



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 286 145
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TJUVHOLMEN F8 NÆRING AS
Forretningsadresse: Inngang A
Silurveien 2
0380 OSLO

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: Geir Wilse Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2022

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, 13.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 614 000	3 974 000
Kostnad solgte varer	3, 2	2 070 000	2 366 000
Brutto resultat		1 544 000	1 608 000
Kostnader			
Administrative kostnader	3	271 000	269 000
Driftsresultat		1 274 000	1 339 000
Finansposter			
Annen finansinntekt		179 000	228 000
Annen finanskostnad		523 000	614 000
Netto finans		-344 000	-387 000
Ordinært resultat før skattekostand		930 000	953 000
Skattekostand på ordinært resultat	4	205 000	210 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		725 000	743 000
Årsresultat	5	725 000	743 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		725 000	743 000
Totalresultat		725 000	743 000
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		827 000	803 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-102 000	-60 000
Sum overføringer og disponeringer		725 000	743 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	2		
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	2		
Utsatt skattefordel	4		
Goodwill	2		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 7	33 897 000	34 962 000
Maskiner og anlegg	2		
Skip, rigger, fly og lignende	2		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2		
Sum varige driftsmidler		33 897 000	34 962 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	9		
Investering i aksjer og andeler		3 000	3 000
Andre fordringer	9		
Sum finansielle anleggsmidler		3 000	3 000
Sum anleggsmidler		33 900 000	34 965 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		49 000	163 000
Andre fordringer	9	179 000	348 000
Konsernfordringer	9		
Sum fordringer		229 000	512 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	3 268 000	3 593 000
Sum Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 268 000	3 593 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum omløpsmidler		3 496 000	4 105 000
SUM EIENDELER		37 397 000	39 070 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5, 8	200 000	200 000
Overkurs	5	13 240 000	13 240 000
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		13 440 000	13 440 000
Opptjent egenkapital			
Fond	5		
Annen egenkapital	5	1 736 000	1 838 000
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		1 736 000	1 838 000
Sum egenkapital		15 176 000	15 278 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	433 000	462 000
Sum avsetninger for forpliktelser		433 000	462 000
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	9	20 285 000	21 912 000
Sum annen langsiktig gjeld		20 285 000	21 912 000
Sum langsiktig gjeld		20 718 000	22 374 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	56 000	36 000
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		52 000	59 000
Kortsiktig konserngjeld	9		
Annen kortsiktig gjeld	9	1 394 000	1 324 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum kortsiktig gjeld		1 503 000	1 418 000
Sum gjeld		22 220 000	23 792 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 397 000	39 070 000

POSTER UTENOM BALANSEN

Garantistillelser	7
Pantstillelser	7



Til generalforsamlingen i Tjuvholmen F8 Næring AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tjuvholmen F8 Næring AS som 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 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 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, 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, 1. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID_MOBILE	2022-04-25 21:30

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.



Årsregnskap 2021

**Tjuvholmen F8
Næring AS**

Org.nr.:994 286 145



Resultatregnskap

Tjuvholmen F8 Næring AS

Beløp i tusen kr

Beløp i tusen kr	Note	2021	2020
Brutto leieinntekt		3 265	3 002
Serviceinntekter		349	972
Servicekostnader		708	971
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		297	308
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift		2 609	2 695
Av- og nedskrivninger	2	1 065	1 087
Driftsresultat eiendom		1 544	1 608
Andre driftsinntekter		8	0
Administrative eierkostnader	3	279	269
Driftsresultat		1 274	1 339
Forvaltningsresultat*		1 819	1 815
Netto rentekostnader		520	611
Annen finansinntekt		179	228
Annen finanskostnad		3	3
Netto finansposter		-344	-387
Ordinært resultat før skattekostnad		930	953
Skattekostnad på ordinært resultat	4	205	210
Ordinært resultat		725	743
Årsresultat	5	725	743
Avsatt konsernbidrag		827	803
Overført fra annen egenkapital		102	60
Sum overføringer		725	743

*Driftsresultat korrigert for avskrivninger, gevinst/tap og netto rentekostnader

Tjuvholmen F8 Næring AS

Side 2



Balanse

Tjuvholmen F8 Næring AS

Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	33 897	34 962
Sum varige driftsmidler		33 897	34 962
Investeringer i aksjer og andeler		3	3
Sum finansielle anleggsmidler		3	3
Sum anleggsmidler		33 900	34 965
Omløpsmidler			
Kundefordringer		49	163
Andre kortsiktige fordringer	9	179	348
Sum fordringer		229	512
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	3 268	3 593
Sum omløpsmidler		3 496	4 105
Sum eiendeler		37 397	39 070




