tjuvholmen Executive Suites AS



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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 1. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisksignert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID_MOBILE	2021-03-18 17:53

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Årsregnskap 2020

Tjuvholmen
Executive Suites
AS

Org.nr.:988 420 204



Resultatregnskap

Tjuvholmen Executive Suites AS

Beløp i tusen kr

Beløp i tusen kr	Note	2020	2019
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader	11, 12	-3	-10
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift	11	3	10
Av- og nedskrivninger	4	144	152
Driftsresultat eiendom		-142	-142
Resultat fra salg av eiendom		0	2 387
Administrative eierkostnader	10, 11, 12	59	100
Driftsresultat		-201	2 145
Forvaltningsresultat*		1 483	2 090
Netto rentekostnader		-1 539	-2 180
Annen finansinntekt		0	29
Annen finanskostnad		0	1
Netto finansposter		1 539	2 209
Ordinært resultat før skattekostnad		1 338	4 354
Skattekostnad på ordinært resultat	9	294	958
Ordinært resultat		1 044	3 396
Årsresultat	2	1 044	3 396
Avsatt konsernbidrag		44 747	12 435
Avsatt til annen egenkapital		-43 703	-9 039
Sum overføringer		1 044	3 396

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

Tjuvholmen Executive Suites AS

Side 2



Balanse

Tjuvholmen Executive Suites AS
Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 8	2 067	2 108
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	0	104
Sum varige driftsmidler		2 067	2 211
Lån til foretak i samme konsern	5, 6	51 067	65 545
Sum finansielle anleggsmidler		51 067	65 545
Sum anleggsmidler		53 134	67 756
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	34	81
Sum omløpsmidler		34	81
Sum eiendeler		53 168	67 837



Balanse


Tjuvholmen Executive Suites AS
Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	30 100	30 100
Annen innskutt egenkapital	2	138	138
Sum innskutt egenkapital		30 238	30 238
Annen egenkapital	2	10 295	9 251
Sum opptjent egenkapital		10 295	9 251
Sum egenkapital		40 533	39 489
Gjeld			
Utsatt skatt	9	4	12 330
Sum avsetning for forpliktelser		4	12 330
Leverandørgjeld	5	11	76
Annen kortsiktig gjeld	5	12 621	15 942
Sum kortsiktig gjeld		12 632	16 018
Sum gjeld		12 635	28 348
Sum egenkapital og gjeld		53 168	67 837

01.03.2021

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, returer, 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 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2020	30 100	138	9 251	39 489
Årets resultat	0	0	1 044	1 044
Avgitt konsernbidrag	0	0	-44 747	-44 747
Mottatt konsernbidrag	0	0	44 747	44 747
Egenkapital 31.12.2020	30 100	138	10 295	40 533

Note 3 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 31.12.2020

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

Note 4 Varige driftsmidler

	Fast eiendom	Faste tekniske installasjoner	Tomter	Maskiner, inventar, verktøy mm.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2020	2 028	79	440	5 212	7 760
Tilgang	0	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2020	2 028	79	440	5 212	7 760
Akkumulerte avskrivninger	-479	-1		-5 212	-5 693
Bokført verdi 31.12.2020	1 549	78	440	0	2 067
Årets avskrivninger	41	0		104	144
Forventet økonomisk levetid	50 år	15 år		3-5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		Lineær	



Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Fordringer	2020	2019
Lån til foretak i samme konsern	51 067	65 545
Sum	51 067	65 545
Gjeld		
Leverandørgjeld	8	8
Avgitt konsernbidrag	12 621	15 942
Sum	12 629	15 950

Note 6 Fordringer og gjeld

	2020	2019
Fordringer med forfall senere enn ett år	51 067	65 545
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	2020	2019
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2 067	2 108

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



Note 9 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:

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	17	11	-6
Gevinst – og tapskonto	0	56 035	56 035
Netto midlertidige forskjeller	17	56 046	56 029
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	17	56 046	56 029
Utsatt skatt (22 %)	4	12 330	12 326
Skattepliktig inntekt:	2020	2019	
Ordinært resultat før skatt	1 338	4 354	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	56 029	11 588	
Avgitt konsernbidrag	-57 368	-15 942	
Skattepliktig inntekt	0	0	
Resultatført skatt på ordinært resultat:	2020	2019	
Betalbar skatt	12 621	3 507	
Endring i utsatt skatt	-12 326	-2 549	
Skattekostnad ordinært resultat	294	958	
Beregning av effektiv skattesats	2020	2019	
Resultat før skatt	1 338	4 354	
Beregnet skatt av resultat før skatt	294	958	
Sum	294	958	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
Betalbar skatt i balansen:	2020	2019	
Betalbar skatt på årets resultat	12 621	3 507	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-12 621	-3 507	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	



Note 10 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	2020	2019
Revisjon	13	13
Andre tjenester	15	0
Sum	27	13

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret

Note 11 Omarbeidet sammenligningstall

Regnskapsoppstillingen er endret i 2020 fra art til funksjon. Sammenligningstall for 2019 er da også omarbeidet. Oppstillingen under viser sammenligningstall for 2019 etter art.

Inntekter	Leieinntekter	Andre driftsinntekter
Resultat fra salg av eiendom	0	2 387
Sum	0	2 387

Driftskostnader	Driftskostnader eiendom	Andre driftskostnader
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader	0	-10
Administrative eierkostnader	0	100
Sum	0	90

Note 12 Driftskostnader etter art

	2020	2019
Andre driftsrelaterte kostnader	-3	-10
Administrative eierkostnader	59	100
Sum andre driftskostnader	57	90