



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 419 958
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TJUVHOLMEN F3 NÆRING AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 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: Geir Wilse Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2023

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, 20.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		10 359 000	8 834 000
Kostnad solgte varer	3, 2	4 710 000	5 392 000
Brutto resultat		5 649 000	3 442 000
Kostnader			
Administrative kostnader	3	487 000	309 000
Driftsresultat		5 162 000	3 133 000
Finansposter			
Annen finansinntekt		455 000	418 000
Annen finanskostnad		911 000	1 205 000
Netto finans		-456 000	-786 000
Ordinært resultat før skattekostand		4 706 000	2 346 000
Skattekostand på ordinært resultat	4	1 035 000	516 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 670 000	1 830 000
Årsresultat	5	3 670 000	1 830 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 670 000	1 830 000
Totalresultat		3 670 000	1 830 000
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		3 210 000	56 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		460 000	1 774 000
Sum overføringer og disponeringer		3 670 000	1 830 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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	65 759 000	67 320 000
Maskiner og anlegg	2		
Skip, rigger, fly og lignende	2		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2 299 000	2 578 000
Sum varige driftsmidler		68 059 000	69 898 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	9		
Investering i aksjer og andeler		5 000	5 000
Andre fordringer	9		
Sum finansielle anleggsmidler		5 000	5 000
Sum anleggsmidler		68 064 000	69 903 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			2 444 000
Andre fordringer		456 000	18 000
Konsernfordringer	9		
Sum fordringer		456 000	2 462 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	4 471 000	6 217 000
Sum Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 471 000	6 217 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum omløpsmidler		4 927 000	8 680 000
SUM EIENDELER		72 990 000	78 582 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5, 8	200 000	200 000
Overkurs	5	20 000 000	20 000 000
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		20 200 000	20 200 000
Opptjent egenkapital			
Fond	5		
Annen egenkapital	5	6 574 000	6 114 000
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		6 574 000	6 114 000
Sum egenkapital		26 774 000	26 314 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	1 836 000	1 706 000
Sum avsetninger for forpliktelser		1 836 000	1 706 000
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	9	521 000	49 159 000
Sum annen langsiktig gjeld		521 000	49 159 000
Sum langsiktig gjeld		2 357 000	50 865 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	96 000	64 000
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		559 000	675 000
Kortsiktig konserngjeld	9		
Annen kortsiktig gjeld	9	43 204 000	664 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum kortsiktig gjeld		43 859 000	1 403 000
Sum gjeld		46 216 000	52 268 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 990 000	78 582 000

POSTER UTENOM BALANSEN

Garantistillelser	7
Pantstillelser	7



Til generalforsamlingen i Tjuvholmen F3 Næring AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tjuvholmen F3 Næring 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.

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

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



Oslo, 3. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Tjuvholmen F3 Næring AS

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2023-03-15 20:33

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 2022

**Tjuvholmen F3
Næring AS**

Org.nr.:988 419 958



Resultatregnskap

Tjuvholmen F3 Næring AS

Beløp i tusen kr

Beløp i tusen kr	Note	2022	2021
Brutto leieinntekt		7 948	7 337
Serviceinntekter		2 410	1 497
Servicekostnader		2 018	1 843
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		853	1 268
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift		7 488	5 723
Av- og nedskrivninger	2	1 839	2 282
Driftsresultat eiendom		5 649	3 442
Resultat fra salg av eiendom		0	-9
Administrative eierkostnader	3	487	300
Driftsresultat		5 162	3 133
Forvaltningsresultat*		6 095	4 221
Netto rentekostnader		906	1 203
Annen finansinntekt		455	418
Annen finanskostnad		5	2
Netto finansposter		-456	-786
Resultat før skattekostnad		4 706	2 346
Skattekostnad på resultat	4	1 035	516
Resultat		3 670	1 830
Årsresultat	5	3 670	1 830
Avsatt konsernbidrag		3 210	56
Avsatt til annen egenkapital		460	1 774
Sum overføringer		3 670	1 830

