



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 420 050
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TJUVHOLMEN F1-S NÆRING AS
Forretningsadresse: Inngang A
Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 03.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 28.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		6 991 000	7 789 000
Kostnad solgte varer	3, 2	4 434 000	4 382 000
Brutto resultat		2 557 000	3 407 000
Kostnader			
Administrative kostnader	3	358 000	354 000
Driftsresultat		2 199 000	3 053 000
Finansposter			
Annen finansinntekt		318 000	411 000
Annen finanskostnad		536 000	399 000
Netto finans		-218 000	12 000
Ordinært resultat før skattekostand		1 981 000	3 065 000
Skattekostand på ordinært resultat	4	436 000	674 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 545 000	2 391 000
Årsresultat	5	1 545 000	2 391 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 545 000	2 391 000
Totalresultat		1 545 000	2 391 000
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		2 864 000	3 779 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 318 000	-1 388 000
Sum overføringer og disponeringer		1 545 000	2 391 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	2		
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	2		
Utsatt skattefordel	4	922 000	550 000
Goodwill	2		
Sum immaterielle eiendeler		922 000	550 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	20 616 000	21 539 000
Maskiner og anlegg	2		
Skip, rigger, fly og lignende	2		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2		
Sum varige driftsmidler		20 616 000	21 539 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Investering i aksjer og andeler		3 000	3 000
Andre fordringer	7		
Sum finansielle anleggsmidler		3 000	3 000
Sum anleggsmidler		21 541 000	22 093 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	1 298 000	873 000
Andre fordringer		418 000	146 000
Konsernfordringer	7		
Sum fordringer		1 716 000	1 019 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	37 000	431 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum Bankinnskudd, kontanter og lignende		37 000	431 000
Sum omløpsmidler		1 753 000	1 450 000
SUM EIENDELER		23 294 000	23 542 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	5, 9	200 000	200 000
Overkurs	5	9 900 000	9 900 000
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		10 100 000	10 100 000

Opptjent egenkapital

Fond	5		
Annen egenkapital	5	-3 269 000	-1 951 000
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		-3 269 000	-1 951 000

Sum egenkapital

6 831 000 **8 149 000**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7		
Sum langsiktig gjeld		0	0

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	7	7 000	87 000
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		375 000	410 000
Kortsiktig konserngjeld	7	15 560 000	14 411 000
Annen kortsiktig gjeld		521 000	485 000
Sum kortsiktig gjeld		16 463 000	15 393 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum gjeld		16 463 000	15 393 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 294 000	23 542 000
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Til generalforsamlingen i Tjuvholmen F1-S Næring AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tjuvholmen F1-S Næring AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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>

Oslo, 3. mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2025-03-05 12:56

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 2024

**Tjuvholmen F1-S
Næring AS**

Org.nr.:988 420 050



Resultatregnskap

Tjuvholmen F1-S Næring AS

Beløp i tusen kr	Note	2024	2023
Brutto leieinntekt		5 663	5 977
Serviceinntekter		1 329	1 812
Servicekostnader		1 467	1 350
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		1 927	1 996
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift		3 597	4 444
Av- og nedskrivninger	2	1 040	1 037
Driftsresultat eiendom		2 557	3 407
Administrative eierkostnader	3	358	354
Driftsresultat		2 199	3 053
Forvaltningsresultat*		2 707	3 695
Netto rentekostnader		532	394
Annen finansinntekt		318	411
Annen finanskostnad		5	5
Netto finansposter		-218	12
Resultat før skattekostnad		1 981	3 065
Skattekostnad på resultat	4	436	674
Resultat		1 545	2 391
Årsresultat	5	1 545	2 391
Avsatt konsernbidrag		2 864	3 779
Avsatt til annen egenkapital		-1 318	-1 388
Sum overføringer		1 545	2 391

