



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 420 050
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TJUVHOLMEN F1-S 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, 14.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		5 220 000	5 082 000
Kostnad solgte varer	3, 2	4 643 000	4 307 000
Brutto resultat		577 000	775 000
Kostnader			
Administrative kostnader	3	301 000	283 000
Driftsresultat		276 000	492 000
Finansposter			
Annen finansinntekt		354 000	594 000
Annen finanskostnad		410 000	344 000
Netto finans		-56 000	251 000
Ordinært resultat før skattekostand		220 000	743 000
Skattekostand på ordinært resultat	4	49 000	163 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		172 000	579 000
Årsresultat	5	172 000	579 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		172 000	579 000
Totalresultat		172 000	579 000
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			1 702 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		172 000	-1 123 000
Sum overføringer og disponeringer		172 000	579 000



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	355 000	403 000
Goodwill	2		
Sum immaterielle eiendeler		355 000	403 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 7	23 612 000	20 980 000
Maskiner og anlegg	2		
Skip, rigger, fly og lignende	2		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2		
Sum varige driftsmidler		23 612 000	20 980 000
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		23 970 000	21 386 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		527 000	377 000
Andre fordringer		873 000	598 000
Konsernfordringer	9		
Sum fordringer		1 400 000	976 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	4 308 000	3 264 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 308 000	3 264 000
Sum omløpsmidler		5 708 000	4 240 000
SUM EIENDELER		29 678 000	25 626 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	5, 8	200 000	200 000
Overkurs	5	9 900 000	9 900 000
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		10 100 000	10 100 000

Opptjent egenkapital

Fond	5		
Annen egenkapital	5	-1 258 000	-1 430 000
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		-1 258 000	-1 430 000

Sum egenkapital

8 842 000 **8 670 000**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	9	19 770 000	14 045 000
Sum annen langsiktig gjeld		19 770 000	14 045 000
Sum langsiktig gjeld		19 770 000	14 045 000

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	9	288 000	34 000
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		295 000	
Kortsiktig konserngjeld	9		
Annen kortsiktig gjeld	9	483 000	2 876 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum kortsiktig gjeld		1 065 000	2 910 000
Sum gjeld		20 835 000	16 955 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 678 000	25 626 000

POSTER UTENOM BALANSEN

Garantistillelser	7
Pantstillelser	7



Årsregnskap 2021

**Tjuvholmen F1-S
Næring AS**

Org.nr.:988 420 050



Resultatregnskap

Tjuvholmen F1-S Næring AS

Beløp i tusen kr	Note	2021	2020
Brutto leieinntekt		3 880	4 181
Serviceinntekter		1 340	901
Servicekostnader		1 575	914
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		1 328	1 669
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift		2 317	2 500
Av- og nedskrivninger	2	1 740	1 724
Driftsresultat eiendom		577	775
Administrative eierkostnader	3	301	283
Driftsresultat		276	492
Forvaltningsresultat*		1 609	1 875
Netto rentekostnader		408	342
Annen finansinntekt		354	594
Annen finanskostnad		2	2
Netto finansposter		-56	251
Ordinært resultat før skattekostnad		220	743
Skattekostnad på ordinært resultat	4	49	163
Ordinært resultat		172	579
Årsresultat	5	172	579
Avsatt konsernbidrag		0	1 702
Avsatt til annen egenkapital		172	-1 123
Sum overføringer		172	579

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



Balanse

Tjuvholmen F1-S Næring AS

Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	4	355	403
Sum immaterielle eiendeler		355	403
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	23 612	20 980
Sum varige driftsmidler		23 612	20 980
Investeringer i aksjer og andeler		3	3
Sum finansielle anleggsmidler		3	3
Sum anleggsmidler		23 970	21 386
Omløpsmidler			
Kundefordringer		527	377
Andre kortsiktige fordringer		873	598
Sum fordringer		1 400	976
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	4 308	3 264
Sum omløpsmidler		5 708	4 240
Sum eiendeler		29 678	25 626



