



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 824 037 582
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TJUVHOLMEN 1-5 HOLDING AS
Forretningsadresse: c/o Canica AS
Karenslyst allé 4
0278 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Morten Hilstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

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, 08.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		271 941	207 583
Sum kostnader		271 941	207 583
Driftsresultat		-271 941	-207 583
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		36 349 875	41 723 603
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 637 404	1 554 551
Annen renteinntekt		73 630	
Sum finansinntekter		38 060 909	43 278 154
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		74 405 020	109 693 984
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 058 461	1 133 183
Annen rentekostnad		63 612 694	37 955 267
Annen finanskostnad		3 126 050	3 654 575
Sum finanskostnader		144 202 225	152 437 008
Netto finans		-106 141 316	-109 158 854
Ordinært resultat før skattekostnad		-106 413 257	-109 366 438
Skattekostnad på resultat		-7 041 812	72 060
Ordinært resultat etter skattekostnad		-99 371 445	-109 438 498
Årsresultat		-99 371 445	-109 438 498
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-99 371 445	-109 438 498
Totalresultat		-99 371 445	-109 438 498
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag			255 486
Overført fra overkurs		-99 371 445	-109 693 984
Sum overføringer og disponeringer		-99 371 445	-109 438 498



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		7 041 812	
Sum immaterielle eiendeler		7 041 812	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		1 762 000 000	1 740 000 000
Lån til foretak i samme konsern		24 291 433	27 643 947
Sum finansielle anleggsmidler		1 786 291 433	1 767 643 947
Sum anleggsmidler		1 793 333 245	1 767 643 947
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer		36 349 875	41 723 603
Sum fordringer		36 349 875	41 723 603
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		876 025	763 107
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		876 025	763 107
Sum omløpsmidler		37 225 900	42 486 710
SUM EIENDELER		1 830 559 145	1 810 130 657
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		1 000 000	1 000 000
Beholdning av egne aksjer		169 185 000	
Overkurs		492 158 438	591 529 884



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital		662 343 438	592 529 884
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1	1
Sum opptjent egenkapital		1	1
Sum egenkapital		662 343 439	592 529 885
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 142 100 000	1 166 400 000
Langsiktig konserngjeld		20 027 123	45 826 116
Sum annen langsiktig gjeld		1 162 127 123	1 212 226 116
Sum langsiktig gjeld		1 162 127 123	1 212 226 116
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 625	
Kortsiktig konserngjeld			327 546
Annen kortsiktig gjeld		6 072 958	5 047 110
Sum kortsiktig gjeld		6 088 583	5 374 656
Sum gjeld		1 168 215 706	1 217 600 772
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 830 559 145	1 810 130 657



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		53 747 150	61 058 776
Sum inntekter		53 747 150	61 058 776
Kostnader			
Felleskostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	22 397 632	22 397 632
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	82 475 286	125 679 576
Annen driftskostnad	2	7 326 375	2 771 441
Sum kostnader		112 199 293	150 848 650
Driftsresultat		-58 452 143	-89 789 874
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		324 960	
Sum finansinntekter		324 960	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 058 461	1 133 183
Annen rentekostnad		63 612 982	37 955 267
Annen finanskostnad		817 550	1 297 475
Sum finanskostnader		67 488 993	40 385 925
Netto finans	5	-67 164 033	-40 385 925
Ordinært resultat før skattekostnad		-125 616 176	-130 175 799
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-26 728 379	-27 227 391
Ordinært resultat etter skattekostnad		-98 887 797	-102 948 408
Årsresultat		-98 887 797	-102 948 408
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-98 887 797	-102 948 408
Totalresultat		-98 887 797	-102 948 408



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			255 486
Avsatt til annen egenkapital		-98 887 797	-103 203 894
Sum overføringer og disponeringer		-98 887 797	-102 948 408



