



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	987 658 681
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	TJUVHOLMEN F2 NÆRING AS
Forretningsadresse:	Inngang A Silurveien 2 0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 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		15 028 000	12 507 000
Kostnad solgte varer	3, 2	8 942 000	9 926 000
Brutto resultat		6 086 000	2 581 000
Kostnader			
Administrative kostnader	3	506 000	533 000
Driftsresultat		5 580 000	2 048 000
Finansposter			
Annen finansinntekt		745 000	704 000
Annen finanskostnad		1 073 000	1 322 000
Netto finans		-328 000	-618 000
Ordinært resultat før skattekostand		5 252 000	1 430 000
Skattekostand på ordinært resultat	4	1 155 000	315 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 096 000	1 115 000
Årsresultat	5	4 096 000	1 115 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 096 000	1 115 000
Totalresultat		4 096 000	1 115 000
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		2 210 000	2 334 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 886 000	-1 219 000
Sum overføringer og disponeringer		4 096 000	1 115 000



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		305 000
Goodwill	2		
Sum immaterielle eiendeler			305 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 8	61 387 000	62 828 000
Maskiner og anlegg	2		
Skip, rigger, fly og lignende	2		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	1 253 000	1 507 000
Sum varige driftsmidler		62 640 000	64 335 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	10		
Investering i aksjer og andeler		5 000	5 000
Andre fordringer	6	255 000	447 000
Sum finansielle anleggsmidler		260 000	452 000
Sum anleggsmidler		62 900 000	65 091 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 902 000	1 326 000
Andre fordringer		570 000	388 000
Konsernfordringer	10		
Sum fordringer		2 473 000	1 714 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	384 000	6 996 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum Bankinnskudd, kontanter og lignende		384 000	6 996 000
Sum omløpsmidler		2 857 000	8 710 000
SUM EIENDELER		65 756 000	73 802 000

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	1 577 000	-309 000
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		1 577 000	-309 000

Sum egenkapital

16 647 000 **14 761 000**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	227 000	
Sum avsetninger for forpliktelser		227 000	

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Øvrig langsiktig gjeld	10		54 611 000
Sum annen langsiktig gjeld			54 611 000
Sum langsiktig gjeld		227 000	54 611 000

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	10	262 000	78 000
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter			765 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Kortsiktig konserngjeld	10		
Annen kortsiktig gjeld	10	48 620 000	3 587 000
Sum kortsiktig gjeld		48 882 000	4 430 000
Sum gjeld		49 109 000	59 040 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		65 756 000	73 802 000

POSTER UTENOM BALANSEN

Garantistillelser	8
Pantstillelser	8



Til generalforsamlingen i Tjuvholmen F2 Næring AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tjuvholmen F2 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 F2 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 F2
Næring AS**

Org.nr.:987 658 681



Resultatregnskap

Tjuvholmen F2 Næring AS

Beløp i tusen kr

Beløp i tusen kr	Note	2022	2021
Brutto leieinntekt		12 709	9 782
Serviceinntekter		2 319	2 725
Servicekostnader		2 523	3 278
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		3 851	3 167
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift		8 653	6 063
Av- og nedskrivninger	2	2 567	3 482
Driftsresultat eiendom		6 086	2 581
Resultat fra salg av eiendom		0	-160
Administrative eierkostnader	3	506	373
Driftsresultat		5 580	2 048
Forvaltningsresultat*		7 078	4 371
Netto rentekostnader		1 068	1 319
Annen finansinntekt		745	704
Annen finanskostnad		5	3
Netto finansposter		-328	-618
Resultat før skattekostnad		5 252	1 430
Skattekostnad på resultat	4	1 155	315
Resultat		4 096	1 115
Årsresultat	5	4 096	1 115
Avsatt konsernbidrag		2 210	2 334
Avsatt til annen egenkapital		1 886	-1 219
Sum overføringer		4 096	1 115