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



Balanse

Tjuvholmen F3 Næring AS

Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	65 759	67 320
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	2 299	2 578
Sum varige driftsmidler		68 059	69 898
Investeringer i aksjer og andeler		5	5
Sum finansielle anleggsmidler		5	5
Sum anleggsmidler		68 064	69 903
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	2 444
Andre kortsiktige fordringer		456	18
Sum fordringer		456	2 462
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	4 471	6 217
Sum omløpsmidler		4 927	8 680
Sum eiendeler		72 990	78 582



Balanse

Tjuvholmen F3 Næring AS

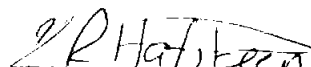
Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	200	200
Overkurs	5	20 000	20 000
Sum innskutt egenkapital		20 200	20 200
Annen egenkapital	5	6 574	6 114
Sum opptjent egenkapital		6 574	6 114
Sum egenkapital		26 774	26 314
Gjeld			
Utsatt skatt	4	1 836	1 706
Sum avsetning for forpliktelser		1 836	1 706
Øvrig langsiktig gjeld	9	521	49 159
Sum annen langsiktig gjeld		521	49 159
Leverandørgjeld	9	96	64
Skyldig offentlige avgifter		559	675
Annen kortsiktig gjeld	9	43 204	664
Sum kortsiktig gjeld		43 859	1 403
Sum gjeld		46 216	52 268
Sum egenkapital og gjeld		72 990	78 582

03.03.2023

Styret i Tjuvholmen F3 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	Maskiner, inventar, verktøy mm.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	77 516	19	10 483	2 990	91 008
Tilgang	0	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	77 516	19	10 483	2 990	91 008
Akkumulerte avskrivninger	-22 240	-19		-691	-22 950
Bokført verdi 31.12.2022	55 276	0	10 483	2 299	68 059
Årets avskrivninger	1 557	3		279	1 839
Forventet økonomisk levetid	85 år	30 år		3 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		Lineær	

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

Selskapet har med virkning fra 01.01.2022 endret prinsipper for estimering av økonomisk levetid, endringer medfører forlenget avskrivningstid på selskapets anleggsmidler.

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	2022	2021
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	26	23
Andre tjenester	12	11
Sum	38	34

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:

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	8 502	8 030	-472
Fordringer	0	-78	-78
Gevinst – og tapskonto	-158	-197	-39
Netto midlertidige forskjeller	8 345	7 755	-590
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	8 345	7 755	-590
Utsatt skatt (22 %)	1 836	1 706	-130
Skattepliktig inntekt:	2022	2021	
Ordinært resultat før skatt	4 706	2 346	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	-590	-342	
Avgitt konsernbidrag	-4 116	-72	
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-1 933	
Skattepliktig inntekt	0	0	
Resultatført skatt på ordinært resultat:	2022	2021	
Betalbar skatt	905	16	
Endring i utsatt skatt	130	500	
Skattekostnad ordinært resultat	1 035	516	
Beregning av effektiv skattesats	2022	2021	
Resultat før skatt	4 706	2 346	
Beregnet skatt av resultat før skatt	1 035	516	
Sum	1 035	516	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
Betalbar skatt i balansen:	2022	2021	
Betalbar skatt på årets resultat	905	16	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-905	-16	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	



Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	200	20 000	6 114	26 314
Årets resultat	0	0	3 670	3 670
Avgitt konsernbidrag	0	0	-3 210	-3 210
Egenkapital 31.12.2022	200	20 000	6 574	26 774

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	2022	2021
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	65 759	67 320

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

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

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

Oversikt over aksjonærene i selskapet per 31.12.2022

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



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

Gjeld	2022	2021
Leverandørgjeld	83	30
Avgitt konsernbidrag	4 116	72
Annen kortsiktig gjeld	0	6
Annen langsiktig gjeld	0	48 554
Konsernkontoordning*	37 948	-230
Sum	42 146	48 432

Ingen gjeld forfaller senere enn 5 år etter balansedag

*Selvaag Eiendom -konsernet har et konsernkontosystem med DNB. Et konsernkontosystem innebærer gjensidig solidaransvar for deltagende 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 31.12.2022 var innestående på toppkonto mot DNB 54,7 millioner kroner.