



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 286 021
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TJUVHOLMEN F7 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		7 879 000	7 169 000
Kostnad solgte varer	3, 2	3 824 000	3 424 000
Brutto resultat		4 055 000	3 745 000
Kostnader			
Administrative kostnader	3	419 000	322 000
Driftsresultat		3 637 000	3 423 000
Finansposter			
Annen finansinntekt		302 000	284 000
Annen finanskostnad		559 000	767 000
Netto finans		-257 000	-483 000
Ordinært resultat før skattekostand		3 379 000	2 941 000
Skattekostand på ordinært resultat	4	743 000	647 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 636 000	2 294 000
Årsresultat	5	2 636 000	2 294 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 636 000	2 294 000
Totalresultat		2 636 000	2 294 000
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		2 368 000	2 439 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		268 000	-145 000
Sum overføringer og disponeringer		2 636 000	2 294 000



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	52 267 000	53 453 000
Maskiner og anlegg	2		
Skip, rigger, fly og lignende	2		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2		
Sum varige driftsmidler	7	52 267 000	53 453 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	9		
Investering i aksjer og andeler		8 000	8 000
Andre fordringer	9		
Sum finansielle anleggsmidler		8 000	8 000
Sum anleggsmidler		52 275 000	53 461 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	425 000	131 000
Andre fordringer		632 000	963 000
Konsernfordringer	9		
Sum fordringer		1 057 000	1 094 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	641 000	4 361 000
Sum Bankinnskudd, kontanter og lignende		641 000	4 361 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum omløpsmidler		1 698 000	5 455 000
SUM EIENDELER		53 973 000	58 916 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5, 8	200 000	200 000
Overkurs	5	23 030 000	23 030 000
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		23 230 000	23 230 000
Opptjent egenkapital			
Fond	5		
Annen egenkapital	5	2 072 000	1 804 000
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		2 072 000	1 804 000
Sum egenkapital		25 302 000	25 034 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	500 000	424 000
Sum avsetninger for forpliktelser		500 000	424 000
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	9		29 764 000
Sum annen langsiktig gjeld			29 764 000
Sum langsiktig gjeld		500 000	30 188 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	83 000	85 000
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	9		122 000
Annen kortsiktig gjeld	9	28 088 000	3 486 000
Sum kortsiktig gjeld		28 171 000	3 693 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum gjeld		28 671 000	33 881 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 973 000	58 916 000

POSTER UTENOM BALANSEN

Garantistillelser	7
Pantstillelser	7



Til generalforsamlingen i Tjuvholmen F7 Næring AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tjuvholmen F7 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 F7 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 F7
Næring AS**

Org.nr.:994 286 021



Resultatregnskap

Tjuvholmen F7 Næring AS

Beløp i tusen kr

Beløp i tusen kr	Note	2022	2021
Brutto leieinntekt		6 147	5 881
Serviceinntekter		1 732	1 288
Servicekostnader		1 403	1 274
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		1 290	404
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift		5 187	5 491
Av- og nedskrivninger	2	1 131	1 746
Driftsresultat eiendom		4 055	3 745
Andre driftsinntekter		3	4
Administrative eierkostnader	3	422	326
Driftsresultat		3 637	3 423
Forvaltningsresultat*		4 215	4 406
Netto rentekostnader		553	764
Annen finansinntekt		302	284
Annen finanskostnad		5	4
Netto finansposter		-257	-483
Resultat før skattekostnad		3 379	2 941
Skattekostnad på resultat	4	743	647
Resultat		2 636	2 294
Årsresultat	5	2 636	2 294
Avsatt konsernbidrag		2 368	2 439
Avsatt til annen egenkapital		268	0
Overført fra annen egenkapital		0	145
Sum overføringer		2 636	2 294

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

Tjuvholmen F7 Næring AS

Side 2



Balanse

Tjuvholmen F7 Næring AS

Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	52 267	53 453
Sum varige driftsmidler	7	52 267	53 453
Investeringer i aksjer og andeler		8	8
Sum finansielle anleggsmidler		8	8
Sum anleggsmidler		52 275	53 461
Omløpsmidler			
Kundefordringer	9	425	131
Andre kortsiktige fordringer		632	963
Sum fordringer		1 057	1 094
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	641	4 361
Sum omløpsmidler		1 698	5 455
Sum eiendeler		53 973	58 916



Balanse


Tjuvholmen F7 Næring AS
Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	200	200
Overkurs	5	23 030	23 030
Sum innskutt egenkapital		23 230	23 230
Annen egenkapital	5	2 072	1 804
Sum opptjent egenkapital		2 072	1 804
Sum egenkapital		25 302	25 034
Gjeld			
Utsatt skatt	4	500	424
Sum avsetning for forpliktelser		500	424
Øvrig langsiktig gjeld	9	0	29 764
Sum annen langsiktig gjeld		0	29 764
Leverandørgjeld	9	83	85
Konsemgjeld	9	0	122
Annen kortsiktig gjeld	9	28 088	3 486
Sum kortsiktig gjeld		28 171	3 693
Sum gjeld		28 671	33 881
Sum egenkapital og gjeld		53 973	58 916

03.03.2023

Styret i Tjuvholmen F7 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	57 825	8 481	4 578	55	35	70 974
Tilgang	0	0	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	-55	0	-55
Anskaffelseskost 31.12.2022	57 825	8 481	4 578	0	35	70 919
Akkumulerte avskrivninger	-14 979	-3 639			-35	-18 652
Bokført verdi 31.12.2022	42 847	4 842	4 578	0	0	52 267
Årets avskrivninger	925	206			0	1 131
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
Revisjon	27	24
Andre tjenester	12	11
Sum	39	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	2 534	2 256	-278
Gevinst – og tapskonto	-262	-328	-66
Netto midlertidige forskjeller	2 272	1 929	-344
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	2 272	1 929	-344
Utsatt skatt (22 %)	500	424	-76
Skattepliktig inntekt:	2022	2021	
Ordinært resultat før skatt	3 379	2 941	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	-344	186	
Avgitt konsernbidrag	-3 036	-3 127	
Skattepliktig inntekt	0	0	
Resultatført skatt på ordinært resultat:	2022	2021	
Betalbar skatt	668	688	
Endring i utsatt skatt	76	-41	
Skattekostnad ordinært resultat	743	647	
Beregning av effektiv skattesats	2022	2021	
Resultat før skatt	3 379	2 941	
Beregnet skatt av resultat før skatt	743	647	
Sum	743	647	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
Betalbar skatt i balansen:	2022	2021	
Betalbar skatt på årets resultat	668	688	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-668	-688	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	200	23 030	1 804	25 034
Årets resultat	0	0	2 636	2 636
Avgitt konsernbidrag	0	0	-2 368	-2 368
Egenkapital 31.12.2022	200	23 030	2 072	25 302



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	52 267	53 453

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
Kundefordringer	43	40
Sum	43	40
Gjeld	2022	2021
Leverandørgjeld	52	19
Avgitt konsernbidrag	3 036	3 127
Annen kortsiktig gjeld	0	122
Annen langsiktig gjeld	0	29 764
Konsernkontoordning*	24 670	121
Sum	3 087	33 031

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.