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



Balanse

Tjuvholmen F2 Næring AS

Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	4	0	305
Sum immaterielle eiendeler		0	305
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	61 387	62 828
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	1 253	1 507
Sum varige driftsmidler		62 640	64 335
Investeringer i aksjer og andeler		5	5
Andre langsiktige fordringer	6	255	447
Sum finansielle anleggsmidler		260	452
Sum anleggsmidler		62 900	65 091
Omløpsmidler			
Kundefordringer		1 902	1 326
Andre kortsiktige fordringer		570	388
Sum fordringer		2 473	1 714
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	384	6 996
Sum omløpsmidler		2 857	8 710
Sum eiendeler		65 756	73 802



Balanse

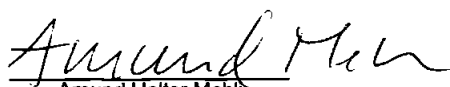
Tjuvholmen F2 Næring AS


Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Aksjekapital	5, 9	140	140
Overkurs	5	14 930	14 930
Sum innskutt egenkapital		15 070	15 070
Annen egenkapital	5	1 577	-309
Sum opptjent egenkapital		1 577	-309
Sum egenkapital		16 647	14 761
Gjeld			
Utsatt skatt	4	227	0
Sum avsetning for forpliktelser		227	0
Øvrig langsiktig gjeld	10	0	54 611
Sum annen langsiktig gjeld		0	54 611
Leverandørgjeld	10	262	78
Skyldig offentlige avgifter		0	765
Annen kortsiktig gjeld	10	48 620	3 587
Sum kortsiktig gjeld		48 882	4 430
Sum gjeld		49 109	59 040
Sum egenkapital og gjeld		65 756	73 802

03.03.2023

Styret i Tjuvholmen F2 Næring AS


Amund Holter Mehl
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	Anlegg under utførelse	Maskiner, inventar, verktøy mm.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	84 041	3 857	7 205	0	1 939	97 043
Tilgang	0	0	0	872	0	872
Avgang	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	84 041	3 857	7 205	872	1 939	97 915
Akkumulerte avskrivninger	-32 889	-1 700			-686	-35 275
Bokført verdi 31.12.2022	51 152	2 157	7 205	872	1 253	62 640
Årets avskrivninger	2 054	259			254	2 567
Forventet økonomisk levetid	85 år	30 år			3 år	
Avskrivningsplan	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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2022	2021
Revisjon	26	22
Andre tjenester	12	10
Sum	37	33

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	1 194	1 028	-166
Fordringer	550	-1 524	-2 074
Gevinst – og tapskonto	-711	-889	-178
Netto midlertidige forskjeller	1 032	-1 386	-2 418
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	1 032	-1 386	-2 418
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	227	-305	-532
Skattepliktig inntekt:	2022	2021	
Ordinært resultat før skatt	5 252	1 430	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	-2 418	1 562	
Avgitt konsernbidrag	-2 834	-2 992	
Skattepliktig inntekt	0	0	
Resultatført skatt på ordinært resultat:	2022	2021	
Betalbar skatt	623	658	
Endring i utsatt skatt	532	-344	
Skattekostnad ordinært resultat	1 155	315	
Beregning av effektiv skattesats	2022	2021	
Resultat før skatt	5 252	1 430	
Beregnet skatt av resultat før skatt	1 155	315	
Sum	1 155	315	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
Betalbar skatt i balansen:	2022	2021	
Betalbar skatt på årets resultat	623	658	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-623	-658	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	



Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	140	14 930	-309	14 761
Årets resultat	0	0	4 096	4 096
Avgitt konsernbidrag	0	0	-2 210	-2 210
Egenkapital 31.12.2022	140	14 930	1 577	16 647

Note 6 Fordringer og gjeld

	2022	2021
Fordringer med forfall senere enn ett år	255	447
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	2022	2021
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	61 387	62 828

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 31.12.2022

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



Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Gjeld	2022	2021
Leverandørgjeld	89	32
Avgitt konsernbidrag	2 834	2 992
Annen kortsiktig gjeld	0	6
Annen langsiktig gjeld	0	54 611
Konsernkontoordning*	44 387	-499
Sum	2 923	57 642

*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 31.12.2022 var innestående på toppkonto mot DNB 54,7 millioner kroner.