



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 07.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		14 695 000	14 134 000
Kostnad solgte varer	3, 2	6 108 000	4 971 000
Brutto resultat		8 587 000	9 162 000
Kostnader			
Administrative kostnader	3	494 000	489 000
Driftsresultat		8 093 000	8 673 000
Finansposter			
Annen finansinntekt		703 000	599 000
Annen finanskostnad		1 182 000	730 000
Netto finans		-479 000	-131 000
Ordinært resultat før skattekostand		7 614 000	8 543 000
Skattekostand på ordinært resultat	4	1 675 000	1 879 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 939 000	6 663 000
Årsresultat	5	5 939 000	6 663 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 939 000	6 663 000
Totalresultat		5 939 000	6 663 000
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		5 762 000	6 312 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		177 000	351 000
Sum overføringer og disponeringer		5 939 000	6 663 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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	56 652 000	58 592 000
Maskiner og anlegg	2		
Skip, rigger, fly og lignende	2		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	1 428 000	1 604 000
Sum varige driftsmidler		58 080 000	60 196 000
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		58 084 000	60 200 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	2 751 000	4 936 000
Andre fordringer		20 000	420 000
Konsernfordringer	7		
Sum fordringer		2 771 000	5 355 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	578 000	700 000
Sum Bankinnskudd, kontanter og lignende		578 000	700 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		3 349 000	6 055 000
SUM EIENDELER		61 433 000	66 255 000
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	2 955 000	2 778 000
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		2 955 000	2 778 000
Sum egenkapital		23 055 000	22 878 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	918 000	868 000
Sum avsetninger for forpliktelser		918 000	868 000
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		1 512 000	1 751 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 512 000	1 751 000
Sum langsiktig gjeld		2 430 000	2 619 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		434 000	124 000
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		600 000	667 000
Kortsiktig konserngjeld	7	27 189 000	30 667 000
Annen kortsiktig gjeld	7	7 725 000	9 299 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum kortsiktig gjeld		35 947 000	40 758 000
 Sum gjeld		 38 378 000	 43 377 000
 SUM EGENKAPITAL OG GJELD		 61 433 000	 66 255 000

POSTER UTENOM BALANSEN

Garantistillelser	6
Pantstillelser	6



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 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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>

PwC Oslo, 1. mars 2024
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 - Tjuvholmen F1-N AS

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2024-03-13 22:28

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 2023

**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	2023	2022
Brutto leieinntekt		10 571	11 203
Serviceinntekter		4 124	2 931
Servicekostnader		3 268	2 764
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		690	58
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift		10 737	11 312
Av- og nedskrivninger	2	2 150	2 150
Driftsresultat eiendom		8 587	9 162
Administrative eierkostnader	3	494	489
Driftsresultat		8 093	8 673
Forvaltningsresultat*		9 066	10 097
Netto rentekostnader		1 177	725
Annen finansinntekt		703	599
Annen finanskostnad		5	4
Netto finansposter		-479	-131
Resultat før skattekostnad		7 614	8 543
Skattekostnad på resultat	4	1 675	1 879
Resultat		5 939	6 663
Årsresultat	5	5 939	6 663
Avsatt konsernbidrag		5 762	6 312
Avsatt til annen egenkapital		177	351
Sum overføringer		5 939	6 663

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



Balanse

Tjuvholmen F1-N Næring AS

Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	56 652	58 592
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	1 428	1 604
Sum varige driftsmidler		58 080	60 196
Investeringer i aksjer og andeler		4	4
Sum finansielle anleggsmidler		4	4
Sum anleggsmidler		58 084	60 200
Omløpsmidler			
Kundefordringer	7	2 751	4 936
Andre kortsiktige fordringer		20	420
Sum fordringer		2 771	5 355
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	578	700
Sum omløpsmidler		3 349	6 055
Sum eiendeler		61 433	66 255



