



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 765 997
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TJUVHOLMEN KONTOR XIV AS
Forretningsadresse: Salmsv M. Jantzens pl 4
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

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: Roar Sandnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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, 06.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		566 292	552 648
Sum inntekter		566 292	552 648
Kostnader			
Lønnskostnad	1	11 128	3 906
Avskrivning på varige driftsmidler	2	504 747	482 352
Annen driftskostnad		225 886	139 710
Sum kostnader		741 762	625 968
Driftsresultat		-175 470	-73 320
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 867	11 295
Sum finansinntekter		21 867	11 295
Annen rentekostnad		210	220
Sum finanskostnader		210	220
Netto finans		21 657	11 075
Ordinært resultat før skattekostnad		-153 813	-62 245
Skattekostnad på ordinært resultat	3,4		-10 660
Ordinært resultat etter skattekostnad		-153 813	-51 585
Årsresultat		-153 813	-51 585
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-153 813	-51 585
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-153 812	-22 760
Overføringer annen egenkapital			-28 825
Sum overføringer og disponeringer		-153 812	-51 585



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	10 241 373	10 703 950
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.		159 533	180 000
Sum varige driftsmidler		10 400 906	10 883 950
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	5	533 673	609 912
Sum finansielle anleggsmidler		533 673	609 912
Sum anleggsmidler		10 934 579	11 493 862
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		525 767	583 962
Sum fordringer		525 767	583 962
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		494 505	23 618
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		494 505	23 618
Sum omløpsmidler		1 020 272	607 580
SUM EIENDELER		11 954 851	12 101 442
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	30 000	30 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		176 573	22 760
Sum opptjent egenkapital		-176 573	-22 760
Sum egenkapital		-146 573	7 240
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		11 128	3 906
Kortsiktig konserngjeld		12 090 296	12 090 296
Sum kortsiktig gjeld		12 101 424	12 094 202
Sum gjeld		12 101 424	12 094 202
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 954 851	12 101 442



Tjuvholmen Kontor Xiv AS

Årsberetning 2016

Virksomhetens art og hvor den drives

Tjuvholmen Kontor XIV AS driver med investering i og utvikling av i eiendom samt utleie. Selskapet er lokalisert i Oslo Kommune.

Selskapets virksomhet

Det har ikke vært ekstraordinære hendelser eller andre endringer av vesentlig betydning for vurderingen av årsregnskapet. Selskapets aksjekapital er tapt. Selskapets lokaler er fullt utleid. Avskrivningene er store i forhold til brutto inntekt. Virkelig verdi av eiendommene er vesentlig høyere enn den bokført verdien slik at styret vurderer at den reelle egenkapitalen er positiv. Det er styrets oppfatning at årsregnskapet slik det fremstår gir en rettvise oversikt og resultat av selskapets virksomhet og dets stilling.

Forutsetning om fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2016. Det har ikke forekommet ulykker eller har vært sykefravær. Styret vurderer at arbeidsmiljø er godt.

Ytre Miljø

Styret er av den oppfatning at selskapets virksomhet ikke forurensar det ytre miljø.

Likestilling

Styret har ut fra vurdering av selskapets størrelse ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Oslo, den
29. juni 2017
I styret for Tjuvholmen Kontor XIV AS

Roar Sandnes
Styrets leder/Daglig leder

Frode Åsanden
Styremedlem

Jorunn Fiveland
Styremedlem



Tjuvholmen Kontor Xiv AS

Resultatregnskap

	Note	2016	2015
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		566 292	552 648
Sum driftsinntekter		566 292	552 648
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	11 128	3 906
Avskrivning på varige driftsmidler	2	504 747	482 352
Annen driftskostnad		225 886	139 711
Sum driftskostnader		741 762	625 968
DRIFTSRESULTAT		(175 470)	(73 320)
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		21 867	11 295
Sum finansinntekter		21 867	11 295
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		210	220
Sum finanskostnader		210	220
NETTO FINANSPOSTER		21 657	11 075
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(153 813)	(62 245)
Skattekostnad på ordinært resultat	3,4	0	(10 660)
ORDINÆRT RESULTAT		(153 813)	(51 585)
ÅRSRESULTAT		(153 813)	(51 585)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital		0	(28 825)
Fremføring av udekket tap		(153 813)	(22 760)
SUM OVERF. OG DISP.		(153 813)	(51 585)



