



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 420 050  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TJUVHOLMEN F1-S 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, 28.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
<b>Salgsinntekt</b>		<b>7 789 000</b>	<b>5 995 000</b>
Kostnad solgte varer	3, 2	4 382 000	2 039 000
<b>Brutto resultat</b>		<b>3 407 000</b>	<b>3 956 000</b>
<b>Kostnader</b>			
<b>Administrative kostnader</b>	3	<b>354 000</b>	<b>325 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 053 000</b>	<b>3 631 000</b>
<b>Finansposter</b>			
Annen finansinntekt		411 000	351 000
Annen finanskostnad		399 000	295 000
<b>Netto finans</b>		<b>12 000</b>	<b>56 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostand</b>		<b>3 065 000</b>	<b>3 687 000</b>
Skattekostand på ordinært resultat	4	674 000	811 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 391 000</b>	<b>2 876 000</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>2 391 000</b>	<b>2 876 000</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 391 000</b>	<b>2 876 000</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 391 000</b>	<b>2 876 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		3 779 000	2 181 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 388 000	695 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 391 000</b>	<b>2 876 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Forskning og utvikling	2		
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	2		
Utsatt skattefordel	4	550 000	159 000
Goodwill	2		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>550 000</b>	<b>159 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	21 539 000	22 576 000
Maskiner og anlegg	2		
Skip, rigger, fly og lignende	2		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>21 539 000</b>	<b>22 576 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	9		
Investering i aksjer og andeler		3 000	3 000
Andre fordringer	9		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>22 093 000</b>	<b>22 738 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		873 000	479 000
Andre fordringer		146 000	241 000
Konsernfordringer	9		
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 019 000</b>	<b>721 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	431 000	292 000



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum Bankinnskudd, kontanter og lignende		431 000	292 000
Sum omløpsmidler		1 450 000	1 012 000
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 542 000</b>	<b>23 750 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	5, 8	200 000	200 000
Overkurs	5	9 900 000	9 900 000
Annen innskutt egenkapital	5		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 100 000</b>	<b>10 100 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Fond	5		
Annen egenkapital	5	-1 951 000	-563 000
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 951 000</b>	<b>-563 000</b>

#### Sum egenkapital

**8 149 000**      **9 537 000**

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	9		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	9	87 000	21 000
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		410 000	453 000
Kortsiktig konserngjeld	9	9 567 000	10 253 000
Annen kortsiktig gjeld	9	5 330 000	3 486 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15 393 000</b>	<b>14 213 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum gjeld		15 393 000	14 213 000
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>23 542 000</b>	<b>23 750 000</b>

### POSTER UTENOM BALANSEN

Garantistillelser	6
Pantstillelser	6



Til generalforsamlingen i Tjuvholmen F1-S Næring AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tjuvholmen F1-S 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](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning - Tjuvholmen F1-S AS

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
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-S  
Næring AS

Org.nr.:988 420 050



## Resultatregnskap

Tjuvholmen F1-S Næring AS

Beløp i tusen kr	Note	2023	2022
Brutto leieinntekt		5 977	6 106
Serviceinntekter		1 812	-111
Servicekostnader		1 350	721
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		1 996	272
<b>Netto leieinntekt fra eiendomsdrift</b>		<b>4 444</b>	<b>5 002</b>
Av- og nedskrivninger	2	1 037	1 046
<b>Driftsresultat eiendom</b>		<b>3 407</b>	<b>3 956</b>
Administrative eierkostnader	3	354	325
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 053</b>	<b>3 631</b>
<b>Forvaltningsresultat*</b>		<b>3 695</b>	<b>4 385</b>
Netto rentekostnader		394	292
Annen finansinntekt		411	351
Annen finanskostnad		5	3
<b>Netto finansposter</b>		<b>12</b>	<b>56</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>3 065</b>	<b>3 687</b>
Skattekostnad på resultat	4	674	811
<b>Resultat</b>		<b>2 391</b>	<b>2 876</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>2 391</b>	<b>2 876</b>
Avsatt konsernbidrag		3 779	2 181
Avsatt til annen egenkapital		-1 388	695
<b>Sum overføringer</b>		<b>2 391</b>	<b>2 876</b>