Balanse

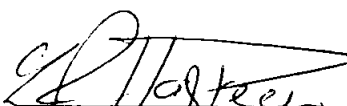
Tjuvholmen F1-N Næring AS
Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Aksjekapital	5, 9	200	200
Overkurs	5	19 900	19 900
Sum innskutt egenkapital		20 100	20 100
Annen egenkapital	5	2 955	2 778
Sum opptjent egenkapital		2 955	2 778
Sum egenkapital		23 055	22 878
Gjeld			
Utsatt skatt	4	918	868
Sum avsetning for forpliktelser		918	868
Øvrig langsiktig gjeld		1 512	1 751
Sum annen langsiktig gjeld		1 512	1 751
Leverandørgjeld		434	124
Skyldig offentlige avgifter		600	667
Konserngjeld	7	27 189	30 667
Annen kortsiktig gjeld	7	7 725	9 299
Sum kortsiktig gjeld		35 947	40 758
Sum gjeld		38 378	43 377
Sum egenkapital og gjeld		61 433	66 255

01.03.2024

Styret i Tjuvholmen F1-N Næring AS


Amund Holter Mehli
styreleder


Kristian Røsander 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, 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 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	Anlegg under utførelse	Maskiner, inventar, verktøy mm.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	82 476	764	512	5 493	0	2 091	91 335
Tilgang	0	0	0	0	33	0	33
Avgang	0	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	82 476	764	512	5 493	33	2 091	91 369
Akkumulerte avskrivninger	-32 360	-121	-146			-663	-33 289
Bokført verdi 31.12.2023	50 116	643	366	5 493	33	1 428	58 080
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.

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	2023	2022
Revisjon	28	26
Andre tjenester	13	12
Sum	41	38

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:

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	4 174	3 947	-227
Netto midlertidige forskjeller	4 174	3 947	-227
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	4 174	3 947	-227
Utsatt skatt (22 %)	918	868	-50
Skattepliktig inntekt:		2023	2022
Ordinært resultat før skatt		7 614	8 543
Endring i midlertidige forskjeller		-227	-450
Avgitt konsernbidrag		-7 387	-8 092
Skattepliktig inntekt		0	0
Resultatført skatt på ordinært resultat:		2023	2022
Betalbar skatt		1 625	1 780
Endring i utsatt skattefordel		50	99
Skattekostnad ordinært resultat		1 675	1 879
Betalbar skatt i balansen:		2023	2022
Betalbar skatt på årets resultat		1 625	1 780
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag		-1 625	-1 780
Sum betalbar skatt i balansen		0	0

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	200	19 900	2 778	22 878
Årets resultat	0	0	5 939	5 939
Avgitt konsernbidrag	0	0	-5 762	-5 762
Egenkapital 31.12.2023	200	19 900	2 955	23 055

Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier	2023	2022
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	56 652	58 592

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	2023	2022
Kundefordringer	300	275
Sum	300	275
Gjeld		
Avgitt konsernbidrag	7 387	8 092
Konsernkontoordning*	27 189	30 667
Sum	34 577	38 759

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 toppkreditt mot banken med trekkramme på 20 millioner kroner. Pr 31.12.2023 var innestående på toppkonto mot DNB 34 millioner kroner.

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 31.12.2023

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



Årsregnskap 2023

**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	2023	2022
Brutto leieinntekt		10 571	11 203
Serviceinntekter		4 124	2 931
Servicekostnader		3 268	2 764
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		690	58
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift		10 737	11 312
Av- og nedskrivninger	2	2 150	2 150
Driftsresultat eiendom		8 587	9 162
Administrative eierkostnader	3	494	489
Driftsresultat		8 093	8 673
Forvaltningsresultat*		9 066	10 097
Netto rentekostnader		1 177	725
Annen finansinntekt		703	599
Annen finanskostnad		5	4
Netto finansposter		-479	-131
Resultat før skattekostnad		7 614	8 543
Skattekostnad på resultat	4	1 675	1 879
Resultat		5 939	6 663
Årsresultat	5	5 939	6 663
Avsatt konsernbidrag		5 762	6 312
Avsatt til annen egenkapital		177	351
Sum overføringer		5 939	6 663

