



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 658 681
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TJUVHOLMEN F2 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, 13.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		12 507 000	15 590 000
Kostnad solgte varer	3, 2	9 926 000	10 057 000
Brutto resultat		2 581 000	5 532 000
Kostnader			
Administrative kostnader	3	533 000	256 000
Driftsresultat		2 048 000	5 277 000
Finansposter			
Annen finansinntekt		704 000	1 191 000
Annen finanskostnad		1 322 000	1 420 000
Netto finans		-618 000	-228 000
Ordinært resultat før skattekostand		1 430 000	5 048 000
Skattekostand på ordinært resultat	4	315 000	1 111 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 115 000	3 938 000
Årsresultat	5	1 115 000	3 938 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 115 000	3 938 000
Totalresultat		1 115 000	3 938 000
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		2 334 000	8 472 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 219 000	-4 535 000
Sum overføringer og disponeringer		1 115 000	3 938 000



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	305 000	
Goodwill	2		
Sum immaterielle eiendeler		305 000	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 8	62 828 000	66 217 000
Maskiner og anlegg	2		
Skip, rigger, fly og lignende	2		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	1 507 000	1 720 000
Sum varige driftsmidler		64 335 000	67 937 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	10		
Investering i aksjer og andeler		5 000	5 000
Andre fordringer	6	447 000	450 000
Sum finansielle anleggsmidler		452 000	455 000
Sum anleggsmidler		65 091 000	68 392 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 326 000	3 269 000
Andre fordringer		388 000	324 000
Konsernfordringer	10		
Sum fordringer		1 714 000	3 592 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	6 996 000	7 003 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 996 000	7 003 000
Sum omløpsmidler		8 710 000	10 595 000
SUM EIENDELER		73 802 000	78 988 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	5, 9	140 000	140 000
Overkurs	5	14 930 000	14 930 000
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		15 070 000	15 070 000

Opptjent egenkapital

Fond	5		
Annen egenkapital	5	-309 000	910 000
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		-309 000	910 000

Sum egenkapital

14 761 000 **15 980 000**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4		39 000
Sum avsetninger for forpliktelser			39 000

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Øvrig langsiktig gjeld	10	54 611 000	52 419 000
Sum annen langsiktig gjeld		54 611 000	52 419 000
Sum langsiktig gjeld		54 611 000	52 458 000

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	10	78 000	98 000
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		765 000	500 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Kortsiktig konserngjeld	10		
Annen kortsiktig gjeld	10	3 587 000	9 951 000
Sum kortsiktig gjeld		4 430 000	10 550 000
Sum gjeld		59 040 000	63 008 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 802 000	78 988 000

POSTER UTENOM BALANSEN

Garantistillelser	8
Pantstillelser	8



Årsregnskap 2021

**Tjuvholmen F2
Næring AS**

Org.nr.:987 658 681



Resultatregnskap

Tjuvholmen F2 Næring AS

Beløp i tusen kr

Beløp i tusen kr	Note	2021	2020
Brutto leieinntekt		9 782	11 701
Serviceinntekter		2 725	3 889
Servicekostnader		3 278	3 373
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		3 167	2 820
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift		6 063	9 397
Av- og nedskrivninger	2	3 482	3 864
Driftsresultat eiendom		2 581	5 532
Andre driftsinntekter		0	19
Resultat fra salg av eiendom		-160	-24
Administrative eierkostnader	3	373	251
Driftsresultat		2 048	5 277
Forvaltningsresultat*		4 371	7 749
Netto rentekostnader		1 319	1 416
Annen finansinntekt		704	1 191
Annen finanskostnad		3	4
Netto finansposter		-618	-228
Ordinært resultat før skattekostnad		1 430	5 048
Skattekostnad på ordinært resultat	4	315	1 111
Ordinært resultat		1 115	3 938
Årsresultat	5	1 115	3 938
Avsatt konsernbidrag		2 334	8 472
Avsatt til annen egenkapital		-1 219	-4 535
Sum overføringer		1 115	3 938

