



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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		14 134 000	10 751 000
Kostnad solgte varer	3, 2	4 971 000	5 653 000
Brutto resultat		9 162 000	5 099 000
Kostnader			
Administrative kostnader	3	489 000	822 000
Driftsresultat		8 673 000	4 277 000
Finansposter			
Annen finansinntekt		648 000	595 000
Annen finanskostnad		778 000	1 038 000
Netto finans		-131 000	-443 000
Ordinært resultat før skattekostand		8 543 000	3 834 000
Skattekostand på ordinært resultat	4	1 879 000	844 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 663 000	2 990 000
Årsresultat	5	6 663 000	2 990 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 663 000	2 990 000
Totalresultat		6 663 000	2 990 000
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		6 312 000	3 107 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		351 000	-116 000
Sum overføringer og disponeringer		6 663 000	2 990 000



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, 7	58 592 000	60 565 000
Maskiner og anlegg	2		
Skip, rigger, fly og lignende	2		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	1 604 000	1 781 000
Sum varige driftsmidler		60 196 000	62 346 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	9		
Investering i aksjer og andeler		4 000	4 000
Andre fordringer	9		
Sum finansielle anleggsmidler		4 000	4 000
Sum anleggsmidler		60 200 000	62 350 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	4 936 000	2 771 000
Andre fordringer		420 000	444 000
Konsernfordringer	9		
Sum fordringer		5 355 000	3 215 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	700 000	5 450 000
Sum Bankinnskudd, kontanter og lignende		700 000	5 450 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum omløpsmidler		6 055 000	8 665 000
SUM EIENDELER		66 255 000	71 016 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5, 8	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	2 778 000	2 427 000
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		2 778 000	2 427 000
Sum egenkapital		22 878 000	22 527 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	868 000	769 000
Sum avsetninger for forpliktelser		868 000	769 000
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	9	1 751 000	41 975 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 751 000	41 975 000
Sum langsiktig gjeld		2 619 000	42 744 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	124 000	72 000
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		667 000	535 000
Kortsiktig konserngjeld	9		
Annen kortsiktig gjeld	9	39 966 000	5 137 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum kortsiktig gjeld		40 758 000	5 744 000
Sum gjeld		43 377 000	48 488 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 255 000	71 016 000

POSTER UTENOM BALANSEN

Garantistillelser	7
Pantstillelser	7



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 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 F1-N 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 F1-N
Næring AS**

Org.nr.:988 420 018



Resultatregnskap

Tjuvholmen F1-N Næring AS

Beløp i tusen kr

Beløp i tusen kr	Note	2022	2021
Brutto leieinntekt		11 203	8 226
Serviceinntekter		2 931	2 525
Servicekostnader		2 764	2 605
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		58	546
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift		11 312	7 601
Av- og nedskrivninger	2	2 150	2 502
Driftsresultat eiendom		9 162	5 099
Resultat fra salg av eiendom		0	-513
Administrative eierkostnader	3	489	308
Driftsresultat		8 673	4 277
Forvaltningsresultat*		10 049	6 256
Netto rentekostnader		774	1 036
Annen finansinntekt		648	595
Annen finanskostnad		4	2
Netto finansposter		-131	-443
Resultat før skattekostnad		8 543	3 834
Skattekostnad på resultat	4	1 879	844
Resultat		6 663	2 990
Årsresultat	5	6 663	2 990
Avsatt konsernbidrag		6 312	3 107
Avsatt til annen egenkapital		351	-116
Sum overføringer		6 663	2 990

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



Balanse

Tjuvholmen F1-N Næring AS

Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	58 592	60 565
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	1 604	1 781
Sum varige driftsmidler		60 196	62 346
Investeringer i aksjer og andeler		4	4
Sum finansielle anleggsmidler		4	4
Sum anleggsmidler		60 200	62 350
Omløpsmidler			
Kundefordringer	9	4 936	2 771
Andre kortsiktige fordringer		420	444
Sum fordringer		5 355	3 215
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	700	5 450
Sum omløpsmidler		6 055	8 665
Sum eiendeler		66 255	71 016



Balanse

Tjuvholmen F1-N Næring AS

Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	200	200
Overkurs	5	19 900	19 900
Sum innskutt egenkapital		20 100	20 100
Annen egenkapital	5	2 778	2 427
Sum opptjent egenkapital		2 778	2 427
Sum egenkapital		22 878	22 527
Gjeld			
Utsatt skatt	4	868	769
Sum avsetning for forpliktelser		868	769
Øvrig langsiktig gjeld	9	1 751	41 975
Sum annen langsiktig gjeld		1 751	41 975
Leverandørgjeld	9	124	72
Skyldig offentlige avgifter		667	535
Annen kortsiktig gjeld	9	39 966	5 137
Sum kortsiktig gjeld		40 758	5 744
Sum gjeld		43 377	48 488
Sum egenkapital og gjeld		66 255	71 016

03.03.2023

Styret i Tjuvholmen F1-N 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	Garasjer	Tomter	Maskiner, inventar, verktøy mm.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	82 476	764	512	5 493	2 091	91 335
Tilgang	0	0	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	82 476	764	512	5 493	2 091	91 335
Akkumulerte avskrivninger	-30 412	-96	-144		-486	-31 139
Bokført verdi 31.12.2022	52 064	668	368	5 493	1 604	60 196
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 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	26	23
Andre tjenester	12	11
Sum	38	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:

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	3 947	3 497	-450
Netto midlertidige forskjeller	3 947	3 497	-450
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	3 947	3 497	-450
Utsatt skatt (22 %)	868	769	-99
Skattepliktig inntekt:	2022	2021	
Ordinært resultat før skatt	8 543	3 834	
Permanente forskjeller	0	1	
Endring i midlertidige forskjeller	-450	148	
Avgitt konsernbidrag	-8 092	-3 983	
Skattepliktig inntekt	0	0	
Resultatført skatt på ordinært resultat:	2022	2021	
Betalbar skatt	1 780	876	
Endring i utsatt skatt	99	-33	
Skattekostnad ordinært resultat	1 879	844	
Beregning av effektiv skattesats	2022	2021	
Resultat før skatt	8 543	3 834	
Beregnet skatt av resultat før skatt	1 879	843	
Sum	1 879	843	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
Betalbar skatt i balansen:	2022	2021	
Betalbar skatt på årets resultat	1 780	876	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 780	-876	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	200	19 900	2 427	22 527
Årets resultat	0	0	6 663	6 663
Avgitt konsernbidrag	0	0	-6 312	-6 312
Egenkapital 31.12.2022	200	19 900	2 778	22 878



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	58 592	60 565

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

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
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	275	100
Sum	275	100

Gjeld		
Avgitt konsernbidrag	8 092	3 983
Annen kortsiktig gjeld	0	6
Annen langsiktig gjeld	0	40 129
Konsernkontoordning*	30 667	612
Sum	38 759	44 729

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 toppkredit mot banken med trekkramme på 20 millioner kroner. Pr 31.12.2022 var innestående på toppkonto mot DNB 54,7 millioner kroner.