



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 284 223  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TJUVHOLMEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Rådhusgata 23  
0158 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Ivar Busklein  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

### 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, 08.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		1 529 484	1 421 556
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 529 484</b>	<b>1 421 556</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	387 444	387 452
Annen driftskostnad	2	156 790	142 964
<b>Sum kostnader</b>		<b>544 234</b>	<b>530 416</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>985 250</b>	<b>891 140</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	21 041	
Annen renteinntekt		37 367	439
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>58 408</b>	<b>439</b>
Annen rentekostnad		1 394 349	676 886
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 394 349</b>	<b>676 886</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 335 940</b>	<b>-676 447</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-350 691</b>	<b>214 693</b>
Skattekostnad på resultat	4	-77 037	47 233
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-273 654</b>	<b>167 460</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-273 654</b>	<b>167 460</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-273 654</b>	<b>167 460</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-273 654</b>	<b>167 460</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	5		
Avsatt til annen egenkapital	5	-273 654	167 460
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-273 654</b>	<b>167 460</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	71 613	55 688
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>71 613</b>	<b>55 688</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	12 499 720	12 887 164
Maskiner og anlegg	1		
Skip og flytende installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>12 499 720</b>	<b>12 887 164</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	3	4 021 041	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>4 021 041</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>16 592 374</b>	<b>12 942 852</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3	32 712	
Andre kortsiktige fordringer	3		25 918
Konsernfordringer		277 780	
<b>Sum fordringer</b>		<b>310 492</b>	<b>25 918</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 241 293	1 892 014
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 241 293</b>	<b>1 892 014</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 551 785</b>	<b>1 917 932</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 144 158</b>	<b>14 860 783</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	35 740	35 740
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs		354 487	354 487
Annen innskutt egenkapital		915 372	698 704
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 305 599</b>	<b>1 088 931</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5		236 309
Udekket tap		37 345	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-37 345</b>	<b>236 309</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 268 255</b>	<b>1 325 240</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	17 550 000	13 429 162
Langsiktig konserngjeld	3		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>17 550 000</b>	<b>13 429 162</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 550 000</b>	<b>13 429 162</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		45 499	15 625
Betalbar skatt	4		59 723
Kortsiktig konserngjeld	3		31 033
Annen kortsiktig gjeld	3	280 405	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>325 904</b>	<b>106 381</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 875 904</b>	<b>13 535 543</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 144 158</b>	<b>14 860 783</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	7		
Pantstillelser	7		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 652602

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 284 223  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TJUVHOLMEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Rådhusgata 23  
0158 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Ivar Busklein  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

#### 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, 20.07.2024



Organisasjonsnr: 926 284 223  
TJUVHOLMEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		1 529 484	1 421 556
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 529 484</b>	<b>1 421 556</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler			
	1	387 444	387 452
Annen driftskostnad			
	2	156 790	142 964
<b>Sum kostnader</b>		<b>544 234</b>	<b>530 416</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>985 250</b>	<b>891 140</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			
	3	21 041	
Annen renteinntekt			
		37 367	439
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>58 408</b>	<b>439</b>
Annen rentekostnad			
		1 394 349	676 886
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 394 349</b>	<b>676 886</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 335 940</b>	<b>-676 447</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat			
	4	-77 037	47 233
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-273 654</b>	<b>167 460</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-273 654</b>	<b>167 460</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>			
		-273 654	167 460
<b>Totalresultat</b>		<b>-273 654</b>	<b>167 460</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag			
	5		
Avsatt til annen egenkapital			
	5	-273 654	167 460
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-273 654</b>	<b>167 460</b>



