



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 513 848
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: THEVA APARTMENTS AS
Forretningsadresse: Langgata 71A
4306 SANDNES

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: RSM NORGE AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 06.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	1	480 000	480 000
Annen driftsinntekt	3		
Sum inntekter		480 000	480 000
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	83 700	83 700
Annen driftskostnad		157 962	164 638
Sum kostnader		241 662	248 338
Driftsresultat		238 338	231 662
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		671	43
Annen finansinntekt		6 484	6 005
Sum finansinntekter		7 155	6 048
Netto finans		7 155	6 048
Ordinært resultat før skattekostnad		245 493	237 710
Skattekostnad	5	54 008	-8 609
Ordinært resultat etter skattekostnad		191 485	246 319
Årsresultat		191 485	246 319
Årsresultat etter minoritetsinteresser		191 485	246 319
Totalresultat		191 485	246 319
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		446 252	440 181
Overført fra annen egenkapital		-254 767	-193 862
Sum overføringer og disponeringer		191 485	246 319



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		9 946 645	10 030 345
Sum varige driftsmidler	3, 6	9 946 645	10 030 345
Sum anleggsmidler		9 946 645	10 030 345
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7		
Andre kortsiktige fordringer	7	13 479	12 771
Sum fordringer		13 479	12 771
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		565 204	390 125
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		565 204	390 125
Sum omløpsmidler		578 683	402 895
SUM EIENDELER		10 525 328	10 433 240
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	300 000	300 000
Annen innskutt egenkapital		259 200	259 200
Sum innskutt egenkapital		559 200	559 200



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 020 982	7 275 749
Sum opptjent egenkapital		7 020 982	7 275 749
Sum egenkapital	4	7 580 182	7 834 949
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	597 031	668 889
Sum avsetninger for forpliktelser		597 031	668 889
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Sum langsiktig gjeld		597 031	668 889
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 095	1 500
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld	7	2 340 020	1 927 902
Sum kortsiktig gjeld		2 348 115	1 929 402
Sum gjeld		2 945 146	2 598 291
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 525 328	10 433 240



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 474939

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 513 848
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: THEVA APARTMENTS AS
Forretningsadresse: Langgata 71A
4306 SANDNES

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: RSM NORGE AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 21.06.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 990 513 848
THEVA APARTMENTS AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	1	480 000	480 000
Annen driftsinntekt	3		
Sum inntekter		480 000	480 000
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	83 700	83 700
Annen driftskostnad		157 962	164 638
Sum kostnader		241 662	248 338
Driftsresultat		238 338	231 662
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		671	43
Annen finansinntekt		6 484	6 005
Sum finansinntekter		7 155	6 048
Netto finans		7 155	6 048
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	5	54 008	-8 609
Ordinært resultat etter skattekostnad		191 485	246 319
Årsresultat		191 485	246 319
Årsresultat etter minoritetsinteresser		191 485	246 319
Totalresultat		191 485	246 319
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		446 252	440 181
Overført fra annen egenkapital		-254 767	-193 862
Sum overføringer og disponeringer		191 485	246 319



Organisasjonsnr: 990 513 848
THEVA APARTMENTS AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		9 946 645	10 030 345
Sum varige driftsmidler	3, 6	9 946 645	10 030 345
Sum anleggsmidler		9 946 645	10 030 345
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7		
Andre kortsiktige fordringer	7	13 479	12 771
Sum fordringer		13 479	12 771
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		565 204	390 125
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		565 204	390 125
Sum omløpsmidler		578 683	402 895
SUM EIENDELER		10 525 328	10 433 240
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	300 000	300 000
Annen innskutt egenkapital		259 200	259 200
Sum innskutt egenkapital		559 200	559 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 020 982	7 275 749
Sum opptjent egenkapital		7 020 982	7 275 749
Sum egenkapital	4	7 580 182	7 834 949
Gjeld			



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	597 031	668 889
Sum avsetninger for forpliktelser		597 031	668 889
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Sum langsiktig gjeld		597 031	668 889
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 095	1 500
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld	7	2 340 020	1 927 902
Sum kortsiktig gjeld		2 348 115	1 929 402
Sum gjeld		2 945 146	2 598 291
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 525 328	10 433 240



Organisasjonsnr: 990 513 848
THEVA APARTMENTS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



ÅRSREGNSKAPET 2021

Theva Apartments AS

Org.nr 990 513 848

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning



Theva Apartments AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Driftsinntekter			
Leieinntekt	1	480 000	480 000
Sum driftsinntekter		480 000	480 000
Driftskostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	83 700	83 700
Annen driftskostnad		157 962	164 638
Sum driftskostnader		241 662	248 338
Driftsresultat		238 338	231 662
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		671	43
Annen finansinntekt		6 484	6 005
Resultat av finansposter		7 155	6 048
Resultat før skattekostnad		245 493	237 710
Skattekostnad	5	54 008	-8 609
Årsresultat		191 485	246 319
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		572 118	564 335
Skatt på avsatt konsernbidrag		-125 866	-124 154
Overført fra annen egenkapital		-254 767	-193 862
Sum overføringer		191 485	246 319