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	7 041 812	
Goodwill	3	262 731 017	274 011 893
Sum immaterielle eiendeler		269 772 829	274 011 893
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 10	1 875 000 000	1 860 000 000
Sum varige driftsmidler		1 875 000 000	1 860 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		5 372 535	2 864 097
Sum finansielle anleggsmidler		5 372 535	2 864 097
Sum anleggsmidler		2 150 145 364	2 136 875 990
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		10 117 539	
Andre kortsiktige fordringer		9 028 736	2 165 617
Sum fordringer		19 146 275	2 165 617
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		19 801 099	2 908 511
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 801 099	2 908 511
Sum omløpsmidler		38 947 374	5 074 128
SUM EIENDELER		2 189 092 738	2 141 950 118

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	1 000 000	1 000 000
Overkurs		657 298 704	587 001 502
Sum innskutt egenkapital		658 298 704	588 001 502
Sum egenkapital	9	658 298 704	588 001 502
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	312 117 607	331 804 174
Sum avsetninger for forpliktelser		312 117 607	331 804 174
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	1 142 100 000	1 166 400 000
Langsiktig konserngjeld	7	20 027 123	45 826 116
Sum annen langsiktig gjeld		1 162 127 123	1 212 226 116
Sum langsiktig gjeld		1 474 244 730	1 544 030 290
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		48 465 790	2 953 455
Kortsiktig konserngjeld	7		327 546
Annen kortsiktig gjeld		8 083 514	6 637 325
Sum kortsiktig gjeld		56 549 304	9 918 326
Sum gjeld		1 530 794 034	1 553 948 616
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 189 092 738	2 141 950 118



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 598463

Enheten

Organisasjonsnummer: 824 037 582
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TJUVHOLMEN 1-5 HOLDING AS
Forretningsadresse: c/o Canica AS
Karenslyst allé 4
0278 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Morten Hilstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

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, 30.07.2024



Organisasjonsnr: 824 037 582
TJUVHOLMEN 1-5 HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		271 941	207 583
Sum kostnader		271 941	207 583
Driftsresultat		-271 941	-207 583
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		36 349 875	41 723 603
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 637 404	1 554 551
Annen renteinntekt		73 630	
Sum finansinntekter		38 060 909	43 278 154
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		74 405 020	109 693 984
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 058 461	1 133 183
Annen rentekostnad		63 612 694	37 955 267
Annen finanskostnad		3 126 050	3 654 575
Sum finanskostnader		144 202 225	152 437 008
Netto finans		-106 141 316	-109 158 854
Ordinært resultat før skattekostnad		-106 413 257	-109 366 438
Skattekostnad på resultat		-7 041 812	72 060
Ordinært resultat etter skattekostnad		-99 371 445	-109 438 498
Årsresultat		-99 371 445	-109 438 498
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-99 371 445	-109 438 498
Totalresultat		-99 371 445	-109 438 498
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag			255 486
Overført fra overkurs		-99 371 445	-109 693 984
Sum overføringer og disponeringer		-99 371 445	-109 438 498



Organisasjonsnr: 824 037 582
TJUVHOLMEN 1-5 HOLDING AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 7 041 812

Sum immaterielle eiendeler 7 041 812

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 1 762 000 000 1 740 000 000

Lån til foretak i samme
konsern 24 291 433 27 643 947

Sum finansielle
anleggsmidler 1 786 291 433 1 767 643 947

Sum anleggsmidler 1 793 333 245 1 767 643 947

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Konsernfordringer 36 349 875 41 723 603

Sum fordringer 36 349 875 41 723 603

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 876 025 763 107

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 876 025 763 107

Sum omløpsmidler 37 225 900 42 486 710

SUM EIENDELER 1 830 559 145 1 810 130 657

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 1 000 000 1 000 000

Beholdning av egne aksjer 169 185 000

Overkurs 492 158 438 591 529 884

Sum innskutt egenkapital 662 343 438 592 529 884

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 1 1

Sum opptjent egenkapital 1 1

Sum egenkapital 662 343 439 592 529 885



Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 142 100 000	1 166 400 000
Langsiktig konserngjeld	20 027 123	45 826 116
Sum annen langsiktig gjeld	1 162 127 123	1 212 226 116
Sum langsiktig gjeld	1 162 127 123	1 212 226 116
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	15 625	
Kortsiktig konserngjeld		327 546
Annen kortsiktig gjeld	6 072 958	5 047 110
Sum kortsiktig gjeld	6 088 583	5 374 656
Sum gjeld	1 168 215 706	1 217 600 772
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 830 559 145	1 810 130 657