Organisasjonsnr: 926 284 223  
TJUVHOLMEN EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	71 613	55 688
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>71 613</b>	<b>55 688</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	12 499 720	12 887 164
Maskiner og anlegg	1		
Skip og flytende installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>12 499 720</b>	<b>12 887 164</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	3	4 021 041	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>4 021 041</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>16 592 374</b>	<b>12 942 852</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3	32 712	
Andre kortsiktige fordringer	3		25 918
Konsernfordringer		277 780	
<b>Sum fordringer</b>		<b>310 492</b>	<b>25 918</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		2 241 293	1 892 014
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 241 293</b>	<b>1 892 014</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 551 785</b>	<b>1 917 932</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 144 158</b>	<b>14 860 783</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	35 740	35 740
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs		354 487	354 487
Annen innskutt egenkapital		915 372	698 704
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 305 599</b>	<b>1 088 931</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5		236 309
Udekket tap		37 345	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-37 345</b>	<b>236 309</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 268 255</b>	<b>1 325 240</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3	17 550 000	13 429 162
Langsiktig konserngjeld	3		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>17 550 000</b>	<b>13 429 162</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 550 000</b>	<b>13 429 162</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		45 499	15 625
Betalbar skatt	4		59 723
Kortsiktig konserngjeld	3		31 033
Annen kortsiktig gjeld	3	280 405	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>325 904</b>	<b>106 381</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 875 904</b>	<b>13 535 543</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 144 158</b>	<b>14 860 783</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	7		
Pantstillelser	7		



Organisasjonsnr: 926 284 223  
TJUVHOLMEN EIENDOM 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.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Tjuvholmen Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tjuvholmen Eiendom AS

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets 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 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 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 regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### 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

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KZ8BC-43BMM-1MMYZ-AKJYL-660DA-P8H3N



# 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."

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-27 16:39:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KZ8BO-43BMM-1MMWYZ-AKJYL-660DA-P8H3N

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>



# Årsregnskap 2023

## Tjuvholmen Eiendom AS

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 926 284 223**



## RESULTATREGNSKAP

### TJUVHOLMEN EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekter		1 529 484	1 421 556
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 529 484</b>	<b>1 421 556</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	387 444	387 452
Annen driftskostnad	2	156 790	142 964
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>544 234</b>	<b>530 416</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>985 250</b>	<b>891 140</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	21 041	0
Annen renteinntekt		37 367	439
Annen rentekostnad		1 394 349	676 886
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 335 940</b>	<b>-676 447</b>
Resultat før skattekostnad		-350 691	214 693
Skattekostnad på resultat	4	-77 037	47 233
<b>Årsresultat</b>		<b>-273 654</b>	<b>167 460</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital	5	-273 654	167 460
<b>Sum overføringer</b>		<b>-273 654</b>	<b>167 460</b>



## BALANSE

### TJUVHOLMEN EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<strong>ANLEGGSMIDLER</strong>			
<strong>IMMATERIELLE EIENDELER</strong>			
Utsatt skattefordel	4	71 613	55 688
<strong>Sum immaterielle eiendeler</strong>		<strong>71 613</strong>	<strong>55 688</strong>
<strong>VARIGE DRIFTSMIDLER</strong>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	12 499 720	12 887 164
<strong>Sum varige driftsmidler</strong>		<strong>12 499 720</strong>	<strong>12 887 164</strong>
<strong>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</strong>			
Lån til foretak i samme konsern	3	4 021 041	0
<strong>Sum finansielle anleggsmidler</strong>		<strong>4 021 041</strong>	<strong>0</strong>
<strong>Sum anleggsmidler</strong>		<strong>16 592 374</strong>	<strong>12 942 852</strong>
<strong>OMLØPSMIDLER</strong>			
<strong>FORDRINGER</strong>			
Kundefordringer	3	32 712	0
Andre kortsiktige fordringer	3	0	25 918
Konsernfordringer		277 780	0
<strong>Sum fordringer</strong>		<strong>310 492</strong>	<strong>25 918</strong>
<strong>INVESTERINGER</strong>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 241 293	1 892 014
<strong>Sum omløpsmidler</strong>		<strong>2 551 785</strong>	<strong>1 917 932</strong>
<strong>Sum eiendeler</strong>		<strong>19 144 158</strong>	<strong>14 860 783</strong>



## BALANSE

### TJUVHOLMEN EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	6	35 740	35 740
Overkurs		354 487	354 487
Annen innskutt egenkapital		915 372	698 704
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>1 305 599</strong>	<strong>1 088 931</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Annen egenkapital	5	0	236 309
Udekket tap		-37 345	0
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>-37 345</strong>	<strong>236 309</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>		<strong>1 268 255</strong>	<strong>1 325 240</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</strong>			
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	17 550 000	13 429 162
<strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>		<strong>17 550 000</strong>	<strong>13 429 162</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld		45 499	15 625
Betalbar skatt	4	0	59 723
Konserngjeld	3	0	31 033
Annen kortsiktig gjeld	3	280 405	0
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>325 904</strong>	<strong>106 381</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>17 875 904</strong>	<strong>13 535 543</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>19 144 158</strong>	<strong>14 860 783</strong>

Oslo, 22.05.2024  
Styret i Tjuvholmen Eiendom AS

John Ivar Busklein  
styreleder

Øystein Bårvåg Grini  
styremedlem



## REGNSKAPSPRINSIPPER

### INNLEDNING

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak under forutsetning om fortsatt drift.

