



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 24.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 14.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2, 3	-545 000	19 383 000
Sum kostnader		-545 000	19 383 000
Driftsresultat		545 000	-19 383 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	175 000	8 000
Sum finansinntekter		175 000	8 000
Annen finanskostnad		10 005 000	1 000
Sum finanskostnader		10 005 000	1 000
Netto finans		-9 830 000	7 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 285 000	-19 376 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-9 285 000	-19 376 000
Årsresultat		-9 285 000	-19 376 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		8 000	4 328 000
Sum fordringer		8 000	4 328 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 314 000	14 299 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 314 000	14 299 000
Sum omløpsmidler		4 322 000	18 627 000
SUM EIENDELER		4 322 000	18 627 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	51 000 000	33 000 000
Sum innskutt egenkapital		51 000 000	33 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-52 373 000	-43 088 000
Sum opptjent egenkapital		-52 373 000	-43 088 000
Sum egenkapital		-1 373 000	-10 088 000
Sum langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		535 000	715 000
Annen kortsiktig gjeld	3	5 160 000	28 000 000
Sum kortsiktig gjeld		5 695 000	28 715 000
Sum gjeld		5 695 000	28 715 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 322 000	18 627 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 438619

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 24.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 985 842 477
TJUVHOLMEN KS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2, 3	-545 000	19 383 000
Sum kostnader		-545 000	19 383 000
Driftsresultat		545 000	-19 383 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	175 000	8 000
Sum finansinntekter		175 000	8 000
Annen finanskostnad		10 005 000	1 000
Sum finanskostnader		10 005 000	1 000
Netto finans		-9 830 000	7 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 285 000	-19 376 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-9 285 000	-19 376 000
Årsresultat		-9 285 000	-19 376 000



Organisasjonsnr: 985 842 477
TJUVHOLMEN KS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		8 000	4 328 000
Sum fordringer		8 000	4 328 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 314 000	14 299 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 314 000	14 299 000
Sum omløpsmidler		4 322 000	18 627 000
SUM EIENDELER		4 322 000	18 627 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	51 000 000	33 000 000
Sum innskutt egenkapital		51 000 000	33 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-52 373 000	-43 088 000
Sum opptjent egenkapital		-52 373 000	-43 088 000
Sum egenkapital		-1 373 000	-10 088 000
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		535 000	715 000
Annen kortsiktig gjeld	3	5 160 000	28 000 000
Sum kortsiktig gjeld		5 695 000	28 715 000
Sum gjeld		5 695 000	28 715 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 322 000	18 627 000





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

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Mer om årsverk og lønn

Det er ikke avsatt for eller utbetalt honorar til styret eller ledelsen i 2022

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
-----------------------------------	-------	-----------



Tjuvholmen KS

Årsrapport for 2022

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: TNEIO-DMHCF-AVGAZ-AJMVZ-AEN3D-MTSOW



Tjuvholmen KS

Resultatregnskap

Beløp vises i tusen kr

	Note	2022	2021
Annen driftskostnad	2, 3	-545	19 383
Sum driftskostnader		545	-19 383
Driftsresultat		545	-19 383
Andre renteinntekter	4	175	8
Finansinntekter		175	8
Annen finanskostnad		10 005	1
Finanskostnader		10 005	1
Netto finansresultat		-9 830	7
ÅRSRESULTAT		-9 285	-19 376
OVERFØRINGER			
Overført fra annen egenkapital		-9 285	-19 376
Sum overføringer		-9 285	-19 376

Penneo Dokumentnøkkel: TNEIO-DMHCF-AVGAZ-AJMVZ-AEN3D-MTSOW



Tjuvholmen KS

Balanse pr. 31 desember

Beløp vises i tusen kr

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Andre fordringer		8	4 328
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 314	14 299
Sum omløpsmidler		<u>4 322</u>	<u>18 627</u>
SUM EIENDELER		<u>4 322</u>	<u>18 627</u>