Organisasjonsnr: 824 037 582
TJUVHOLMEN 1-5 HOLDING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		53 747 150	61 058 776
Sum inntekter		53 747 150	61 058 776
Kostnader			
Felleskostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	22 397 632	22 397 632
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	82 475 286	125 679 576
Annen driftskostnad	2	7 326 375	2 771 441
Sum kostnader		112 199 293	150 848 650
Driftsresultat		-58 452 143	-89 789 874
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		324 960	
Sum finansinntekter		324 960	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 058 461	1 133 183
Annen rentekostnad		63 612 982	37 955 267
Annen finanskostnad		817 550	1 297 475
Sum finanskostnader		67 488 993	40 385 925
Netto finans	5	-67 164 033	-40 385 925
Ordinært resultat før skattekostnad		-125 616 176	-130 175 799
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-26 728 379	-27 227 391
Ordinært resultat etter skattekostnad		-98 887 797	-102 948 408
Årsresultat		-98 887 797	-102 948 408
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-98 887 797	-102 948 408
Totalresultat		-98 887 797	-102 948 408
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			255 486



Avsatt til annen egenkapital	-98 887 797	-103 203 894
Sum overføringer og disponeringer	-98 887 797	-102 948 408



Organisasjonsnr: 824 037 582
TJUVHOLMEN 1-5 HOLDING AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	7 041 812	
Goodwill	3	262 731 017	274 011 893
Sum immaterielle eiendeler		269 772 829	274 011 893
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 10	1 875 000 000	1 860 000 000
Sum varige driftsmidler		1 875 000 000	1 860 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		5 372 535	2 864 097
Sum finansielle anleggsmidler		5 372 535	2 864 097
Sum anleggsmidler		2 150 145 364	2 136 875 990
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		10 117 539	
Andre kortsiktige fordringer		9 028 736	2 165 617
Sum fordringer		19 146 275	2 165 617
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		19 801 099	2 908 511
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 801 099	2 908 511
Sum omløpsmidler		38 947 374	5 074 128
SUM EIENDELER		2 189 092 738	2 141 950 118
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	1 000 000	1 000 000
Overkurs		657 298 704	587 001 502
Sum innskutt egenkapital		658 298 704	588 001 502



Sum egenkapital	9	658 298 704	588 001 502
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	312 117 607	331 804 174
Sum avsetninger for forpliktelser		312 117 607	331 804 174
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	1 142 100 000	1 166 400 000
Langsiktig konserngjeld	7	20 027 123	45 826 116
Sum annen langsiktig gjeld		1 162 127 123	1 212 226 116
Sum langsiktig gjeld		1 474 244 730	1 544 030 290
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		48 465 790	2 953 455
Kortsiktig konserngjeld	7		327 546
Annen kortsiktig gjeld		8 083 514	6 637 325
Sum kortsiktig gjeld		56 549 304	9 918 326
Sum gjeld		1 530 794 034	1 553 948 616
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 189 092 738	2 141 950 118



Organisasjonsnr: 824 037 582
TJUVHOLMEN 1-5 HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 824 037 582
TJUVHOLMEN 1-5 HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Tjuvholmen 1-5 Holding AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tjuvholmen 1-5 Holding AS.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 og konsernets 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Fredrik Bratt Rebne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: F8586-15Q15-K3GCF-PF5YA-63SVH-EGFUE



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."

Rebne, Fredrik Bratt

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2119704

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-06-20 14:39:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: F8586-15Q15-K3GCF-PF5YA-63SVH-EGFUE

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/validator>



Tjuvholmen 1-5 Holding AS

Konsernregnskap 2023

(tall i hele tusen)



Tjuvholmen 1-5 Holding AS

Org.nr 824 037 582

Konsernregnskap 2023

Årsregnskapet for Tjuvholmen 1-5 Holding AS består av følgende deler:

- * *Resultatregnskap*
- * *Balanse*
- * *Kontantstrømpstilling*
- * *Noter*

Konsernregnskapet, som er utarbeidet av selskapets styre og ledelse, må leses i sammenheng med revisjonsberetningen og regnskapsprinsippnoten til Tjuvholmen 1-5 Holding-konsernet.