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



Balanse

Tjuvholmen F1-S Næring AS

Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	4	922	550
Sum immaterielle eiendeler		922	550
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	20 616	21 539
Sum varige driftsmidler		20 616	21 539
Investeringer i aksjer og andeler		3	3
Sum finansielle anleggsmidler		3	3
Sum anleggsmidler		21 541	22 093
Omløpsmidler			
Kundefordringer	7	1 298	873
Andre kortsiktige fordringer		418	146
Sum fordringer		1 716	1 019
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	37	431
Sum omløpsmidler		1 753	1 450
Sum eiendeler		23 294	23 542



Balanse

Tjuvholmen F1-S Næring AS
Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Aksjekapital	5, 9	200	200
Overkurs	5	9 900	9 900
Sum innskutt egenkapital		10 100	10 100
Annen egenkapital	5	-3 269	-1 951
Sum opptjent egenkapital		-3 269	-1 951
Sum egenkapital		6 831	8 149
Gjeld			
Leverandørgjeld	7	7	87
Skyldig offentlige avgifter		375	410
Konserngjeld	7	15 560	14 411
Annen kortsiktig gjeld		521	485
Sum kortsiktig gjeld		16 463	15 393
Sum gjeld		16 463	15 393
Sum egenkapital og gjeld		23 294	23 542

03.03.2025

Styret i Tjuvholmen F1-S Næring AS


Amund Holter Møhli
styreleder


Kristian Rosander Hafsteen
styremedlem



Noter
Tjuvholmen F1-S Næring AS

988 420 050

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, retur, 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 reverseres 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 30 000. 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.



Noter
Tjuvholmen F1-S Næring AS

988 420 050

Note 2 Varige driftsmidler

	Forretnings- bygg	Faste tekniske installasjoner	Tomter	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	30 778	3 433	1 665	35 876
Tilgang	116	0	0	116
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2024	30 894	3 433	1 665	35 992
Akkumulerte avskrivninger	-13 093	-2 283		-15 376
Bokført verdi 31.12.2024	17 800	1 150	1 665	20 616
Årets avskrivninger	983	57		1 040
Forventet økonomisk levetid	85 år	30 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		

I forretningsbygg inngår leietakertilpasninger som avskrives over de respektive leiekontraktenes 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	2024	2023
Revisjon	29	27
Andre tjenester	15	12
Sum	44	39

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Noter
Tjuvholmen F1-S Næring AS

988 420 050

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:

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-1 084	-898	186
Fordringer	-3 107	-1 603	1 504
Netto midlertidige forskjeller	-4 191	-2 501	1 690
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-4 191	-2 501	1 690
Utsatt skattefordel (22 %)	-922	-550	372
Skattepliktig inntekt:	2024	2023	
Ordinært resultat før skatt	1 981	3 065	
Endring i midlertidige forskjeller	1 690	1 780	
Avgitt konsernbidrag	-3 671	-4 845	
Skattepliktig inntekt	0	0	
Resultatført skatt på ordinært resultat:	2024	2023	
Betalbar skatt	808	1 066	
Endring i utsatt skatt	-372	-392	
Skattekostnad ordinært resultat	436	674	
Beregning av effektiv skattesats	2024	2023	
Resultat før skatt	1 981	3 065	
Beregnet skatt av resultat før skatt	436	674	
Sum	436	674	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
Betalbar skatt i balansen:	2024	2023	
Betalbar skatt på årets resultat	808	1 066	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-808	-1 066	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	200	9 900	-1 951	8 149
Årets resultat	0	0	1 545	1 545
Avgitt konsernbidrag	0	0	-2 864	-2 864
Egenkapital 31.12.2024	200	9 900	-3 269	6 831



Noter
Tjuvholmen F1-S Næring AS 988 420 050

Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

	2024	2023
Sikret i panteobjekt med bokførte verdier		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	20 616	21 539

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

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	2024	2023
Fordringer		
Kundefordringer	318	0
Gjeld		
Leverandørgjeld	7	23
Avgitt konsernbidrag	3 671	4 845
Konsernkontoordning*	11 889	9 567
Sum	15 567	14 434

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.

Note 8 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12.

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

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

Oversikt over aksjonærene i selskapet per 31.12.2024

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