



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 284 223  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TJUVHOLMEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Rådhusgata 23  
0158 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: John Ivar Busklein  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2023

### 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, 23.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 421 556	1 350 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 421 556</b>	<b>1 350 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	387 452	387 290
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	142 964	45 692
<b>Sum kostnader</b>		<b>530 416</b>	<b>432 982</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>891 140</b>	<b>917 018</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		439	112
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>439</b>	<b>112</b>
Annen rentekostnad		676 886	393 206
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>676 886</b>	<b>393 206</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-676 447</b>	<b>-393 094</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>214 693</b>	<b>523 924</b>
Skattekostnad på resultat	4	47 233	115 264
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>	5	<b>167 460</b>	<b>408 660</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>167 460</b>	<b>408 660</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>167 460</b>	<b>408 660</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>167 460</b>	<b>408 660</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag			-439 588
Avsatt til annen egenkapital	5	167 460	408 660



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sum overføringer og disponeringer		167 460	-30 928



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	55 688	43 198
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>55 688</b>	<b>43 198</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	12 887 164	13 274 616
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>12 887 164</b>	<b>13 274 616</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	7		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 942 852</b>	<b>13 317 814</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7		
Andre kortsiktige fordringer	7	25 918	
Konsernfordringer	7		94 219
<b>Sum fordringer</b>		<b>25 918</b>	<b>94 219</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 892 014	1 967 560
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 892 014</b>	<b>1 967 560</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 917 932</b>	<b>2 061 779</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 860 783</b>	<b>15 379 593</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	35 740	35 740
Overkurs	5	354 487	354 487
Annen innskutt egenkapital	5	698 704	698 704
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 088 931</b>	<b>1 088 931</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	236 309	68 849
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>236 309</b>	<b>68 849</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>1 325 240</b>	<b>1 157 780</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	13 429 162	13 612 498
Langsiktig konserngjeld	7		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 429 162</b>	<b>13 612 498</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 429 162</b>	<b>13 612 498</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		15 625	
Betalbar skatt	4	59 723	45 740
Kortsiktig konserngjeld	7	31 033	563 575
Annen kortsiktig gjeld	7		
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>106 381</b>	<b>609 315</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 535 543</b>	<b>14 221 813</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 860 783</b>	<b>15 379 593</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 591495

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 284 223  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TJUVHOLMEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Rådhusgata 23  
0158 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: John Ivar Busklein  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2023

#### 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, 19.07.2023



Organisasjonsnr: 926 284 223  
TJUVHOLMEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 421 556	1 350 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 421 556</b>	<b>1 350 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	387 452	387 290
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	142 964	45 692
<b>Sum kostnader</b>		<b>530 416</b>	<b>432 982</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>891 140</b>	<b>917 018</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		439	112
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>439</b>	<b>112</b>
Annen rentekostnad		676 886	393 206
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>676 886</b>	<b>393 206</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-676 447</b>	<b>-393 094</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	4	214 693	523 924
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>	5	<b>47 233</b>	<b>115 264</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>167 460</b>	<b>408 660</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>167 460</b>	<b>408 660</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>167 460</b>	<b>408 660</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag			-439 588
Avsatt til annen egenkapital	5	167 460	408 660
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>167 460</b>	<b>-30 928</b>



Organisasjonsnr: 926 284 223  
TJUVHOLMEN EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	55 688	43 198
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>55 688</b>	<b>43 198</b>

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	12 887 164	13 274 616
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>12 887 164</b>	<b>13 274 616</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	7		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 942 852</b>	<b>13 317 814</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer	7		
Andre kortsiktige fordringer	7	25 918	
Konsernfordringer	7		94 219
<b>Sum fordringer</b>		<b>25 918</b>	<b>94 219</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 892 014	1 967 560
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 892 014</b>	<b>1 967 560</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 917 932</b>	<b>2 061 779</b>

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 860 783</b>	<b>15 379 593</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 8	35 740	35 740
Overkurs	5	354 487	354 487
Annen innskutt egenkapital	5	698 704	698 704



<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 088 931</b>	<b>1 088 931</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	236 309	68 849
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>236 309</b>	<b>68 849</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>1 325 240</b>	<b>1 157 780</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	13 429 162	13 612 498
Langsiktig konserngjeld	7		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 429 162</b>	<b>13 612 498</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 429 162</b>	<b>13 612 498</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		15 625	
Betalbar skatt	4	59 723	45 740
Kortsiktig konserngjeld	7	31 033	563 575
Annen kortsiktig gjeld	7		
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>106 381</b>	<b>609 315</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 535 543</b>	<b>14 221 813</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 860 783</b>	<b>15 379 593</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Organisasjonsnr: 926 284 223  
TJUVHOLMEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

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.