Tjuvholmen 1-5 Holding AS

Org.nr 824 037 582

Konsernregnskap 2023

(tall i hele tusen)

Morselskap		Konsern		
RESULTATREGNSKAP				
2023	2022	Note	2023	2022
Driftsinntekter				
0	0		53 747	61 059
0	0		53 747	61 059
Driftskostnader				
0	0		0	0
0	0	2	0	0
0	0	3	104 873	148 077
272	208	2	7 326	2 771
272	208		112 199	150 849
(272)	(208)		(58 452)	(89 790)
Finansposter				
36 350	41 724	4	0	0
(142 491)	(150 882)	5	(67 164)	(40 386)
(106 141)	(109 159)		(67 164)	(40 386)
(106 413)	(109 366)		(125 616)	(130 176)
(7 042)	72	6	(26 728)	(27 227)
(99 371)	(109 438)		(98 888)	(102 948)
Overføringer				
(99 371)	(109 694)		(98 888)	(103 204)
0	255		0	255
(99 371)	(109 438)		(98 888)	(102 948)



Tjuvholmen 1-5 Holding AS

Org.nr 824 037 582

Konsernregnskap 2023

(tall i hele tusen)

Morselskap		Konsern			
BALANSE					
2023	2022	Note	2023	2022	
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
7 042	0	Utsatt skattefordel	6	0	0
0	0	Goodwill	3	262 731	274 012
7 042	0	Sum immaterielle eiendeler	262 731	274 012	
Varige driftsmidler					
0	0	Tomter, bygninger og andre anleggsmidler	3,10	1 875 000	1 860 000
0	0	Sum varige driftsmidler	1 875 000	1 860 000	
Finansielle anleggsmidler					
1 762 000	1 740 000	Investeringer i datterselskap	4,10	0	0
24 291	27 644	Lån til foretak i samme konsern	7	0	0
0	0	Andre langsiktige fordringer		5 373	2 864
1 786 291	1 767 644	Sum finansielle anleggsmidler	5 373	2 864	
1 793 333	1 767 644	Sum anleggsmidler	2 143 104	2 136 876	
Omløpsmidler					
Fordringer					
0	0	Kundefordringer		10 118	0
36 350	41 724	Konsemfordringer	7	0	0
0	0	Andre fordringer		9 029	2 166
36 350	41 724	Sum fordringer	19 146	2 166	
876	763	Bankinnskudd og kontanter		19 801	2 909
37 226	42 487	Sum omløpsmidler	38 947	5 074	
1 830 559	1 810 131	SUM EIENDELER	2 182 051	2 141 950	



Tjuvholmen 1-5 Holding AS

Org.nr 824 037 582

Konsernregnskap 2023

(tall i hele tusen)

Morselskap

Konsern

BALANSE				
2023	2022	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD				
EGENKAPITAL				
Innskutt egenkapital				
1 000	1 000	8	1 000	1 000
492 158	591 530		488 114	587 002
169 185	0	9	169 185	0
662 343	592 530		658 299	588 002
Opptjent egenkapital				
0	0		0	0
0	0		0	0
662 343	592 530	9	658 299	588 002
GJELD				
Avsetning for forpliktelser				
0	0	6	305 076	331 804
0	0		305 076	331 804
Annen langsiktig gjeld				
1 142 100	1 166 400	10	1 142 100	1 166 400
20 027	45 826	7	20 027	45 826
1 162 127	1 212 226		1 162 127	1 212 226
Kortsiktig gjeld				
0	328	7	0	328
16	0		48 466	2 953
0	0	6	0	0
6 073	5 047		8 084	6 637
6 089	5 375		56 549	9 918
1 168 216	1 217 601		1 523 752	1 553 949
1 830 559	1 810 131		2 182 051	2 141 950

