



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 420 018
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TJUVHOLMEN F1-N 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, 27.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		14 530 000	14 695 000
Kostnad solgte varer	3, 2	6 337 000	6 108 000
Brutto resultat		8 193 000	8 587 000
Kostnader			
Administrative kostnader	3	502 000	494 000
Driftsresultat		7 691 000	8 093 000
Finansposter			
Annen finansinntekt		572 000	703 000
Annen finanskostnad		1 403 000	1 182 000
Netto finans		-831 000	-479 000
Ordinært resultat før skattekostand		6 860 000	7 614 000
Skattekostand på ordinært resultat	4	1 509 000	1 675 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 351 000	5 939 000
Årsresultat	5	5 351 000	5 939 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 351 000	5 939 000
Totalresultat		5 351 000	5 939 000
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		5 345 000	5 762 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 000	177 000
Sum overføringer og disponeringer		5 351 000	5 939 000



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	54 847 000	56 652 000
Maskiner og anlegg	2		
Skip, rigger, fly og lignende	2		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	1 251 000	1 428 000
Sum varige driftsmidler		56 098 000	58 080 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Investering i aksjer og andeler		4 000	4 000
Andre fordringer	7		
Sum finansielle anleggsmidler		4 000	4 000
Sum anleggsmidler		56 102 000	58 084 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	2 277 000	2 751 000
Andre fordringer		51 000	20 000
Konsernfordringer	7		
Sum fordringer		2 328 000	2 771 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	37 000	578 000
Sum Bankinnskudd, kontanter og lignende		37 000	578 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum omløpsmidler		2 365 000	3 349 000
SUM EIENDELER		58 467 000	61 433 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5, 9	200 000	200 000
Overkurs	5	19 900 000	19 900 000
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		20 100 000	20 100 000
Opptjent egenkapital			
Fond	5		
Annen egenkapital	5	2 960 000	2 955 000
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		2 960 000	2 955 000
Sum egenkapital		23 060 000	23 055 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	920 000	918 000
Sum avsetninger for forpliktelser		920 000	918 000
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		1 273 000	1 512 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 273 000	1 512 000
Sum langsiktig gjeld		2 193 000	2 430 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		35 000	434 000
Skyldige offentlige avgifter		725 000	600 000
Kortsiktig konserngjeld	7	25 201 000	27 189 000
Annen kortsiktig gjeld	7	7 252 000	7 725 000
Sum kortsiktig gjeld		33 213 000	35 947 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum gjeld		35 406 000	38 378 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 467 000	61 433 000

POSTER UTENOM BALANSEN

Garantistillelser	6
Pantstillelser	6



Årsregnskap 2024

**Tjuvholmen F1-N
Næring AS**

Org.nr.:988 420 018



Resultatregnskap

Tjuvholmen F1-N Næring AS

Beløp i tusen kr

Beløp i tusen kr	Note	2024	2023
Brutto leieinntekt		10 269	10 571
Serviceinntekter		4 261	4 124
Servicekostnader		3 486	3 268
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		701	690
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift		10 343	10 737
Av- og nedskrivninger	2	2 150	2 150
Driftsresultat eiendom		8 193	8 587
Administrative eierkostnader	3	502	494
Driftsresultat		7 691	8 093
Forvaltningsresultat*		8 443	9 066
Netto rentekostnader		1 398	1 177
Annen finansinntekt		572	703
Annen finanskostnad		5	5
Netto finansposter		-831	-479
Resultat før skattekostnad		6 860	7 614
Skattekostnad på resultat	4	1 509	1 675
Resultat		5 351	5 939
Årsresultat	5	5 351	5 939
Avsatt konsernbidrag		5 345	5 762
Avsatt til annen egenkapital		5	177
Sum overføringer		5 351	5 939

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



Balanse

Tjuvholmen F1-N Næring AS

Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	54 847	56 652
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	1 251	1 428
Sum varige driftsmidler		56 098	58 080
Investeringer i aksjer og andeler		4	4
Sum finansielle anleggsmidler		4	4
Sum anleggsmidler		56 102	58 084
Omløpsmidler			
Kundefordringer	7	2 277	2 751
Andre kortsiktige fordringer		51	20
Sum fordringer		2 328	2 771
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	37	578
Sum omløpsmidler		2 365	3 349
Sum eiendeler		58 467	61 433



