



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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		4 614 000	3 614 000
Kostnad solgte varer	3, 2	2 344 000	2 070 000
Brutto resultat		2 270 000	1 544 000
Kostnader			
Administrative kostnader	3	404 000	271 000
Driftsresultat		1 866 000	1 274 000
Finansposter			
Annen finansinntekt		212 000	179 000
Annen finanskostnad		647 000	523 000
Netto finans		-435 000	-344 000
Ordinært resultat før skattekostand		1 431 000	930 000
Skattekostand på ordinært resultat	4	315 000	205 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 116 000	725 000
Årsresultat	5	1 116 000	725 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 116 000	725 000
Totalresultat		1 116 000	725 000
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		753 000	827 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		363 000	-102 000
Sum overføringer og disponeringer		1 116 000	725 000



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	42 385 000	33 897 000
Maskiner og anlegg	2		
Skip, rigger, fly og lignende	2		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	196 000	
Sum varige driftsmidler		42 581 000	33 897 000
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		42 584 000	33 900 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		395 000	49 000
Andre fordringer	9	21 000	64 000
Konsernfordringer	9		116 000
Sum fordringer		416 000	229 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	873 000	3 268 000
Sum Bankinnskudd, kontanter og lignende		873 000	3 268 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum omløpsmidler		1 289 000	3 496 000
SUM EIENDELER		43 874 000	37 397 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5, 8	200 000	200 000
Overkurs	5	13 270 000	13 240 000
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		13 470 000	13 440 000
Opptjent egenkapital			
Fond	5		
Annen egenkapital	5	2 099 000	1 736 000
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		2 099 000	1 736 000
Sum egenkapital		15 569 000	15 176 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	418 000	433 000
Sum avsetninger for forpliktelser		418 000	433 000
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	9		20 285 000
Sum annen langsiktig gjeld			20 285 000
Sum langsiktig gjeld		418 000	20 718 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	48 000	56 000
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		168 000	52 000
Kortsiktig konserngjeld	9		
Annen kortsiktig gjeld	9	27 671 000	1 394 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum kortsiktig gjeld		27 886 000	1 503 000
Sum gjeld		28 305 000	22 220 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 874 000	37 397 000

POSTER UTENOM BALANSEN

Garantistillelser	7
Pantstillelser	7



Til generalforsamlingen i Tjuvholmen F8 Næring AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tjuvholmen F8 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 F8 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 F8
Næring AS**

Org.nr.:994 286 145



Resultatregnskap

Tjuvholmen F8 Næring AS

Beløp i tusen kr

Beløp i tusen kr	Note	2022	2021
Brutto leieinntekt		3 760	3 265
Serviceinntekter		854	349
Servicekostnader		977	708
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		617	297
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift		3 020	2 609
Av- og nedskrivninger	2	750	1 065
Driftsresultat eiendom		2 270	1 544
Andre driftsinntekter		0	8
Administrative eierkostnader	3	404	279
Driftsresultat		1 866	1 274
Forvaltningsresultat*		1 980	1 819
Netto rentekostnader		636	520
Annen finansinntekt		212	179
Annen finanskostnad		11	3
Netto finansposter		-435	-344
Resultat før skattekostnad		1 431	930
Skattekostnad på resultat	4	315	205
Resultat		1 116	725
Årsresultat	5	1 116	725
Avsatt konsernbidrag		753	827
Avsatt til annen egenkapital		363	0
Overført fra annen egenkapital		0	102
Sum overføringer		1 116	725

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



Balanse

Tjuvholmen F8 Næring AS

Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	42 385	33 897
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	196	0
Sum varige driftsmidler		42 581	33 897
Investeringer i aksjer og andeler		3	3
Sum finansielle anleggsmidler		3	3
Sum anleggsmidler		42 584	33 900
Omløpsmidler			
Kundefordringer		395	49
Andre kortsiktige fordringer	9	21	64
Konsernfordringer	9	0	116
Sum fordringer		416	229
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	873	3 268
Sum omløpsmidler		1 289	3 496
Sum eiendeler		43 874	37 397




Balanse

Tjuvholmen F8 Næring AS
Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	200	200
Overkurs	5	13 270	13 240
Sum innskutt egenkapital		13 470	13 440
Annen egenkapital	5	2 099	1 736
Sum opptjent egenkapital		2 099	1 736
Sum egenkapital		15 569	15 176
Gjeld			
Utsatt skatt	4	418	433
Sum avsetning for forpliktelser		418	433
Øvrig langsiktig gjeld	9	0	20 285
Sum annen langsiktig gjeld		0	20 285
Leverandørgjeld	9	48	56
Skyldig offentlige avgifter		168	52
Annen kortsiktig gjeld	9	27 671	1 394
Sum kortsiktig gjeld		27 886	1 503
Sum gjeld		28 305	22 220
Sum egenkapital og gjeld		43 874	37 397

03.03.2023

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	Anlegg under utførelse	Maskiner, inventar, verktøy mm.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	33 170	7 848	1 407	0	0	42 425
Tilgang ved fusjon	7 837	3 031		524	442	11 834
Tilgang	343	413	0	0	238	994
Avgang	0	0	0	-13	0	-13
Anskaffelseskost 31.12.2022	41 350	11 292	1 407	511	680	55 240
Akkumulerte avskrivninger	-6 823	-5 795			-42	-12 659
Bokført verdi 31.12.2022	34 527	5 497	1 407	511	638	42 581
Årets avskrivninger	468	240			42	750
Forventet økonomisk levetid	85 år	30 år			5 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
Revisjon	51	24
Andre tjenester	13	11
Sum	63	35

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	1 900	1 969	69
Netto midlertidige forskjeller	1 900	1 969	69
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	1 900	1 969	69
Utsatt skatt (22 %)	418	433	15
Skattepliktig inntekt:	2022	2021	
Ordinært resultat før skatt	1 431	930	
Permanente forskjeller	2	0	
Endring i midlertidige forskjeller	-416	131	
Avgitt konsernbidrag	-965	-1 060	
Anvendelse av fremførbart underskudd	-52	0	
Skattepliktig inntekt	0	0	
Resultatført skatt på ordinært resultat:	2022	2021	
Betalbar skatt	212	233	
Endring utsatt skatt midlertidige forskjeller innfusjonerte selskaper	118	0	
Endring i utsatt skatt	-15	-29	
Skattekostnad ordinært resultat	315	205	
Beregning av effektiv skattesats	2022	2021	
Resultat før skatt	1 431	930	
Beregnet skatt av resultat før skatt	315	205	
Sum	315	205	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
Betalbar skatt i balansen:	2022	2021	
Betalbar skatt på årets resultat	212	233	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-212	-233	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	



Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	200	13 240	1 736 136	15 176
Årets resultat	0	0	1 116	1 116
Fusjon		30		30
Avgitt konsernbidrag	0	0	-753	-753
Egenkapital 31.12.2022	200	13 270	2 099	15 569

Selskapet var overtakende part i fusjon med Tjuvholmen Kontor XIV AS, fusjonen ble gjennomført til skatte- og regnskapsmessig kontinuitet med virkning fra 01.01.2022.

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	42 385	33 897

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.

Fordringer	2022	2021
Andre kortsiktige fordringer	0	116
Sum	0	116
Gjeld		
Leverandørgjeld	31	11
Avgitt konsernbidrag	965	1 060
Annen langsiktig gjeld	0	20 285
Konsernkontoordning*	26 697	237
Sum	27 693	21 593

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 31.12.2022 var innestående på toppkonto mot DNB 54,7 millioner kroner.