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

Tjuvholmen F2 Næring AS

Side 2



Balanse

Tjuvholmen F2 Næring AS
Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	4	305	0
Sum immaterielle eiendeler		305	0
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	62 828	66 217
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	1 507	1 720
Sum varige driftsmidler		64 335	67 937
Investeringer i aksjer og andeler		5	5
Andre langsiktige fordringer	6	447	450
Sum finansielle anleggsmidler		452	455
Sum anleggsmidler		65 091	68 392
Omløpsmidler			
Kundefordringer		1 326	3 269
Andre kortsiktige fordringer		388	324
Sum fordringer		1 714	3 592
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	6 996	7 003
Sum omløpsmidler		8 710	10 595
Sum eiendeler		73 802	78 988



Balanse

Tjuvholmen F2 Næring AS
Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Aksjekapital	5, 9	140	140
Overkurs	5	14 930	14 930
Sum innskutt egenkapital		15 070	15 070
Annen egenkapital	5	-309	910
Sum opptjent egenkapital		-309	910
Sum egenkapital		14 761	15 980
Gjeld			
Utsatt skatt	4	0	39
Sum avsetning for forpliktelser		0	39
Øvrig langsiktig gjeld	10	54 611	52 419
Sum annen langsiktig gjeld		54 611	52 419
Leverandørgjeld	10	78	98
Skyldig offentlige avgifter		765	500
Annen kortsiktig gjeld	10	3 587	9 951
Sum kortsiktig gjeld		4 430	10 550
Sum gjeld		59 040	63 008
Sum egenkapital og gjeld		73 802	78 988

01.03.2022

Styret i Tjuvholmen F2 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

	Forretningsbygg	Faste tekniske installasjoner	Tomter	Maskiner, inventar, verktøy mm.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2021	84 418	3 857	7 205	1 899	97 379
Tilgang	0	0	0	40	40
Avgang	-377	0	0	0	-377
Anskaffelseskost 31.12.2021	84 041	3 857	7 205	1 939	97 043
Akkumulerte avskrivninger	-30 835	-1 441		-432	-32 708
Bokført verdi 31.12.2021	53 206	2 417	7 205	1 507	64 335
Årets avskrivninger	2 919	310		253	3 482
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
Revisjon	22	21
Andre tjenester	10	14
Sum	33	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:

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	1 028	1 658	630
Fordringer	-1 524	-369	1 155
Gevinst – og tapskonto	-889	-1 112	-222
Netto midlertidige forskjeller	-1 386	177	1 562
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-1 386	177	1 562
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-305	39	344
Skattepliktig inntekt:	2021	2020	
Ordinært resultat før skatt	1 430	5 048	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	1 562	686	
Avgitt konsernbidrag	-2 992	-5 734	
Skattepliktig inntekt	0	0	
Resultatført skatt på ordinært resultat:	2021	2020	
Betalbar skatt	658	1 261	
Endring i utsatt skatt	-344	-151	
Skattekostnad ordinært resultat	315	1 111	
Beregning av effektiv skattesats	2021	2020	
Resultat før skatt	1 430	5 048	
Beregnet skatt av resultat før skatt	315	1 111	
Sum	315	1 111	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
Betalbar skatt i balansen:	2021	2020	
Betalbar skatt på årets resultat	658	1 261	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-658	-1 261	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	



Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2021	140	14 930	910	15 980
Årets resultat	0	0	1 115	1 115
Avgitt konsernbidrag	0	0	-2 334	-2 334
Egenkapital 31.12.2021	140	14 930	-309	14 761

Note 6 Fordringer og gjeld

	2021	2020
Fordringer med forfall senere enn ett år	447	450
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

Note 7 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12

Note 8 Pantstillelser og garantier m.v.

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier	2021	2020
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	62 828	66 217

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

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	200	700 kr	140

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 10 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Gjeld	2021	2020
Leverandørgjeld	32	38
Avgitt konsernbidrag	2 992	9 734
Annen kortsiktig gjeld	6	12
Annen langsiktig gjeld	54 611	51 755
Konsernkontoordning*	499	0
Sum	57 642	61 538

*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 F2 Næring AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tjuvholmen F2 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.