# Årsregnskap 2022 Tjuvholmen Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 926 284 223



## Resultatregnskap

Tjuvholmen Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		1 421 556	1 350 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 421 556</b>	<b>1 350 000</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	387 452	387 290
Annen driftskostnad	2	142 964	45 692
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>530 416</b>	<b>432 982</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>891 140</b>	<b>917 018</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		439	112
Annen rentekostnad		676 886	393 206
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-676 447</b>	<b>-393 094</b>
Resultat før skattekostnad		214 693	523 924
Skattekostnad på resultat	4	47 233	115 264
<b>Resultat</b>	<b>5</b>	<b>167 460</b>	<b>408 660</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>167 460</b>	<b>408 660</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		0	-439 588
Avsatt til annen egenkapital	5	167 460	408 660
<b>Sum overføringer</b>		<b>167 460</b>	<b>-30 928</b>



## Balanse

Tjuvholmen Eiendom AS

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel	4	55 688	43 198
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>55 688</b>	<b>43 198</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	12 887 164	13 274 616
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>12 887 164</b>	<b>13 274 616</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 942 852</b>	<b>13 317 814</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	7	25 918	0
Konsernfordringer	7	0	94 219
<b>Sum fordringer</b>		<b>25 918</b>	<b>94 219</b>
<b>Investeringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 892 014	1 967 560
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 917 932</b>	<b>2 061 779</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>14 860 783</b>	<b>15 379 593</b>



### Balanse

Tjuvholmen Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	35 740	35 740
Overkurs	5	354 487	354 487
Annen innskutt egenkapital	5	698 704	698 704
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 088 931</b>	<b>1 088 931</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	236 309	68 849
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>236 309</b>	<b>68 849</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>1 325 240</b>	<b>1 157 780</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	13 429 162	13 612 498
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 429 162</b>	<b>13 612 498</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		15 625	0
Betalbar skatt	4	59 723	45 740
Konserngjeld	7	31 033	563 575
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>106 381</b>	<b>609 315</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 535 543</b>	<b>14 221 813</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>14 860 783</b>	<b>15 379 593</b>

Oslo, 29.06.2023

Styret i Tjuvholmen Eiendom AS

John Ivar Busklein  
styreleder

Øystein Båråg Grini  
styremedlem

Tjuvholmen Eiendom AS

Side 4



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### **Driftsinntekter**

Inntekter er leieinntekter fra eiendommen. Leieinntektene fra eiendommen inntektsføres i takt med utleieperioden.

### **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.

### **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. 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. 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.

### **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.

## Note 2 Lønnskostnader

Tjuvholmen Eiendom AS har ikke hatt noen ansatte i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets styre eller revisor i 2022.



## Note 3 Varige driftsmidler

	<b>Tomter, bygninger o.a. fast eiendom</b>	<b>Totalt</b>
Anskaffelseskost 01.01.2022	14 049 394	14 049 394
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>14 049 394</b>	<b>14 049 394</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12	1 162 230	1 162 230
<b>Bokført verdi 31.12.2022</b>	<b>12 887 164</b>	<b>12 887 164</b>
Årets avskrivninger	387 452	387 452
<b>Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2022</b>	<b>387 452</b>	<b>387 452</b>
Avskrivningssatser	4 %	



### Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	59 723	45 740
Endring i utsatt skattefordel	-12 490	-76 359
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>47 233</b>	<b>-30 619</b>

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	214 693	523 924
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	56 773	39 651
Avgitt konsernbidrag	0	-563 575
Avskåret rentefradrag	0	207 911
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>271 466</b>	<b>207 911</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	59 723	169 727
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-123 987
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>59 723</b>	<b>45 740</b>

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	214 693	523 924
Beregnet skatt av resultat før skatt	47 232	115 263
<b>Sum</b>	<b>47 232</b>	<b>115 263</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	280 502	337 275	56 773
<b>Sum</b>	<b>280 502</b>	<b>337 275</b>	<b>56 773</b>
Avskåret rentefradrag	-533 629	-533 629	0
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-253 128</b>	<b>-196 355</b>	<b>56 773</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-55 688</b>	<b>-43 198</b>	<b>12 490</b>



## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	35 740	354 487	698 704	68 849	1 188 698
Årets resultat				167 460	167 460
<b>Pr 31.12.2022</b>	<b>35 740</b>	<b>354 487</b>	<b>698 704</b>	<b>236 309</b>	<b>1 325 240</b>

## Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	13 429 162	13 612 498
<b>Sum</b>	<b>13 429 162</b>	<b>13 612 498</b>
<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>		
Faste eiendommer	12 887 164	13 274 616
<b>Sum</b>	<b>12 887 164</b>	<b>13 274 616</b>

## Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
<b>Fordringer</b>		
Andre kortsiktige fordringer konsern	0	94 219
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>94 219</b>
<b>Gjeld</b>		
Annen kortsiktig gjeld konsern	31 033	563 575
<b>Sum</b>	<b>31 033</b>	<b>563 575</b>

## Note 8 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Tjuvholmen Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	36	35 740
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>	<b>36</b>	<b>35 740</b>

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Tjuvholmen Eiendom AS hadde 1 aksjonær pr. 31.12.2022.

Oversikt over de største aksjonærene pr. 31.12.2022:

	Ordinære	Sum antall	Stemmeandel
Pioneer Preschools AS	1 000	1 000	100 %
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>	<b>100 %</b>

Tjuvholmen Eiendom AS inngår i konsernregnskapet til Pioneer Property Group ASA Konsernregnskapet er tilgjengelig på selskapets hjemmeside [www.pioneerproperty.no](http://www.pioneerproperty.no)





KPMG AS  
Sørkedalsveien 6  
P.O. Box 7000 Majorstuen  
N-0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Tjuvholmen Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tjuvholmen Eiendom AS 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 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 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.

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Pennneo document key: 4J8UI-KEEZF-SJZTC-CL3ZQ-0KZINZ-5JLTT



Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, elektronisk signeringsdato 2023  
KPMG AS

Ole Christian Fongaard  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: 4J8UJ-KEEZT-5JZTC-CL3ZQ-0KZINZ-5JLTT



# 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."

## Ole Christian Fongaard

Partner

Serienummer: 9578-5997-4-274114

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-07-05 13:40:34 UTC



## Ole Christian Fongaard

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-274114

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-07-05 13:40:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4J8UJ-KEEZT-5JZTC-CL3ZQ-0KZMZ-5JLTT

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 2022 Tjuvholmen Eiendom AS

**Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet**

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



## Resultatregnskap

Tjuvholmen Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		1 421 556	1 350 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 421 556</b>	<b>1 350 000</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	387 452	387 290
Annen driftskostnad	2	142 964	45 692
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>530 416</b>	<b>432 982</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>891 140</b>	<b>917 018</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		439	112
Annen rentekostnad		676 886	393 206
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-676 447</b>	<b>-393 094</b>
Resultat før skattekostnad		214 693	523 924
Skattekostnad på resultat	4	47 233	115 264
<b>Resultat</b>	<b>5</b>	<b>167 460</b>	<b>408 660</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>167 460</b>	<b>408 660</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		0	-439 588
Avsatt til annen egenkapital	5	167 460	408 660
<b>Sum overføringer</b>		<b>167 460</b>	<b>-30 928</b>

Tjuvholmen Eiendom AS

Side 2



## Balanse

Tjuvholmen Eiendom AS

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel	4	55 688	43 198
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>55 688</b>	<b>43 198</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	12 887 164	13 274 616
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>12 887 164</b>	<b>13 274 616</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 942 852</b>	<b>13 317 814</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	7	25 918	0
Konsernfordringer	7	0	94 219
<b>Sum fordringer</b>		<b>25 918</b>	<b>94 219</b>
<b>Investeringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 892 014	1 967 560
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 917 932</b>	<b>2 061 779</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>14 860 783</b>	<b>15 379 593</b>

Tjuvholmen Eiendom AS

Side 3



## Balanse

Tjuvholmen Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	35 740	35 740
Overkurs	5	354 487	354 487
Annen innskutt egenkapital	5	698 704	698 704
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 088 931</b>	<b>1 088 931</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	236 309	68 849
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>236 309</b>	<b>68 849</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>1 325 240</b>	<b>1 157 780</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	13 429 162	13 612 498
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 429 162</b>	<b>13 612 498</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		15 625	0
Betalbar skatt	4	59 723	45 740
Konserngjeld	7	31 033	563 575
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>106 381</b>	<b>609 315</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 535 543</b>	<b>14 221 813</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>14 860 783</b>	<b>15 379 593</b>

