



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 419 958
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TJUVHOLMEN F3 NÆRING AS
Forretningsadresse: 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, 27.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		12 506 000	11 214 000
Kostnad solgte varer	3, 2	9 412 000	3 907 000
Brutto resultat		3 093 000	7 307 000
Kostnader			
Administrative kostnader	3	455 000	518 000
Driftsresultat		2 638 000	6 789 000
Finansposter			
Annen finansinntekt		408 000	494 000
Annen finanskostnad		1 942 000	1 550 000
Netto finans		-1 534 000	-1 056 000
Ordinært resultat før skattekostand		1 104 000	5 733 000
Skattekostand på ordinært resultat	4	243 000	1 261 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		861 000	4 472 000
Årsresultat	5	861 000	4 472 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		861 000	4 472 000
Totalresultat		861 000	4 472 000
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		745 000	4 245 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		116 000	227 000
Sum overføringer og disponeringer		861 000	4 472 000



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		
Goodwill	2		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	63 551 000	64 339 000
Maskiner og anlegg	2		
Skip, rigger, fly og lignende	2		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	1 742 000	2 021 000
Sum varige driftsmidler		65 293 000	66 360 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Investering i aksjer og andeler		5 000	5 000
Andre fordringer	7		
Sum finansielle anleggsmidler		5 000	5 000
Sum anleggsmidler		65 298 000	66 365 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	1 295 000	688 000
Andre fordringer		3 145 000	2 339 000
Konsernfordringer	7		
Sum fordringer		4 440 000	3 026 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	39 000	678 000
Sum Bankinnskudd, kontanter og lignende		39 000	678 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum omløpsmidler		4 479 000	3 705 000
SUM EIENDELER		69 777 000	70 070 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5, 9	200 000	200 000
Overkurs	5	20 000 000	20 000 000
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		20 200 000	20 200 000
Opptjent egenkapital			
Fond	5		
Annen egenkapital	5	6 917 000	6 801 000
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		6 917 000	6 801 000
Sum egenkapital		27 117 000	27 001 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	1 932 000	1 900 000
Sum avsetninger for forpliktelser		1 932 000	1 900 000
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		354 000	438 000
Sum annen langsiktig gjeld		354 000	438 000
Sum langsiktig gjeld		2 287 000	2 338 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	30 000	90 000
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		496 000	555 000
Kortsiktig konserngjeld	7		
Annen kortsiktig gjeld	7	39 847 000	40 086 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum kortsiktig gjeld		40 373 000	40 731 000
Sum gjeld		42 660 000	43 069 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 777 000	70 070 000

POSTER UTENOM BALANSEN

Garantistillelser	6
Pantstillelser	6



Årsregnskap 2024

**Tjuvholmen F3
Næring AS**

Org.nr.:988 419 958



Resultatregnskap

Tjuvholmen F3 Næring AS

Beløp i tusen kr

Beløp i tusen kr	Note	2024	2023
Brutto leieinntekt		8 807	8 452
Serviceinntekter		3 699	2 763
Servicekostnader		3 396	2 259
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		4 162	-187
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift		4 948	9 143
Av- og nedskrivninger	2	1 855	1 836
Driftsresultat eiendom		3 093	7 307
Administrative eierkostnader	3	455	518
Driftsresultat		2 638	6 789
Forvaltningsresultat*		2 657	7 079
Netto rentekostnader		1 836	1 545
Annen finansinntekt		408	494
Annen rentekostnad		101	0
Annen finanskostnad		6	5
Netto finansposter		-1 534	-1 056
Resultat før skattekostnad		1 104	5 733
Skattekostnad på resultat	4	243	1 261
Resultat		861	4 472
Årsresultat	5	861	4 472
Avsatt konsernbidrag		745	4 245
Avsatt til annen egenkapital		116	227
Sum overføringer		861	4 472

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



Balanse

Tjuvholmen F3 Næring AS
Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	63 551	64 339
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	1 742	2 021
Sum varige driftsmidler		65 293	66 360
Investeringer i aksjer og andeler		5	5
Sum finansielle anleggsmidler		5	5
Sum anleggsmidler		65 298	66 365
Omløpsmidler			
Kundefordringer	7	1 295	688
Andre kortsiktige fordringer		3 145	2 339
Sum fordringer		4 440	3 026
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	39	678
Sum omløpsmidler		4 479	3 705
Sum eiendeler		69 777	70 070