Oslo, 13.6.2024


Jan Ole Stangeland
Styrets leder


Thomas Gundersen
Styremedlem


Geir Vee Lund
Styremedlem



Tjuvholmen 1-5 Holding AS

Org.nr 824 037 582

Konsernregnskap 2023

(tall i hele tusen)

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Morselskap				Konsern	
2023	2022			2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
(272)	(208)		Driftsresultat	(58 452)	(89 790)
74 405	109 694	+	Nedskrivninger på anleggsmidler	82 475	125 680
0	0	+	Ordinære avskrivninger	22 398	22 398
74 133	109 486		Brutto kontantstrøm fra driften	46 421	58 288
(106 141)	(109 159)	+/-	Finansposter, netto	(67 164)	(40 386)
0	0	-	Betalbar skatt	0	0
(32 008)	328		Netto kontantstrøm fra driften	(20 743)	17 902
6 088	(16 167)	+/-	Endring i arbeidskapitalen	29 650	(14 123)
(25 921)	(15 839)		Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	8 907	3 779
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
0	0	-	Investering i varige driftsmidler	(115 147)	(8 093)
(96 405)	2 271	-	Netto utbetaling ved kjøp av datterselskaper	6 555	2 271
3 353	20 442	+/-	Endring i andre anleggsmidler	(2 508)	(2 864)
(93 053)	22 713		Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(111 100)	(8 686)
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
(50 099)	(6 803)	+/-	Opptak / nedbetaling av langsiktig gjeld	(50 099)	(6 803)
169 185	0	+/-	Kapitalutvidelse / -nedsettelse	169 185	0
119 086	(6 803)		Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	119 086	(6 803)
113	70		Netto likviditetsendring gjennom året	16 893	(11 711)
763	693		Betalingsmidler 1. januar	2 909	14 620
876	763		Betalingsmidler 31. desember	19 801	2 909



Tjuvholmen 1-5 Holding AS

Org.nr 824 037 582

Konsernregnskap 2023

(tall i hele tusen)

Note 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Tjuvholmen 1-5 Holding AS og selskaper hvor Tjuvholmen 1-5 Holding AS direkte eller indirekte eier mer enn 50 % av den stemmeberettigede kapital. Eierandeler i datterselskaper som ikke er ment for varig eie utelates fra konsolidering. Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper for hele konsernet. Interne transaksjoner, fortjenester, fordringer og gjeld elimineres. Kostprisen for aksjer og andeler i datterselskaper elimineres i konsernregnskapet mot egenkapitalen i datter på etablerings- eller kjøpstidspunktet (oppkjøpsmetoden). Merverdier fordeles på de eiendeler merverdiene refererer seg til og avskrives over eiendelenes antatte levetid. Merverdier som ikke kan henføres til materielle eiendeler klassifiseres som goodwill og avskrives.

Transaksjoner, mellomværende og interne gevinster og tap mellom konsernselskaper er eliminert i konsernregnskapet.

Datterselskaper

Aksjer i datterselskaper elimineres i konsernregnskapet etter oppkjøpsmetoden. Oppkjøpsmetoden innebærer at kostprisen for aksjer i datterselskaper elimineres mot bokført egenkapital i datterselskapet på kjøpstidspunktet. Mer- / mindrev verdier, basert på foretatt merverdianalyse, blir henført til de poster i balansen de vedrører. Eventuell merverdi ut over det som relaterer seg til fysiske eiendeler, og som skyldes forventning om fremtidig inntjening, aktiveres som goodwill. Der betalingstidspunktet er forskjellig fra oppkjøpstidspunktet og det ikke er avtalt rente, er kjøpesummen korrigert for renteelementet. Dette føres som finanskostnad. Minoritetsinteresser vises som egen post i resultatregnskapet og balansen. Minoritetens andel av resultatet beregnes av datterselskapets resultat etter skatter. I balansen er minoritetsinteresser beregnet som en andel av datterselskapets egenkapital før konserninterne eliminerings.