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



Balanse

Tjuvholmen F1-N Næring AS
Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	56 652	58 592
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	1 428	1 604
Sum varige driftsmidler		58 080	60 196
Investeringer i aksjer og andeler		4	4
Sum finansielle anleggsmidler		4	4
Sum anleggsmidler		58 084	60 200
Omløpsmidler			
Kundefordringer	7	2 751	4 936
Andre kortsiktige fordringer		20	420
Sum fordringer		2 771	5 355
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	578	700
Sum omløpsmidler		3 349	6 055
Sum eiendeler		61 433	66 255



Balanse

Tjuvholmen F1-N Næring AS
Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Aksjekapital	5, 9	200	200
Overkurs	5	19 900	19 900
Sum innskutt egenkapital		20 100	20 100
Annen egenkapital	5	2 955	2 778
Sum opptjent egenkapital		2 955	2 778
Sum egenkapital		23 055	22 878
Gjeld			
Utsatt skatt	4	918	868
Sum avsetning for forpliktelser		918	868
Øvrig langsiktig gjeld		1 512	1 751
Sum annen langsiktig gjeld		1 512	1 751
Leverandørgjeld		434	124
Skyldig offentlige avgifter		600	667
Konserngjeld	7	27 189	30 667
Annen kortsiktig gjeld	7	7 725	9 299
Sum kortsiktig gjeld		35 947	40 758
Sum gjeld		38 378	43 377
Sum egenkapital og gjeld		61 433	66 255

01.03.2024

Styret i Tjuvholmen F1-N Næring AS

Amund Holter Mehli
styreleder

Kristian Rosander Hafsteen
styremedlem

Tjuvholmen F1-N Næring AS

Side 4



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	Anlegg under utførelse	Maskiner, inventar, verktøy mm.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	82 476	764	512	5 493	0	2 091	91 335
Tilgang	0	0	0	0	33	0	33
Avgang	0	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	82 476	764	512	5 493	33	2 091	91 369
Akkumulerte avskrivninger	-32 360	-121	-146			-663	-33 289
Bokført verdi 31.12.2023	50 116	643	366	5 493	33	1 428	58 080
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.

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	2023	2022
Revisjon	28	26
Andre tjenester	13	12
Sum	41	38

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:

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	4 174	3 947	-227
Netto midlertidige forskjeller	4 174	3 947	-227
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	4 174	3 947	-227
Utsatt skatt (22 %)	918	868	-50
Skattepliktig inntekt:	2023	2022	
Ordinært resultat før skatt	7 614	8 543	
Endring i midlertidige forskjeller	-227	-450	
Avgitt konsernbidrag	-7 387	-8 092	
Skattepliktig inntekt	0	0	
Resultatført skatt på ordinært resultat:	2023	2022	
Betalbar skatt	1 625	1 780	
Endring i utsatt skattefordel	50	99	
Skattekostnad ordinært resultat	1 675	1 879	
Betalbar skatt i balansen:	2023	2022	
Betalbar skatt på årets resultat	1 625	1 780	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 625	-1 780	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	200	19 900	2 778	22 878
Årets resultat	0	0	5 939	5 939
Avgitt konsernbidrag	0	0	-5 762	-5 762
Egenkapital 31.12.2023	200	19 900	2 955	23 055

Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier	2023	2022
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	56 652	58 592

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	2023	2022
Kundefordringer	300	275
Sum	300	275
Gjeld		
Avgitt konsernbidrag	7 387	8 092
Konsernkontoordning*	27 189	30 667
Sum	34 577	38 759

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 bankonti 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 31.12.2023 var innestående på toppkonto mot DNB 34 millioner kroner.

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 31.12.2023

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