



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 419 958  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TJUVHOLMEN F3 NÆRING AS  
Forretningsadresse: 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
<b>Salgsinntekt</b>		<b>8 834 000</b>	<b>8 770 000</b>
Kostnad solgte varer	3, 2	5 392 000	8 945 000
<b>Brutto resultat</b>		<b>3 442 000</b>	<b>-175 000</b>
<b>Kostnader</b>			
<b>Administrative kostnader</b>	3	<b>309 000</b>	<b>1 169 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 133 000</b>	<b>-1 344 000</b>
<b>Finansposter</b>			
Annen finansinntekt		418 000	707 000
Annen finanskostnad		1 205 000	1 320 000
<b>Netto finans</b>		<b>-786 000</b>	<b>-613 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostand</b>		<b>2 346 000</b>	<b>-1 957 000</b>
Skattekostand på ordinært resultat	4	516 000	-431 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 830 000</b>	<b>-1 527 000</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>1 830 000</b>	<b>-1 527 000</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 830 000</b>	<b>-1 527 000</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 830 000</b>	<b>-1 527 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		56 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 774 000	-1 527 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 830 000</b>	<b>-1 527 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Forskning og utvikling	2		
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	2		
Utsatt skattefordel	4		
Goodwill	2		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 7	67 320 000	69 344 000
Maskiner og anlegg	2		
Skip, rigger, fly og lignende	2		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2 578 000	2 844 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>69 898 000</b>	<b>72 189 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	9		
Investering i aksjer og andeler		5 000	5 000
Andre fordringer	9		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>69 903 000</b>	<b>72 194 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 444 000	1 914 000
Andre fordringer		18 000	103 000
Konsernfordringer	9		
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 462 000</b>	<b>2 017 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	6 217 000	3 369 000
<b>Sum Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 217 000</b>	<b>3 369 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum omløpsmidler		8 680 000	5 386 000
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>78 582 000</b>	<b>77 580 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5, 8	200 000	200 000
Overkurs	5	20 000 000	20 000 000
Annen innskutt egenkapital	5		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 200 000</b>	<b>20 200 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	5		
Annen egenkapital	5	6 114 000	4 340 000
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 114 000</b>	<b>4 340 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>26 314 000</b>	<b>24 540 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	1 706 000	1 206 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 706 000</b>	<b>1 206 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	9	49 159 000	51 454 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>49 159 000</b>	<b>51 454 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>50 865 000</b>	<b>52 660 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	9	64 000	89 000
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		675 000	278 000
Kortsiktig konserngjeld	9		
Annen kortsiktig gjeld	9	664 000	12 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sum kortsiktig gjeld		1 403 000	380 000
Sum gjeld		52 268 000	53 039 000
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>78 582 000</b>	<b>77 580 000</b>

### POSTER UTENOM BALANSEN

Garantistillelser	7
Pantstillelser	7



Årsregnskap 2021

**Tjuvholmen F3  
Næring AS**

Org.nr.:988 419 958



## Resultatregnskap

Tjuvholmen F3 Næring AS

Beløp i tusen kr

Beløp i tusen kr	Note	2021	2020
Brutto leieinntekt		7 337	6 510
Serviceinntekter		1 497	2 259
Servicekostnader		1 843	2 212
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		1 268	3 825
<b>Netto leieinntekt fra eiendomsdrift</b>		<b>5 723</b>	<b>2 732</b>
Av- og nedskrivninger	2	2 282	2 907
<b>Driftsresultat eiendom</b>		<b>3 442</b>	<b>-175</b>
Resultat fra salg av eiendom		-9	-913
Administrative eierkostnader	3	300	257
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 133</b>	<b>-1 344</b>
<b>Forvaltningsresultat*</b>		<b>4 221</b>	<b>1 158</b>
Netto rentekostnader		1 203	1 318
Annen finansinntekt		418	707
Annen finanskostnad		2	2
<b>Netto finansposter</b>		<b>-786</b>	<b>-613</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 346</b>	<b>-1 957</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	516	-431
<b>Ordinært resultat</b>		<b>1 830</b>	<b>-1 527</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>1 830</b>	<b>-1 527</b>
Avsatt konsernbidrag		56	0
Avsatt til annen egenkapital		1 774	-1 527
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 830</b>	<b>-1 527</b>