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

Goodwill / andre immatrielle verdier

Goodwill er knyttet til oppkjøp av eiendom og aktiveres i balansen når vilkår for aktivering er oppfylt. Goodwill avskrives lineært over den økonomiske levetid opp til antatt maksimum 50 år. Den balanseførte verdi på goodwill blir vurdert nedskrevet ved indikasjoner på verdifall.

Leieavtaler

Leieavtaler hvor utleier beholder det vesentlige av økonomisk risiko og kontroll knyttet til en eiendel klassifiseres som operasjonelle leieavtaler. Leiebeløpet på disse avtalene kostnadsføres lineært i resultatregnskapet over leieperioden. Konsernet har kun ordinære husleieavtaler både for kontor, lager og alle butikker. Leasingavtaler for biler og driftsmidler er operasjonell leasing.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall senere enn ett år fra regnskapsårets utløp, er oppført som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Gjeld med forfall senere enn ett år etter regnskapsårets utløp er oppført som langsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som kortsiktig.

Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta

Konsernets presentasjonsvaluta er NOK. Dette er også morselskapets funksjonelle valuta.

**Kundefordring og andre fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer er vurdert til pålydende med fradrag for påregnelig tap.

Immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler er balanseført i den utstrekning kriteriene for balanseføring er oppfylt.

Varige driftsmidler / avskrivninger

Aktivisering omfatter kostnader som gir en vesentlig oppgradering av driftsmidlene. Varige driftsmidler er i balansen oppført til kostpris med fradrag av ordinære avskrivninger. For ordinære avskrivninger er det brukt både lineære- og saldoavskrivninger. Hvor avskrivninger er beregnet ut fra en økonomisk / teknisk levetid på driftsmiddelet. Ordinære avskrivninger er belastet årets driftskostnader.

Påkostninger/innredning av leide lokaler kostnadsføres over gjenværende leieperiode og/eller forventet brukstid.

Gevinst eventuelt tap ved avgang av varige driftsmidler er klassifisert som ordinær driftsinntekt eller driftskostnad i resultatregnskapet.

Nedskrivning av varige driftsmidler

I tilfeller der gjenvinnbart beløp (høyeste av bruksverdi og salgsverdi) av anleggsmidler er lavere enn bokført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Nedskrivningen reverseres dersom grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Utsatt skatt / utsatt skattefordeler

Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer ved utgangen av regnskapsåret mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, og skattemessig underskudd til fremføring. Negative midlertidige forskjeller og positive midlertidige forskjeller som reverserer i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fordelene kan utnyttes.

Finansielle instrumenter utenfor balansen

Regnskapsmessig behandling av finansielle instrumenter følger intensjonene bak inngåelsen av disse avtalene. Ved inngåelsen defineres avtalene enten som sikringsforretninger eller handelsforretninger. I de tilfeller hvor de inngåtte avtaler blir karakterisert som sikringsforretninger, blir inntektene / kostnadene periodisert og klassifisert på samme måte som den underliggende balansepost.

Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter består av kontanter i kasse. Kontantekvivalenter består av bankinnskudd. Deler av bankinnskuddene har begrensninger i disposisjonsrett.

Forutsetning om fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

Kontantstrømoppstilling

Selskapet anvender den indirekte metode for kontantstrømoppstilling.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon om konsernets posisjon på balansedagen tas med i årsregnskapet. Hendelser som inntreffer etter balansedagen som ikke påvirker selskapets posisjon på balansedagen, men som selskapets fremtidige posisjon rapporteres dersom det er av betydning.



Tjuvholmen 1-5 Holding AS

Org.nr 824 037 582

Konsernregnskap 2023

(tall i hele tusen)

Note 2 - LØNNKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSER MM

Selskapet / Konsernet har ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2023.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Morselskap		Kostnadsført godtgjørelse til revisor BDO fordeler seg slik:	Konsern	
2023	2022		2023	2022
117	25	Lovpålagte revisjonstjenester	173	58
0	53	Bistand med årsregnskap/ konsernregnskap/skattemelding	0	73
16	0	Andre tjenester utenfor revisjonen	30	0
133	78	Sum revisjonskostnader	202	131



Tjuvholmen 1-5 Holding AS
Org.nr 824 037 582

Konsernregnskap 2023
(tall i hele tusen)