Theva Apartments AS

Balanse

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		9 946 645	10 030 345
Sum varige driftsmidler	3, 6	9 946 645	10 030 345
Sum anleggsmidler		9 946 645	10 030 345
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	7	13 479	12 771
Sum fordringer		13 479	12 771
Bankinnskudd, kontanter o.l.		565 204	390 125
Sum omløpsmidler		578 683	402 895
Sum eiendeler		10 525 328	10 433 240



Theva Apartments AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	300 000	300 000
Annen innskutt egenkapital		259 200	259 200
Sum innskutt egenkapital		559 200	559 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 020 982	7 275 749
Sum opptjent egenkapital		7 020 982	7 275 749
Sum egenkapital	4	7 580 182	7 834 949
Gjeld			
Utsatt skatt	5	597 031	668 889
Sum avsetning for forpliktelser		597 031	668 889
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 095	1 500
Annen kortsiktig gjeld	7	2 340 020	1 927 902
Sum kortsiktig gjeld		2 348 115	1 929 402
Sum gjeld		2 945 146	2 598 291
Sum egenkapital og gjeld		10 525 328	10 433 240

Sandnes, 09.06.2022

Charles Arild Dalili Thevathason
styreleder/daglig leder



Theva Apartments AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Omløpsmidler / Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler inkl. aksjer og andre verdipapirer vurderes normalt til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler / Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler inkl. aksjer er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler og aksjer 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. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt/skattefordel. Utsatt skatt/skattefordel 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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Theva Apartments AS

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til daglig leder eller styret.

Note 3 Anleggsmidler

	Tomt	Bygninger	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	2 000 000	8 390 888	10 390 888
= Anskaffelseskost 31.12.21	2 000 000	8 390 888	10 390 888
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21		444 243	444 243
= Bokført verdi 31.12.21	2 000 000	7 946 645	9 946 645
Årets ordinære avskrivninger		83 700	83 700
Økonomisk levetid		100 år	

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt kapital	Annen egenkapital	Sum
Pr 01.01.2021	300 000	259 200	7 275 749	7 834 949
Årets resultat	0	0	191 485	191 485
Avgitt konsernbidrag	0	0	-572 118	-572 118
Skatt på avgitt konsernbidrag	0	0	125 866	125 866
Pr 31.12.2021	300 000	259 200	7 020 982	7 580 182



Theva Apartments AS

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	125 866	124 154
Endring i utsatt skatt	-71 858	-132 763
Skattekostnad ordinært resultat	54 008	-8 609
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	245 493	237 710
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	326 625	326 625
Avgitt konsernbidrag	-572 118	-564 335
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	125 866	124 154
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-125 866	-124 154
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-444 243	-360 543	83 700
Andre forskjeller	3 158 022	3 400 947	242 925
Sum	2 713 779	3 040 404	326 625
Grunnlag for utsatt skatt	2 713 779	3 040 404	326 625
Utsatt skatt (22 %)	597 031	668 889	71 858



Theva Apartments AS

Note 6 Pantstillelser

	2021	2020
Av selskapets bokført gjeld er sikret med pant:	0	0
Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for gjeld i mor		
Eiendom, Gamleveien 3	9 946 645	10 030 345
Sum	9 946 645	10 030 345

Eiendommen er stilt sikkerhet for gjeld i mor, Theva Gruppen AS, (tomt og bygg G.nr 17 B.nr 382/637)

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer

Nærstående part	Relasjon	2021	2020
Theva Gruppen AS	Morselskap	0	0
Sum		0	0

Kortsiktig gjeld

Nærstående part	Relasjon	2021	2020
Theva Gruppen AS	Morselskap	2 340 020	1 927 902
Sum		2 340 020	1 927 902

Annen kortsiktig gjeld inkluderer avgitt konsernbidrag.

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Theva Apartments AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	3 000	100,0	300 000
Sum	3 000		300 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Theva Gruppen AS	3 000	100,0	100,0



RSM Norge AS

Stokkamyrveien 22, 4313 Sandnes
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 51 63 85 00
www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Theva Apartments AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Theva Apartments AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 191 485. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 avviklet.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: NA7ZC-DDW50-7EJWQ-XFLZ6-WW4CE-GWIK21



Revisors beretning 2021 for Theva Apartments AS

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. Betyggende 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 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.

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

Sandnes, 16. juni 2022
RSM Norge AS

Thomas Dalva
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NA7ZC-DDW5O-7EJWQ-XFLZ6-WW4CE-GWK21



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."

Thomas Dalva

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5994-4-515599

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-06-16 05:52:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NA7ZC-DDWSO-7EJWQ-XFLZ6-WW4CE-GWK21

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/validate>