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



## Balanse

Tjuvholmen F1-S Næring AS

Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel	4	550	159
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>550</b>	<b>159</b>
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	21 539	22 576
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>21 539</b>	<b>22 576</b>
Investeringer i aksjer og andeler		3	3
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>22 093</b>	<b>22 738</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		873	479
Andre kortsiktige fordringer		146	241
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 019</b>	<b>721</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	431	292
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 450</b>	<b>1 012</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>23 542</b>	<b>23 750</b>




**Balanse**

Tjuvholmen F1-S Næring AS  
Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	200	200
Overkurs	5	9 900	9 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 100</b>	<b>10 100</b>
Annen egenkapital	5	-1 951	-563
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 951</b>	<b>-563</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 149</b>	<b>9 537</b>
<b>Gjeld</b>			
Leverandørgjeld	9	87	21
Skyldig offentlige avgifter		410	453
Konserngjeld	9	9 567	10 253
Annen kortsiktig gjeld	9	5 330	3 486
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15 393</b>	<b>14 213</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 393</b>	<b>14 213</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>23 542</b>	<b>23 750</b>

01.03.2024

Styret i Tjuvholmen F1-S 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, 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](http://www.selvaag.no) og regnskapsregisteret.



## Note 2 Varige driftsmidler

	Forretnings- bygg	Faste tekniske installasjoner	Tomter	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	30 778	3 433	1 665	35 876
Tilgang	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	30 778	3 433	1 665	35 876
Akkumulerte avskrivninger	-12 110	-2 226		-14 337
<b>Bokført verdi 31.12.2023</b>	<b>18 667</b>	<b>1 207</b>	<b>1 665</b>	<b>21 539</b>
Årets avskrivninger	980	57		1 037
Forventet økonomisk levetid	85 år	30 år		
Avskrivningsplan	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	2023	2022
Revisjon	27	25
Andre tjenester	12	11
<b>Sum</b>	<b>39</b>	<b>36</b>

Merverdiavgift er ikke 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	-898	-781	117
Fordringer	-1 603	59	1 662
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>-2 501</b>	<b>-722</b>	<b>1 780</b>
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-2 501</b>	<b>-722</b>	<b>1 780</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-550</b>	<b>-159</b>	<b>392</b>
<b>Skattepliktig inntekt:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Ordinært resultat før skatt	3 065	3 687	
Endring i midlertidige forskjeller	1 780	50	
Avgitt konsernbidrag	-4 845	-2 796	
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-941	
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Resultatført skatt på ordinært resultat:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Betalbar skatt	1 066	615	
Endring i utsatt skattefordel	-392	196	
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>674</b>	<b>811</b>	
<b>Beregning av effektiv skattesats</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Resultat før skatt	3 065	3 687	
Beregnet skatt av resultat før skatt	674	811	
<b>Sum</b>	<b>674</b>	<b>811</b>	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Betalbar skatt på årets resultat	1 066	615	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 066	-615	
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

#### Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 01.01.2023</b>	200	9 900	-563	9 537
Årets resultat	0	0	2 391	2 391
Avgitt konsernbidrag	0	0	-3 779	-3 779
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>200</b>	<b>9 900</b>	<b>-1 951</b>	<b>8 149</b>



## Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier	2023	2022
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	21 539	22 576

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

## Note 7 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12.

## Note 8 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 %

## Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Gjeld	2023	2022
Leverandørgjeld	23	21
Avgitt konsernbidrag	4 845	2 796
Konsernkontoordning*	9 567	10 253
<b>Sum</b>	<b>14 434</b>	<b>13 070</b>

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.