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



## Balanse

Tjuvholmen F3 Næring AS

Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	67 320	69 344
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	2 578	2 844
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>69 898</b>	<b>72 189</b>
Investeringer i aksjer og andeler		5	5
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5</b>	<b>5</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>69 903</b>	<b>72 194</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		2 444	1 914
Andre kortsiktige fordringer		18	103
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 462</b>	<b>2 017</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	6 217	3 369
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 680</b>	<b>5 386</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>78 582</b>	<b>77 580</b>



**Balanse**

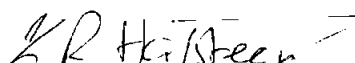
Tjuvholmen F3 Næring AS  
Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	200	200
Overkurs	5	20 000	20 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 200</b>	<b>20 200</b>
Annen egenkapital	5	6 114	4 340
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 114</b>	<b>4 340</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>26 314</b>	<b>24 540</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	1 706	1 206
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>1 706</b>	<b>1 206</b>
Øvrig langsiktig gjeld	9	49 159	51 454
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>49 159</b>	<b>51 454</b>
Leverandørgjeld	9	64	89
Skyldig offentlige avgifter		675	278
Annen kortsiktig gjeld	9	664	12
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 403</b>	<b>380</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>52 268</b>	<b>53 039</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>78 582</b>	<b>77 580</b>

01.03.2022

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](http://www.selvaag.no) og regnskapsregisteret.



## Note 2 Varige driftsmidler

	Forretnings- bygg	Faste tekniske installasjoner	Tomter	Anlegg under utførelse	Maskiner, inventar, verktøy mm.	Totalt
<b>Anskaffelseskost 01.01.2021</b>	77 574	19	10 483	13	2 978	91 066
Tilgang	0	0	0	0	13	13
Avgang	-58	0	0	-13	0	-70
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	77 516	19	10 483	0	2 990	91 008
Akkumulerte avskrivninger	-20 683	-15			-412	-21 111
<b>Bokført verdi 31.12.2021</b>	<b>56 833</b>	<b>3</b>	<b>10 483</b>	<b>0</b>	<b>2 578</b>	<b>69 898</b>
Årets avskrivninger	1 999	4			279	2 282
Forventet økonomisk levetid	60 år	15 år			3 år	
Avskrivningsplan	Lineær	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
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	23	22
Andre tjenester	11	14
<b>Sum</b>	<b>34</b>	<b>36</b>

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	8 030	7 760	-271
Fordringer	-78	-100	-21
Gevinst – og tapskonto	-197	-247	-49
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>7 755</b>	<b>7 413</b>	<b>-342</b>
<b>Akkumulert fremførbart underskudd</b>	<b>0</b>	<b>-1 933</b>	<b>-1 933</b>
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>7 755</b>	<b>5 480</b>	<b>-2 275</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>1 706</b>	<b>1 206</b>	<b>-500</b>
<b>Skattepliktig inntekt:</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
Ordinært resultat før skatt	2 346	-1 957	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	-342	24	
Avgitt konsernbidrag	-72	0	
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 933	0	
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-1 933</b>	
<b>Resultatført skatt på ordinært resultat:</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
Betalbar skatt	16	0	
Endring i utsatt skatt	500	-431	
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>516</b>	<b>-431</b>	
<b>Beregning av effektiv skattesats</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
Resultat før skatt	2 346	-1 957	
Beregnet skatt av resultat før skatt	516	-431	
<b>Sum</b>	<b>516</b>	<b>-431</b>	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
Betalbar skatt på årets resultat	16	0	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-16	0	
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	



## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2021	200	20 000	4 340	24 540
Årets resultat	0	0	1 830	1 830
Avgitt konsernbidrag	0	0	-56	-56
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>200</b>	<b>20 000</b>	<b>6 114</b>	<b>26 314</b>

## 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	67 320	69 344

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 31.12.2021

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



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

<b>Gjeld</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Leverandørgjeld	30	35
Avgitt konsernbidrag	72	0
Annen kortsiktig gjeld	6	12
Annen langsiktig gjeld	48 554	50 766
Konsernkontoordning*	230	0
<b>Sum</b>	<b>48 662</b>	<b>50 813</b>

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.



Til generalforsamlingen i Tjuvholmen F3 Næring AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tjuvholmen F3 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](http://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:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
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.