Oppsett av årsregnskap krever bruk av estimater og anvendelse av skjønn fra ledelsen

### DRIFTSINNTEKTER

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

Forskuddsfakturerte inntekter, og påløpte ikke fakturerte kostnader vil ved slutten av året blir periodisert og ført som gjeld i selskapets balanse. Opptjente, ikke mottatte inntekter inntektsføres og føres opp som et tilgodehavende i balansen.

### 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.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

Skatt på avgitt konsernbidrag som er ført som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (føringen skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).

### 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. Utgifter til vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres og påkostninger balanseføres.

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. Anleggsmidler testes for verdifall ved utgangen av hvert regnskapsår. 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, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

### 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.

### KONSERTILKNYTNING

Selskapet inngår i konsernet Pioneer Property Group ASA med forretningskontor Rådhusgata 23, 0158 Oslo, som utarbeider konsernregnskap på vegne av konsernet.



## Note 1 Anleggsmidler



	Bygninger	Tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	13 142 894	906 500	14 049 394
= <b>Anskaffelseskost 31.12.23</b>	<b>13 142 894</b>	<b>906 500</b>	<b>14 049 394</b>
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.23	1 162 230		1 162 230
+ Årets ordinære avskrivninger	387 444		387 444
= <b>Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23</b>	<b>1 549 674</b>		<b>1 549 674</b>
= <b>Bokført verdi 31.12.23</b>	<b>11 593 220</b>	<b>906 500</b>	<b>12 499 720</b>
Økonomisk levetid	34 år	Ingen avskrivning	

## Note 2 Lønnskostnader

Tjuvholmen Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til fordel for ledende personer.

## Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	4 021 041	0
Mottatt konsernbidrag	277 780	0
<b>Sum</b>	<b>4 298 821</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>		
Avsatt konsernbidrag	0	31 033
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>31 033</b>

Kostnadsført management fee fra konsernspiss for morselskapstjenester utgjør kr 53 257.

Renteinntekter på mellomværende med selskap i samme konsern utgjør kr 21 041.



BankID Signing  
John Ivar Busklein  
2024-05-22

BankID Signing  
Øystein Bårvåg Grini  
2024-05-22

## Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-61 112	59 723
Endring i utsatt skattefordel	-15 925	-12 490
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-77 037</b>	<b>47 233</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-350 691	214 693
Permanente forskjeller	526	0
Endring i midlertidige forskjeller	72 384	56 773
Mottatt konsernbidrag	277 780	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>271 466</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-61 112	59 723
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	61 112	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>59 723</b>

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	208 117	280 502	72 384
<b>Sum</b>	<b>208 117</b>	<b>280 502</b>	<b>72 384</b>
Avskåret rentefradrag	-533 629	-533 629	0
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-325 512</b>	<b>-253 127</b>	<b>72 384</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-71 613</b>	<b>-55 688</b>	<b>15 925</b>

## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	35 740	354 487	698 704	236 309	1 325 240
Årets resultat				-273 654	-273 654
Konsernbidrag mottatt			216 668		216 668
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>35 740</b>	<b>354 487</b>	<b>915 372</b>	<b>-37 345</b>	<b>1 268 255</b>



## Note 6 Aksjonærer

 BankID Signing  
John Ivar Busklein  
2024-05-22  
 BankID Signing  
Øystein Bårvåg Grini  
2024-05-22

Aksjekapitalen i Tjuvholmen Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	35,7	35 740
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>		<b>35 740</b>

## Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Pioneer Preschools AS	1 000	100,0	100,0

## Note 7 Pantstillelser og garantier

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	17 550 000	13 429 162
<b>Sum</b>	<b>17 550 000</b>	<b>13 429 162</b>
<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>		
Faste eiendommer	11 593 220	11 980 664
Grunnarealer	906 500	906 500
<b>Sum</b>	<b>12 499 720</b>	<b>12 887 164</b>