Balanse

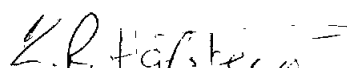
Tjuvholmen F8 Næring AS
Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	200	200
Overkurs	5	13 240	13 240
Sum innskutt egenkapital		13 440	13 440
Annen egenkapital	5	1 736	1 838
Sum opptjent egenkapital		1 736	1 838
Sum egenkapital		15 176	15 278
Gjeld			
Utsatt skatt	4	433	462
Sum avsetning for forpliktelser		433	462
Øvrig langsiktig gjeld	9	20 285	21 912
Sum annen langsiktig gjeld		20 285	21 912
Leverandørgjeld	9	56	36
Skyldig offentlige avgifter		52	59
Annen kortsiktig gjeld	9	1 394	1 324
Sum kortsiktig gjeld		1 503	1 418
Sum gjeld		22 220	23 792
Sum egenkapital og gjeld		37 397	39 070

01.03.2022

Styret i Tjuvholmen F8 Næring AS


Amund Holter Mehli
styreleder


Kristian Rosander Hafsteen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Inntektsføring ved utleie vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag

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 balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

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.

Konsernregnskap

Selskapet inngår i Selvaag konsern, med Selvaag AS (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap og ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via www.selvaag.no og regnskapsregisteret.



Note 2 Varige driftsmidler

	Forretnings- bygg	Faste tekniske installasjoner	Tomter	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2021	33 170	7 848	1 407	42 425
Tilgang	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	33 170	7 848	1 407	42 425
Akkumulerte avskrivninger	-5 205	-3 322		-8 528
Bokført verdi 31.12.2021	27 965	4 526	1 407	33 897
Årets avskrivninger	525	540		1 065
Forventet økonomisk levetid	60 år	15 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		

I forretningsbygg inngår leietakertilpasninger som avskrives over de respektive leiekontraktens løpetid.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk

Det er ikke utbetalt honorar til styret eller ledende personer

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2021	2020
Revisjon	24	23
Andre tjenester	11	15
Sum	35	38

Merverdiavgift er forholdsmessig inkludert i revisjonshonoraret



Note 4 Skatt

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	1 969	2 100	131
Netto midlertidige forskjeller	1 969	2 100	131
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	1 969	2 100	131
Utsatt skatt (22 %)	433	462	29
Skattepliktig inntekt:	2021	2020	
Ordinært resultat før skatt	930	953	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	131	77	
Avgitt konsernbidrag	-1 060	-1 030	
Skattepliktig inntekt	0	0	
Resultatført skatt på ordinært resultat:	2021	2020	
Betalbar skatt	233	227	
Endring i utsatt skatt	-29	-17	
Skattekostnad ordinært resultat	205	210	
Beregning av effektiv skattesats	2021	2020	
Resultat før skatt	930	953	
Beregnet skatt av resultat før skatt	205	210	
Sum	205	210	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
Betalbar skatt i balansen:	2021	2020	
Betalbar skatt på årets resultat	233	227	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-233	-227	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2021	200	13 240	1 837 965	15 278
Årets resultat	0	0	725	725
Avgitt konsernbidrag	0	0	-827	-827
Egenkapital 31.12.2021	200	13 240	1 736	15 176



Note 6 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12

Note 7 Pantstillelser og garantier m.v.

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier	2021	2020
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	33 897	34 962

Bygningene er stilt som sikkerhet for morselskapet Selvaag Eiendom AS sin gjeld til kredittinstitusjoner.

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	200	1 000 kr	200
Alle aksjer har lik stemmerett			

Oversikt over aksjonærene i selskapet per 31.12.2021

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Selvaag Eiendom AS	200	100 %	100 %

Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Fordringer	2021	2020
Andre kortsiktige fordringer	116	0
Sum	116	0
Gjeld		
Leverandørgjeld	11	31
Avgitt konsernbidrag	1 060	1 030
Annen langsiktig gjeld	20 285	21 912
Konsernkontoordning*	237	0
Sum	21 593	22 973

Ingen gjeld forfaller senere enn 5 år etter balansedag

*Selvaag Eiendom -konsernet har et konsernkontosystem med DNB. Et konsernkontosystem innebærer gjensidig solidaransvar for deltakende selskaper. Morselskapet i konsernet sine bankkonti utgjør eneste direkte mellomværende med banken, mens tilgodehavende og gjeld på datterselskapenes konti betraktes som interne forhold. Selskapet er en del av dette konsernkontosystemet. Morselskapet Selvaag Eiendom AS har en toppkreditt mot banken med trekkramme på 20 millioner kroner. Pr 31.12.2021 var innestående på toppkonto mot DNB 127,3 millioner kroner.