Balanse

Tjuvholmen F1-N Næring AS
Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Aksjekapital	5, 9	200	200
Overkurs	5	19 900	19 900
Sum innskutt egenkapital		20 100	20 100
Annen egenkapital	5	2 960	2 955
Sum opptjent egenkapital		2 960	2 955
Sum egenkapital		23 060	23 055
Gjeld			
Utsatt skatt	4	920	918
Sum avsetning for forpliktelser		920	918
Øvrig langsiktig gjeld		1 273	1 512
Sum annen langsiktig gjeld		1 273	1 512
Leverandørgjeld		35	434
Skyldig offentlige avgifter		725	600
Konserngjeld	7	25 201	27 189
Annen kortsiktig gjeld	7	7 252	7 725
Sum kortsiktig gjeld		33 213	35 947
Sum gjeld		35 406	38 378
Sum egenkapital og gjeld		58 467	61 433

03.03.2025

Styret i Tjuvholmen F1-N Næring AS


Amund Holter Mehli
styreleder


Kristian Rosander Hafsteen
styremedlem



Noter
Tjuvholmen F1-N Næring AS

988 420 018

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 F1-N Næring AS

988 420 018

Note 2 Varige driftsmidler

	Forretningsbygg	Faste tekniske installasjoner	Garasjer	Tomter	Anlegg under utførelse	Maskiner, inventar, verktøy mm.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	82 476	764	512	5 493	33	2 091	91 369
Tilgang	0	0	0	0	168	0	168
Avgang	0	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2024	82 476	764	512	5 493	201	2 091	91 536
Akkumulerte avskrivninger	-34 307	-145	-147			-840	-35 438
Bokført verdi 31.12.2024	48 169	619	365	5 493	201	1 251	56 098
Årets avskrivninger	1 948	24	1			177	2 150
Forventet økonomisk levetid	85 år	30 år	300 år			3 år	
Avskrivningsplan	Lineær	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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2024	2023
Revisjon	30	28
Andre tjenester	16	13
Sum	46	41

Merverdiavgift er forholdsmessig inkludert i revisjonshonoraret.



Noter
Tjuvholmen F1-N Næring AS

988 420 018

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	4 181	4 174	-7
Netto midlertidige forskjeller	4 181	4 174	-7
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	4 181	4 174	-7
Utsatt skatt (22 %)	920	918	-1
Skattepliktig inntekt:	2024	2023	
Ordinært resultat før skatt	6 860	7 614	
Endring i midlertidige forskjeller	-7	-227	
Avgitt konsernbidrag	-6 853	-7 387	
Skattepliktig inntekt	0	0	
Resultatført skatt på ordinært resultat:	2024	2023	
Betalbar skatt	1 508	1 625	
Endring i utsatt skattefordel	1	50	
Skattekostnad ordinært resultat	1 509	1 675	
Beregning av effektiv skattesats	2024	2023	
Resultat før skatt	6 860	7 614	
Beregnet skatt av resultat før skatt	1 509	1 675	
Sum	1 509	1 675	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
Betalbar skatt i balansen:	2024	2023	
Betalbar skatt på årets resultat	1 508	1 625	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 508	-1 625	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	200	19 900	2 955	23 055
Årets resultat	0	0	5 351	5 351
Avgitt konsernbidrag	0	0	-5 345	-5 345
Egenkapital 31.12.2024	200	19 900	2 960	23 060



Noter
Tjuvholmen F1-N Næring AS

988 420 018

Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier	2024	2023
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	54 847	56 652

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	671	300
Sum	671	300
Gjeld		
Avgitt konsernbidrag	6 853	7 387
Konsernkontoordning*	25 201	27 189
Sum	32 054	34 577

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 %



Til generalforsamlingen i Tjuvholmen F1-N Næring AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tjuvholmen F1-N 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.