Note 3 - VARIGE DRIFTSMIDLER, GOODWILL OG IMMATERIELLE EIENDELER

Konsern

Anskaffelseskost	Bygninger, teknisk anlegg og tomt	Sum varige driftsmidler	Goodwill*
Anskaffelseskost 1.1.	2 013 885	2 013 885	296 496
Tilgang	115 147	115 147	
Avgang		0	
Korrigerings oppkjøp	(6 555)	(6 555)	
Anskaffelseskost 31.12.23	2 122 477	2 122 477	296 496
Avekrivninger			
Akk. avskrivninger 31.12.2022	38 323	38 323	12 366
Ord. avskrivninger	16 468	16 468	5 930
Avgang akk. avskr.		0	
Sum akk. Avskrivninger 31.12.23	54 790	54 790	18 296
Nedskrivninger			
Akk. nedskrivninger 31.12.2022	115 562	115 562	10 118
Nedskrivninger / Reverseering 2023	77 124	77 124	5 351
Avgang akk. nedskr. 2023		0	
Sum akk. nedskrivninger 31.12.23	192 686	192 686	15 469
Balanseført verdi 31.12.2022	1 860 000	1 860 000	274 012
Balanseført verdi 31.12.2023	1 875 000	1 875 000	262 731
Økonomisk levetid	15-50 år		50 år
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær
Bokført verdi av goodwill fordelt på virksomhetskjøp			
Tjuvholmen Allè 1 5 AS	262 731		
SUM	262 731		

*Teknisk goodwill er knyttet til utsatt skatteforpliktelse på eiendommer og avskrives med samme avskrivningsplan som underliggende eiendel.



Tjuvholmen 1-5 Holding AS

Org.nr 824 037 582

Konsernregnskap 2023

(tall i hele tusen)

Note 4 - AKSJER OG ANDELER I DATTERSELSKAPER

Morselskapet

Selskap	Forretnings- kontor	Eierandel og stemme-berettiget kapital
Tjuvholmen Allè 1-5 AS	Oslo	100 %

Det er inntektsført TNOK 36.350 i mottatt konsernbidrag fra konsernselskaper i 2023

Note 5 - FINANSPOSTER

Morselskap

Morselskap			Konsern	
2023	2022		2023	2022
1 637	1 555	Renteinntekter fra selskap i samme konsern	0	0
74	0	Renteinntekter	325	0
1 711	1 555	Sum finansinntekt	325	0
3 058	1 133	Rentekostnader til selskap i samme konsern	3 058	1 133
63 613	37 955	Rentekostnader	63 613	37 955
74 405	109 694	Nedskrivning finansielle anleggsmidler	0	0
3 126	3 655	Andre finansielle kostnader	818	1 297
144 202	152 437	Sum finanskostnad	67 489	40 386
(142 491)	(150 882)	Finansposter, netto	(67 164)	(40 386)



Tjuvholmen 1-5 Holding AS

Org.nr 824 037 582

Note 6 | Skatt

Morselskap		(tall i hele tusen)	Konsern	
2023	2022		2023	2022
		<i>Årets skattekostnad</i>		
		Resultatført skatt på ordinært resultat		
0	72	Betalbar skatt	0	72
-7 042	0	Endring i utsatt skatt	-26 728	-27 299
-7 042	72	Skattekostnad ordinært resultat	-26 728	-27 227
		<i>Skattepliktig inntekt</i>		
-106 413	-109 366	Ordinært resultat før skatt	-125 616	-130 176
74 405	109 694	Permanente forskjeller	0	0
0	0	Endring i midlertidige forskjeller	93 608	130 504
0	-328	Avgitt/Mottatt konsernbidrag	0	-328
-32 008	0	Skattepliktig inntekt	-32 008	0
		<i>Betalbar skatt</i>		
-7 997	-9 107	Betalbar skatt på årets resultat	0	-72
	-72	Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	72
7 997	9 179	Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	0
0	0	Sum betalbar skatt	0	0
		<i>Beregning av effektiv skattesats</i>		
-106 413	-109 366	Resultat før skatt	-125 616	-130 176
-23 411	-24 061	Beregnet skatt av resultat før skatt	-27 636	-28 639
16 369	24 133	Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	0
-7 042	72	Sum	-27 636	-28 639
7 %	0 %	Effektiv skattesats	22 %	22 %