Balanse

Tjuvholmen F3 Næring AS
Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Aksjekapital	5, 9	200	200
Overkurs	5	20 000	20 000
Sum innskutt egenkapital		20 200	20 200
Annen egenkapital	5	6 917	6 801
Sum opptjent egenkapital		6 917	6 801
Sum egenkapital		27 117	27 001
Gjeld			
Utsatt skatt	4	1 932	1 900
Sum avsetning for forpliktelser		1 932	1 900
Øvrig langsiktig gjeld		354	438
Sum annen langsiktig gjeld		354	438
Leverandørgjeld	7	30	90
Skyldig offentlige avgifter		496	555
Annen kortsiktig gjeld	7	39 847	40 086
Sum kortsiktig gjeld		40 373	40 731
Sum gjeld		42 660	43 069
Sum egenkapital og gjeld		69 777	70 070

03.03.2025

Styret i Tjuvholmen F3 Næring AS

Amund Holter Mehli
styreleder

Kristian Røsander Hafsteen
styremedlem



Noter
Tjuvholmen F3 Næring AS

988 419 958

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 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 F3 Næring AS

988 419 958

Note 2 Varige driftsmidler

	Forretnings- bygg	Faste tekniske installasjoner	Tomter	Anlegg under utførelse	Maskiner, inventar, verktøy mm.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	77 516	19	10 483	137	2 990	91 145
Tilgang	0	702	0	85	0	787
Avgang	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2024	77 516	721	10 483	223	2 990	91 933
Akkumulerte avskrivninger	-25 362	-30			-1 248	-26 640
Bokført verdi 31.12.2024	52 154	691	10 483	223	1 742	65 293
Årets avskrivninger	1 565	11			279	1 855
Forventet økonomisk levetid	85 år	30 år			3 år	
Avskrivningsplan	Lineær	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
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	30	28
Andre tjenester	16	13
Sum	45	41

Merverdiavgift er forholdsmessig inkludert i revisjonshonoraret.



Noter
Tjuvholmen F3 Næring AS

988 419 958

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	8 885	8 762	-123
Gevinst – og tapskonto	-101	-126	-25
Netto midlertidige forskjeller	8 784	8 635	-148
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	8 784	8 635	-148
Utsatt skatt (22 %)	1 932	1 900	-33
Skattepliktig inntekt:	2024	2023	
Ordinært resultat før skatt	1 104	5 733	
Endring i midlertidige forskjeller	-148	-291	
Avgitt konsernbidrag	-955	-5 442	
Skattepliktig inntekt	0	0	
Resultatført skatt på ordinært resultat:	2024	2023	
Betalbar skatt	210	1 197	
Endring i utsatt skattefordel	33	64	
Skattekostnad ordinært resultat	243	1 261	
Beregning av effektiv skattesats	2024	2023	
Resultat før skatt	1 104	5 733	
Beregnet skatt av resultat før skatt	243	1 261	
Sum	243	1 261	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
Betalbar skatt i balansen:	2024	2023	
Betalbar skatt på årets resultat	210	1 197	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-210	-1 197	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	



Noter
Tjuvholmen F3 Næring AS

988 419 958

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	200	20 000	6 801	27 001
Årets resultat	0	0	861	861
Avgitt konsernbidrag	0	0	-745	-745
Egenkapital 31.12.2024	200	20 000	6 917	27 117

Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier	2024	2023
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	63 551	64 339

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

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

Fordringer	2024	2023
Kundefordringer	392	0
Gjeld	2024	2023
Leverandørgjeld	30	90
Avgitt konsernbidrag	955	5 442
Konsernkontoordning*	36 264	34 299
Sum	37 249	39 832

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.



Noter
Tjuvholmen F3 Næring AS

988 419 958

Note 8 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12.

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
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 %



Til generalforsamlingen i Tjuvholmen F3 Næring AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tjuvholmen F3 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.