Tjuvholmen Kontor Xiv AS

Balanse pr. 31.12.2016

	Note	31.12.2016	31.12.2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	10 241 373	10 703 950
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.		159 533	180 000
Sum varige driftsmidler		10 400 906	10 883 950
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	5	533 673	609 912
Sum finansielle anleggsmidler		533 673	609 912
SUM ANLEGGSMIDLER		10 934 579	11 493 862
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		525 767	583 962
Sum fordringer		525 767	583 962
Bankinnskudd, kontanter o.l.		494 505	23 618
SUM OMLØPSMIDLER		1 020 272	607 580
SUM EIENDELER		11 954 851	12 101 442
 EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		(176 573)	(22 760)
Sum opptjent egenkapital		(176 573)	(22 760)
SUM EGENKAPITAL		(146 573)	7 240
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Skyldig offentlige avgifter		11 128	3 906
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		12 090 296	12 090 296
SUM KORTSIKTIG GJELD		12 101 424	12 094 202
SUM GJELD		12 101 424	12 094 202
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 954 851	12 101 442

Oslo, den 29. juni 2017
I styret for Tjuvholmen Kontor XIV AS

Roar Sandnes
Styrets leder/Daglig leder

Frode Åsanden
Styremedlem

Jorunn Fiveland
Styremedlem



Tjuvholmen Kontor Xiv AS

Noter 2016

Regnskapsprinsipper:

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (24 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Eventuell utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Note 1 - Lønnskostnad

	I år	I fjor
Lønn	0	0
Arbeidsgiveravgift	11 128	3 906
Totalt	11 128	3 906

Noter for Tjuvholmen Kontor Xiv AS

Organisasjonsnr. 912765997



Tjuvholmen Kontor Xiv AS

Noter 2016

Det var ingen ansatte i selskapet i 2016. Lønn og godtgjørelse til daglig leder og styret utgjorde kr. 78.923.-. Det er utbetalt honorar til revisor med kr. 16.500.- eks. mva.

Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	11 310 247	200 000	11 510 247
+ Tilgang	0	21 703	21 703
- Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	11 310 247	221 703	11 531 950
Akk. av/nedskr. pr 1/1	606 297	20 000	626 297
+ Ordinære avskrivninger	462 577	42 170	504 747
+ Avskr. på oppskrivning	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning	0	0	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	1 068 874	62 170	1 131 044
Balansført verdi pr 31/12	10 241 373	159 533	10 400 906
Procentsats for ord.avskr	2-10	20-20	

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-153 812
+ Permanente og andre forskjeller	0
+ Endring i midlertidige forskjeller	71 640
= Inntekt	-82 172

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	0
= Sum betalbar skatt	0
+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	0
= Ordinær skattekostnad	0
Skattesats i inntektsåret	25

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	0
= Betalbar skatt i balansen	0



Tjuvholmen Kontor Xiv AS

Noter 2016

Note 4 - Utsatt skatt/Utsatt skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2016	2015
+ Driftsmidler inkl. goodwill	223 128	294 768
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	399 700	317 528
= Grunnlag utsatt skatt	-176 572	-22 760
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	176 572	22 760
= Grunnlag utsatt skattefordel	176 572	22 760
Utsatt skattefordel	42 377	5 690
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	176 572	22 760
Ikke bokført utsatt skattefordel	42 377	5 690

Note 5 - Annen kortsiktig gjeld og kortsiktige fordringer

Fordringer med mer enn 1 års løpetid er kr. 0.-. Gjeld med forfall utover 5 år er kr. 0.-.

Note 6 - Selskapskapital

Selskapet har 100 aksjer pålydende kr 300 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 30 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Svinevika Invest AS	988 965 588	100	100,00 %

Selskapets styreleder eier indirekte 100% av aksjene i selskapet.

Note 7 - Annen egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	30 000	-22 760	7 240
Anvendt til årsresultat		-153 812	-153 812
Pr 31.12.	30 000	-176 573	-146 573

Note 8 - Panstillelser

Selskapets eiendom er stillet som sikkerhet overfor Skandinaviska Enskilda Banken med kr. 7 mill. Pantestillelsen er stillet som sikkerhet for gjeld morselskapet Svinevika Invest AS har i

Noter for Tjuvholmen Kontor Xiv AS

Organisasjonsnr. 912765997



Tjuvholmen Kontor Xiv AS

Noter 2016

Skandinaviska Enskilda Banken.



Stiansen & Co AS

Statsautoriserte revisorer

Til generalforsamlingen i

Tjuvholmen Kontor XIV AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Tjuvholmen Kontor XIV AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 153 813. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, 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 2016, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 (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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder 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 intern kontroll som den



Stiansen & Co AS

Statsautoriserte revisorer

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 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.

Det henvises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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.

Nesbru, den 30. juni 2017

Stiansen & Co AS

Oddvar Mella

Statsautorisert revisor

Revisjonsberetning for Tjuvholmen Kontor XIV AS – side 2