



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 842 477
Organisasjonsform: Kommandittselskap
Foretaksnavn: TJUVHOLMEN KS
Forretningsadresse: Vulkan 16
0178 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Knut Halvor Stensrud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 06.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		0	9 155 000
Sum inntekter		0	9 155 000
Kostnader			
Lønnskostnad			9 000
Annen driftskostnad	4	9 708 000	1 403 000
Sum kostnader		9 708 000	1 412 000
Driftsresultat		-9 708 000	7 743 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	5	165 000	207 000
Sum finansinntekter		165 000	207 000
Annen rentekostnad		0	7 000
Annen finanskostnad		1 000	64 000
Sum finanskostnader		1 000	71 000
Netto finans		164 000	136 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 544 000	7 879 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-9 544 000	7 879 000
Årsresultat		-9 544 000	7 879 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		21 006 000	33 190 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		21 006 000	33 190 000
Sum omløpsmidler		21 006 000	33 190 000
SUM EIENDELER		21 006 000	33 190 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2	10 000 000	10 000 000
Sum innskutt egenkapital		10 000 000	10 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	-1 192 000	8 352 000
Sum opptjent egenkapital		-1 192 000	8 352 000
Sum egenkapital		8 808 000	18 352 000
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		792 000	564 000
Skyldige offentlige avgifter		837 000	768 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Annen kortsiktig gjeld	4	10 569 000	13 506 000
Sum kortsiktig gjeld		12 198 000	14 838 000
Sum gjeld		12 198 000	14 838 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 006 000	33 190 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2019 732171

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 842 477
Organisasjonsform: Kommandittselskap
Foretaksnavn: TJUVHOLMEN KS
Forretningsadresse: Vulkan 16
0178 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Knut Halvor Stensrud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018.

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, 18.07.2019

Brønnøysundregistrene

Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Administrasjonen 75 00 75 09 Telefaks 75 00 75 05
E-post: fimapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 985 842 477
TJUVHOLMEN KS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		0	9 155 000
Sum inntekter		0	9 155 000
Kostnader			
Lønnskostnad			9 000
Annen driftskostnad	4	9 708 000	1 403 000
Sum kostnader		9 708 000	1 412 000
Driftsresultat		-9 708 000	7 743 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	5	165 000	207 000
Sum finansinntekter		165 000	207 000
Annen rentekostnad		0	7 000
Annen finanskostnad		1 000	64 000
Sum finanskostnader		1 000	71 000
Netto finans		164 000	136 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 544 000	7 879 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-9 544 000	7 879 000
Årsresultat		-9 544 000	7 879 000



Organisasjonsnr: 985 842 477
TJUVHOLMEN KS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpemidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		21 006 000	33 190 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		21 006 000	33 190 000
Sum omløpemidler		21 006 000	33 190 000
SUM EIENDELER		21 006 000	33 190 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2	10 000 000	10 000 000
Sum innskutt egenkapital		10 000 000	10 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	-1 192 000	8 352 000
Sum opptjent egenkapital		-1 192 000	8 352 000
Sum egenkapital		8 808 000	18 352 000
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			
Leverandørgjeld		792 000	564 000
Skyldige offentlige avgifter			
Skyldige offentlige avgifter		837 000	768 000
Annen kortsiktig gjeld	4	10 569 000	13 506 000
Sum kortsiktig gjeld		12 198 000	14 838 000
Sum gjeld		12 198 000	14 838 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 006 000	33 190 000



Organisasjonnr: 985 842 477
TJUVHOLMEN KS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser for små foretak. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er oppført som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn. Omløpsmidler er oppført til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes å ikke være forbigående. Fordringer Fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap basert på en individuell vurdering av fordringene. Skatt Selskapet er ikke et eget skattesubjekt. Det er ikke beregnet utsatt skatt av midlertidige forskjeller. Renter Alle rentekostnader i forbindelse med tomtefinansiering kostnadsføres. Renter i forbindelse med finansiering av utviklingsaktiviteter (byggelån) aktiveres regnskapsmessig. Regnskapsmessig inntektsføring - salg av bolig og næringsarealer Regnskapsmessig inntektsføring er basert på anbefaling om periodisering av langsiktig tilvirkningskontrakter (Løpende avregningsmetode). Forventet dekningsbidrag (forventede inntekter - prognose sluttkost per felt) periodiseres i takt med prosjektutviklingen og realisert salg. Dekningsbidraget presenteres brutto ved periodisering av inntekter og kostnader. Fullføringsgrad er beregnet på grunnlag av sum nedlagte verdier i forhold til samlet kostnadsanslag for igangsatte byggetrinn. Fullføringsgraden var 100% ved årets slutt.

Note
2

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer			

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note



Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	35000000.00	
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	35000000.00	

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Tjuvholmen KS

Årsrapport for 2018

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



Tjuvholmen KS

Resultatregnskap

Beløp vises i tusen kr

	Note	2018	2017
Salgsinntekt			9155
Sum driftsinntekter		0	9 155
Lønnskostnad			9
Annen driftskostnad	4	9 708	1 403
Sum driftskostnader		9 708	1 412
Driftsresultat		-9 708	7 743
Andre renteinntekter	5	165	207
Finansinntekter		165	207
Rentekostnader		0	7
Annen finanskostnad		1	64
Finanskostnader		1	71
Netto finansresultat		164	136
ÅRSRESULTAT		-9 544	7 879
OVERFØRINGER			
Overført til/fra annen egenkapital		-9 544	7 879
Sum overføringer		-9 544	7 879