Tjuvholmen KS

Balanse pr. 31 desember

Beløp vises i tusen kr

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	<u>51 000</u>	<u>33 000</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>51 000</u>	<u>33 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	<u>-52 373</u>	<u>-43 088</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>-52 373</u>	<u>-43 088</u>
Sum egenkapital		<u>-1 373</u>	<u>-10 088</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		535	715
Annen kortsiktig gjeld	3	<u>5 160</u>	<u>28 000</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>5 695</u>	<u>28 715</u>
Sum gjeld		<u>5 695</u>	<u>28 715</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>4 322</u>	<u>18 627</u>

Oslo, 24. mai 2023
For Tjuvholmen KS

Cecilie Martinsen
(For Tjuvholmen AS)

Cecilie Martinsen
(For Selvaag Eiendom AS)

Mona Aarebrot
(For Aspelin Ramm AS)

Christopher Utne
(daglig leder Tjuvholmen KS)

Penneo Dokumentnøkkel: TNEIO-DMHCF-AVGAZ-AJMVZ-AEN3D-MTSOW



Tjuvholmen KS

Noter til regnskapet for 2022

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.

Skatt

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

Note 2 – Lønn, honorar mv.

Styret og daglig leder

Det er ikke avsatt for eller utbetalt honorar til styret eller ledelsen i 2022

Revisor

Godtgjørelse inklusive mva til revisjon og bistand utgjorde i 2022:

	Tjuvholmen KS
Godtgjørelse til revisjon	40
Annen Bistand	63

Note 3 – Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld	2022	2021
Estimerte garantiavsetninger	5 160	28 000
Sum	5 160	28 000

Garantiavsetninger er knyttet til tidligere solgt fast eiendom. Det er knyttet vesentlig usikkerhet knyttet til avsetningen. Av andre driftskostnader er det ført en negativ kostnad knyttet til avsetninger på garanti på 655.

Note 4 – Finansposter

Finansinntekter	2022	2021
Renteinntekter	175	8
Sum	175	8

Finanskostnader	2022	2021
Andre finanskostnader	10 005	1
Sum	10 005	1

Av andre finanskostnader utgjør justering kjøpesum på solgte aksjer fra tidligere år en kostnad på 10 000.



Tjuvholmen KS

Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

Note 5 – Egenkapital og deltakerinformasjon

	Selskaps -kapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	33 000	-43 088	-10 088
Årets endring i egenkapital:			
Innbetaling av kapital	18 000		18 000
Årets resultat		-9 285	-9 285
Egenkapital 31.12	51 000	-52 373	-1 373

Selskapskapital	Kommanditt- kapital, 90 %	Komplementar- kapital, 10 %	Total selskaps- kapital
Total kapital	40 500	4 500	45 000
Total kapital*	13 500	1 500	15 000
- herav innbetalt	(45 900)	(5 100)	(51 000)
Rest uinnkalt kapital	8 100	900	9 000

* Andel ikke registrert kapital utgjør per 31.12.2022 15 000. Denne ble registrert i Foretaksregisteret 27.2.2023.

Av selskapskapitalen er 40 %, lik MNOK 24, bunden egenkapital.

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

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

Selskapet har per 31.12.2023 negativ egenkapital, men likviditeten er tilstrekkelig til å dekke løpende forpliktelser. Selskapet vil løpende kalle inn kapital for å dekke løpende forpliktelser.

Note 6 -Skatt

Midlertidige forskjeller	2022	2021
Driftsmidler	79	46
Gevinst – og tapskonto	3 088	3 861
Regnskapsmessige avsetninger	-5 160	-28 000
Sum	-1 993	-24 093

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



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."

Mona Amalie Aarebrot Tangen

For Aspelln Ramm AS

Serienummer: 9578-5999-4-1335655

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-24 11:34:14 UTC



Eva Cecilie Martinsen

For Tjuvholmen AS og Selvaag Elendom AS

Serienummer: 9578-5994-4-532648

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-24 12:43:33 UTC



Jahn Christopher Utne

Daglig leder

Serienummer: 9578-5998-4-849146

IP: 84.213.xxx.xxx

2023-05-24 17:25:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TNEIO-DMHCF-AVGAZ-AJMVZ-AEN3D-MTSOW

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>



Til selskapsmøtet i Tjuvholmen KS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tjuvholmen KS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2022, 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 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 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Oslo, 24. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2023-05-24 21:43

This document package contains:

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



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