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

Morselskap		(tall i hele tusen)	Konsern	
2023	2022		2023	2022
		<i>Utsatt skatt</i>		
0	0	Anleggsmidler	310 031	330 135
0	0	Fordringer	2 086	1 669
-7 042	0	Underskudd til fremføring	-7 042	0
-7 042	0	Utsatt skatt	305 076	331 804



Tjuvholmen 1-5 Holding AS

Org.nr 824 037 582

Konsernregnskap 2023

(tall i hele tusen)

Note 7 - NÆRSTÅENDE PARTER

Morselskap

Morselskapets mellomværende med nærstående:	2 023	2 022
Langsiktig fordring på datterselskap	24 291	27 644
Tilgode konsernbidrag fra datterselskap	36 350	41 724
Langsiktig gjeld til morselskap	20 027	45 826
Skyldig konsernbidrag til morselskap	0	328

Konsern

Konsernets mellomværende med nærstående:

Andre fordringer		
Langsiktig gjeld til morselskap	20 027	45 826
Skyldig konsernbidrag til morselskap	0	328

Note 8 - AKSJEKAPITAL OG AKSJON/ERINFORMASJON

Aksjekapitalen i Tjuvholmen 1-5 Holding AS 31.12.23 består av følgende (i NOK):

	Antall	Stemmer pr aksje	Pålydende
Ordinære aksjer	10 000	1	100
Sum	10 000		

Selskapet har følgende aksjonærer:

Navn	Sum aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Canica AS	10 000	100,00 %	100,00 %
Totalt	10 000	100,00 %	100,00 %

Selskapets regnskap inngår i konsernregnskapet til Canica AS og Tvist 1 AS.

Konsernregnskapet kan fås utlevert i selskapets kontorer i Karenslyst Allé 4 i Oslo kommune.



Tjuvholmen 1-5 Holding AS

Org.nr 824 037 582

Konsernregnskap 2023

(tall i hele tusen)

Note 9 - EGENKAPITAL

Konsern

Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.23	1 000	587 002	0	588 002
<u>Årets endring i kapital:</u>				
Årets resultat		(98 888)	0	(98 888)
Ikke registrert kapitalforhøyelse	1 000	168 185	0	169 185
Egenkapital 31.12.23	2 000	656 299	0	658 299

Morselskap

Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.23	1 000	591 530	0	592 530
<u>Årets endring i kapital:</u>				
Årets resultat		(99 371)	0	(99 371)
Ikke registrert kapitalforhøyelse	1 000	168 185	0	169 185
Egenkapital 31.12.23	2 000	660 343	0	662 343

Kapitalforhøyelsen er registrert i Foretaksregisteret den 6.1.2024.



Tjuvholmen 1-5 Holding AS

Org.nr 824 037 582

Konsernregnskap 2023

(tall i hele tusen)

Note 10 - PANTEHEFTELSE, GARANTIFORPLIKTELSE

Morselskap

	2023	2022
Gjeld som er sikret ved pant		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 142 100	1 166 400
Sum	1 142 100	1 166 400
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pant i morselskap	2023	2022
Aksjer i datterselskap	1 762 000	1 740 000
Sum	1 762 000	1 740 000

Konsern

	2023	2022
Gjeld som er sikret ved pant		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 142 100	1 166 400
Sum	1 142 100	1 166 400
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pant i konsern	2023	2022
Eiendom	1 875 000	1 860 000
Sum	1 875 000	1 860 000

Det foreligger finansielle covenants i forbindelse med låneavtalene som alle er oppfylt pr 31.12.23.



Tjuvholmen 1-5 Holding AS

Org.nr 824 037 582

Konsernregnskap 2023

(tall i hele tusen)

Note 11 - ENDRINGER I KONSERNSAMMENSETNING

Transaksjoner i 2023:

Ingen.

Transaksjoner i 2022:

Ingen.