Tjuvholmen KS

Balanse pr. 31 desember

Beløp vises i tusen kr

	Note	2018	2017
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		21 006	33 190
Sum omløpsmidler		<u>21 006</u>	<u>33 190</u>
SUM EIENDELER		<u><u>21 006</u></u>	<u><u>33 190</u></u>



Tjuvholmen KS

Balanse pr. 31 desember

Beløp vises i tusen kr

	Note	2018	2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2	10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		10 000	10 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	-1 192	8 352
Sum opptjent egenkapital		-1 192	8 352
Sum egenkapital		8 808	18 352
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		792	564
Skyldige offentlige avgifter		837	768
Annen kortsiktig gjeld	4	10 569	13 506
Sum kortsiktig gjeld		12 198	14 838
Sum gjeld		12 198	14 838
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 006	33 190

Oslo, 13. mai 2019
For Tjuvholmen KS

Cecilie Martinsen
(For Tjuvholmen AS)

Gunnar Bøyum
(For Aspelin Ramm Gruppen AS)

Cecilie Martinsen
(For Selvaag Eiendom AS)

Christopher Utne
(daglig leder Tjuvholmen KS)



Tjuvholmen KS

Noter til regnskapet for 2018

Beløp vises i tusen kr

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser for små foretak.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er oppført som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler er oppført til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes å ikke være forbigående.

Fordringer

Fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap basert på en individuell vurdering av fordringene.

Skatt

Selskapet er ikke et eget skattesubjekt. Det er ikke beregnet utsatt skatt av midlertidige forskjeller.

Renter

Alle rentekostnader i forbindelse med tomtefinansiering kostnadsføres.

Renter i forbindelse med finansiering av utviklingsaktiviteter (byggelån) aktiveres regnskapsmessig.

Regnskapsmessig inntektsføring - salg av bolig og næringsarealer

Regnskapsmessig inntektsføring er basert på anbefaling om periodisering av langsiktig tilvirkningskontrakter (Løpende avregningsmetode). Forventet dekningsbidrag (forventede inntekter - prognose sluttkost per felt) periodiseres i takt med prosjektutviklingen og realisert salg. Dekningsbidraget presenteres brutto ved periodisering av inntekter og kostnader.

Fullføringsgrad er beregnet på grunnlag av sum nedlagte verdier i forhold til samlet kostnadsanslag for igangsatte byggetrinn. Fullføringsgraden var 100% ved årets slutt.



Tjuvholmen KS

Noter til regnskapet for 2018

Beløp vises i tusen kr

Note 2 – Egenkapital og deltakerinformasjon

	Bunden egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	10 000	8 352	18 352
Årets endring i egenkapital:			
Årets resultat		-9 544	-9 544
Egenkapital 31.12	10 000	-1 193	8 808

Selskapskapital	Kommanditt-kapital, 90 %	Komplementar-kapital, 10 %	Total selskaps-kapital
Total kapital	22 500	2 500	25 000
- herav innbetalt	(13 500)	(1 500)	(15 000)
Rest uinnkalt kapital	9 000	1 000	10 000

Av selskapskapitalen er 40 %, lik MNOK 10, bunden egenkapital.

Selskapet er direkte, og indirekte gjennom det proratarisk eide komplementarselskapet, eiet 60/40 av henholdsvis Selvaag Eiendom AS og Aspelin Ramm Gruppen AS.

I henhold til gjeldende samarbeidsavtale mellom eierne er stemmeandelen 50/50.

Note 3 – Lønn, honorar mv.

Styret og daglig leder

Det er ikke avsatt for eller utbetalt honorar til styret eller ledelsen i 2018

Revisor

Godtgjørelse inklusive mva til revisjon og bistand utgjorde i 2018:

	Tjuvholmen KS
Godtgjørelse til revisjon	35
Godtgjørelse til annen bistand	0
	<hr/>
	35



Tjuvholmen KS

Noter til regnskapet for 2018

Beløp vises i tusen kr

Note 4 – Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld	2018	2017
Estimerte garantiavsetninger	9 732	11 832
Annen kortsiktig gjeld	837	1 674
Sum	10 569	13 506

Note 5 – Finansposter

Finansinntekter	2018	2017
Renteinntekter	165	207
Sum	165	207

Finanskostnader	2018	2017
Rentekostnader	0	7
Andre finanskostnader	1	64
Sum	1	71

Note 6 -Skatt

Midlertidige forskjeller	2018	2017
Driftsmidler	-152	-270
Gevinst – og tapskonto	7 541	9 426
Regnskapsmessige avsetninger	-10 569	-13 505
Sum	-3 180	-4 349

Tjuvholmen KS er ikke eget skattesubjekt. Det er ikke bokført skatt i regnskapet





Til selskapsmøtet i Tjuvholmen KS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Tjuvholmen KS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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 avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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, 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

DOCUMENT REFERENCE: e0066a0a-0c73-4386-aaa8-a75ef953e209



Uavhengig revisors beretning - Tjuvholmen KS



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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 13. mai 2019
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

DOCUMENT REFERENCE: e0066a0a-0c73-4386-aaa8-a75ef953e200

(2)



E-SIGNING VALIDATED



This document has been signed as stated below

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fraurud, Thomas Haug	9578-5992-4-3115832	21.05.2019 05:56:18 UTC Validated	BankID Mobile NO 2.16.578.1.16.1.12.2.1

SIGN TEXT AND DOCUMENTID

Jeg signerer det presenterte PDF-dokumentet

e9846fce9f9b14541502afb48468c576402849c9c477f8c8f343c28680cf89af

DOCUMENT REFERENCE: e0066a0a-0c73-4386-aaa8-a759f953e209

secured by nets:

DOCUMENT REFERENCE: e0066a0a-0c73-4386-aaa8-a759f953e209