Balanse

Tjuvholmen F1-S Næring AS

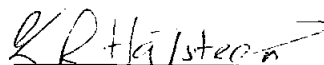
Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	200	200
Overkurs	5	9 900	9 900
Sum innskutt egenkapital		10 100	10 100
Annen egenkapital	5	-1 258	-1 430
Sum opptjent egenkapital		-1 258	-1 430
Sum egenkapital		8 842	8 670
Gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	9	19 770	14 045
Sum annen langsiktig gjeld		19 770	14 045
Leverandørgjeld	9	288	34
Skyldig offentlige avgifter		295	0
Annen kortsiktig gjeld	9	483	2 876
Sum kortsiktig gjeld		1 065	2 910
Sum gjeld		20 835	16 955
Sum egenkapital og gjeld		29 678	25 626

01.03.2022

Styret i Tjuvholmen F1-S 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	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2021	26 568	3 113	1 665	148	31 493
Tilgang	4 151	320	0	0	4 471
Avgang	0	0	0	-99	-99
Anskaffelseskost 31.12.2021	30 718	3 433	1 665	49	35 865
Akkumulerte avskrivninger	-10 151	-2 103			-12 254
Bokført verdi 31.12.2021	20 568	1 330	1 665	49	23 612
Årets avskrivninger	1 367	373			1 740
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	22	21
Andre tjenester	10	14
Sum	32	34

Merverdiavgift er ikke 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	-742	-1 300	-557
Fordringer	71	-533	-604
Netto midlertidige forskjeller	-671	-1 833	-1 161
Akkumulert fremførbart underskudd	-941	0	941
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-1 612	-1 833	-220
Utsatt skattefordel (22 %)	-355	-403	-49
Skattepliktig inntekt:	2021	2020	
Ordinært resultat før skatt	220	743	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller		-1 161	1 440
Avgitt konsernbidrag	0	0	-2 182
Skattepliktig inntekt	-941	0	
Resultatført skatt på ordinært resultat:	2021	2020	
Betalbar skatt	0	480	
Endring i utsatt skattefordel		49	-317
Skattekostnad ordinært resultat	49	163	
Beregning av effektiv skattesats	2021	2020	
Resultat før skatt	220	743	
Beregnet skatt av resultat før skatt	49	163	
Sum	49	163	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
Betalbar skatt i balansen:	2021	2020	
Betalbar skatt på årets resultat	0	480	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-480	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2021	200	9 900	-1 430	8 670
Årets resultat	0	0	172	172
Egenkapital 31.12.2021	200	9 900	-1 258	8 842



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	23 612	20 980

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.

Gjeld	2021	2020
Leverandørgjeld	7	9
Avgitt konsernbidrag	0	2 182
Annen kortsiktig gjeld	6	12
Annen langsiktig gjeld	19 770	14 045
Konsernkontoordning*	477	0
Sum	20 260	16 249

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.



Resultatregnskap - spesifikasjon

Tjuvholmen F1-S Næring AS

	2021	2020
Brutto leieinntekt		
3443 Avregning omsetningsbasert leie	-1 034	-55
3450 Leieinntekter avgiftspliktig	-2 846	-4 126
	-3 880	-4 181
Serviceinntekter		
3440 Felleskostnader akonto	-829	-829
3441 Avregning Felleskostnader	314	58
3447 Periodisert Felleskostnader	-746	-85
3448 Administrasjonspåslag FK	-79	-46
	-1 340	-901
Servicekostnader		
4200 Forvaltning	44	89
4210 Vedlikehold	40	16
4211 Eiendomsdrift - Teknisk og VVS	14	77
4212 Eiendomsdrift - Bygg	115	127
4213 Renovasjon	3	3
4220 Strøm	2	1
4228 Offentlige avgifter	84	81
4229 Vakthold og sikkerhet	0	2
4230 Brannvern	8	13
4235 Utomhus	13	-3
4236 Eksklusive felleskostnader	170	0
4295 Andel felleskost eier	-87	-85
4299 Leiekostnader/ Felleskostnader fra samei	1 169	595
	1 575	914
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		
6600 Forvaltning	103	85
6604 Utleiekostnader	144	220
6610 Vedlikehold	373	30
6631 Gassanlegg	0	633
6635 Utomhus	1	1
6690 Diverse driftskostnader	0	2
6695 Gårdeiers andel av felleskostnader	204	85
6699 Leiekostnader/Eiers andel felleskostnade	685	66
7300 Markedsføring Utleie	6	12
7830 Avsetning for tap på fordringer	-533	533

Tjuvholmen F1-S Næring AS

Side 1



Til generalforsamlingen i Tjuvholmen F1-S Næring AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tjuvholmen F1-S 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. 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.

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.