Oslo, 29.06.2023

Styret i Tjuvholmen Eiendom AS

John Ivar Busklein  
styreleder

Øystein Båråg Grini  
styremedlem

Tjuvholmen Eiendom AS

Side 4



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### Driftsinntekter

Inntekter er leieinntekter fra eiendommen. Leieinntektene fra eiendommen inntektsføres i takt med utleieperioden.

### 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.

### 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. 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. 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.

### 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.

## Note 2 Lønnskostnader

Tjuvholmen Eiendom AS har ikke hatt noen ansatte i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets styre eller revisor i 2022.



## Note 3 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	14 049 394	14 049 394
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>14 049 394</b>	<b>14 049 394</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12	1 162 230	1 162 230
<b>Bokført verdi 31.12.2022</b>	<b>12 887 164</b>	<b>12 887 164</b>
Årets avskrivninger	387 452	387 452
<b>Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2022</b>	<b>387 452</b>	<b>387 452</b>
Avskrivningssatser	4 %	



### Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	59 723	45 740
Endring i utsatt skattefordel	-12 490	-76 359
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>47 233</b>	<b>-30 619</b>

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	214 693	523 924
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	56 773	39 651
Avgitt konsernbidrag	0	-563 575
Avskåret rentefradrag	0	207 911
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>271 466</b>	<b>207 911</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	59 723	169 727
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-123 987
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>59 723</b>	<b>45 740</b>

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	214 693	523 924
Beregnet skatt av resultat før skatt	47 232	115 263
<b>Sum</b>	<b>47 232</b>	<b>115 263</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	280 502	337 275	56 773
<b>Sum</b>	<b>280 502</b>	<b>337 275</b>	<b>56 773</b>

Avskåret rentefradrag	-533 629	-533 629	0
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-253 128</b>	<b>-196 355</b>	<b>56 773</b>

<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-55 688</b>	<b>-43 198</b>	<b>12 490</b>
-----------------------------------	----------------	----------------	---------------



## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	35 740	354 487	698 704	68 849	1 188 698
Årets resultat				167 460	167 460
<b>Pr 31.12.2022</b>	<b>35 740</b>	<b>354 487</b>	<b>698 704</b>	<b>236 309</b>	<b>1 325 240</b>

## Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	13 429 162	13 612 498
<b>Sum</b>	<b>13 429 162</b>	<b>13 612 498</b>
<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>		
Faste eiendommer	12 887 164	13 274 616
<b>Sum</b>	<b>12 887 164</b>	<b>13 274 616</b>

## Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
<b>Fordringer</b>		
Andre kortsiktige fordringer konsern	0	94 219
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>94 219</b>
<b>Gjeld</b>		
Annen kortsiktig gjeld konsern	31 033	563 575
<b>Sum</b>	<b>31 033</b>	<b>563 575</b>

## Note 8 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Tjuvholmen Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	36	35 740
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>	<b>36</b>	<b>35 740</b>

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Tjuvholmen Eiendom AS hadde 1 aksjonær pr. 31.12.2022.

Oversikt over de største aksjonærene pr. 31.12.2022:

	Ordinære	Sum antall	Stemmeandel
Pioneer Preschools AS	1 000	1 000	100 %
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>	<b>100 %</b>

Tjuvholmen Eiendom AS inngår i konsernregnskapet til Pioneer Property Group ASA. Konsernregnskapet er tilgjengelig på selskapets hjemmeside [www.pioneerproperty.no](http://www.pioneerproperty.no)

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 8 pages before this page  
Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 8 sider før denne side

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

Øystein Grini - og@adolfsgroup.no - 81.167.161.31

87d03072-51b8-4435-8e07-ab07d491fb07 - 2023-06-29 10:55:45 UTC +03:00

John Ivar Busklein - jib@adolfsgroup.no - 195.159.103.30

30be4a7a-79ee-447d-b910-163491325bd2 - 2023-06-29 12:07:26 UTC +03:00

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/nb/document-check/8ef1d6d8-20a7-4332-8b85-2ab0a8cc8555>

 **visma sign**  
www.vismasign.com