Årsregnskap 2023

**Tjuvholmen F1-S  
Næring AS**

Org.nr.:988 420 050



## Resultatregnskap

Tjuvholmen F1-S Næring AS

Beløp i tusen kr	Note	2023	2022
Brutto leieinntekt		5 977	6 106
Serviceinntekter		1 812	-111
Servicekostnader		1 350	721
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		1 996	272
<b>Netto leieinntekt fra eiendomsdrift</b>		<b>4 444</b>	<b>5 002</b>
Av- og nedskrivninger	2	1 037	1 046
<b>Driftsresultat eiendom</b>		<b>3 407</b>	<b>3 956</b>
Administrative eierkostnader	3	354	325
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 053</b>	<b>3 631</b>
<b>Forvaltningsresultat*</b>		<b>3 695</b>	<b>4 385</b>
Netto rentekostnader		394	292
Annen finansinntekt		411	351
Annen finanskostnad		5	3
<b>Netto finansposter</b>		<b>12</b>	<b>56</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>3 065</b>	<b>3 687</b>
Skattekostnad på resultat	4	674	811
<b>Resultat</b>		<b>2 391</b>	<b>2 876</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>5</b>	<b>2 391</b>	<b>2 876</b>
Avsatt konsernbidrag		3 779	2 181
Avsatt til annen egenkapital		-1 388	695
<b>Sum overføringer</b>		<b>2 391</b>	<b>2 876</b>

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



### Balanse

Tjuvholmen F1-S Næring AS

Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel	4	550	159
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>550</b>	<b>159</b>
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	21 539	22 576
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>21 539</b>	<b>22 576</b>
Investeringer i aksjer og andeler		3	3
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>22 093</b>	<b>22 738</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		873	479
Andre kortsiktige fordringer		146	241
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 019</b>	<b>721</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	431	292
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 450</b>	<b>1 012</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>23 542</b>	<b>23 750</b>



## Balanse

Tjuvholmen F1-S Næring AS  
Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	200	200
Overkurs	5	9 900	9 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 100</b>	<b>10 100</b>
Annen egenkapital	5	-1 951	-563
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 951</b>	<b>-563</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 149</b>	<b>9 537</b>
<b>Gjeld</b>			
Leverandørgjeld	9	87	21
Skyldig offentlige avgifter		410	453
Konserngjeld	9	9 567	10 253
Annen kortsiktig gjeld	9	5 330	3 486
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15 393</b>	<b>14 213</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 393</b>	<b>14 213</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>23 542</b>	<b>23 750</b>

01.03.2024

Styret i Tjuvholmen F1-S 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, 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](http://www.selvaag.no) og regnskapsregisteret.



## Note 2 Varige driftsmidler

	Forretnings- bygg	Faste tekniske installasjoner	Tomter	Totalt
<b>Anskaffelseskost 01.01.2023</b>	30 778	3 433	1 665	35 876
Tilgang	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2023</b>	30 778	3 433	1 665	35 876
Akkumulerte avskrivninger	-12 110	-2 226		-14 337
<b>Bokført verdi 31.12.2023</b>	<b>18 667</b>	<b>1 207</b>	<b>1 665</b>	<b>21 539</b>
Årets avskrivninger	980	57		1 037
Forventet økonomisk levetid	85 år	30 år		
Avskrivningsplan	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	2023	2022
Revisjon	27	25
Andre tjenester	12	11
<b>Sum</b>	<b>39</b>	<b>36</b>

Merverdiavgift er ikke 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	-898	-781	117
Fordringer	-1 603	59	1 662
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>-2 501</b>	<b>-722</b>	<b>1 780</b>
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-2 501</b>	<b>-722</b>	<b>1 780</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-550</b>	<b>-159</b>	<b>392</b>
<b>Skattepliktig inntekt:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Ordinært resultat før skatt	3 065	3 687	
Endring i midlertidige forskjeller	1 780	50	
Avgitt konsernbidrag	-4 845	-2 796	
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-941	
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Resultatført skatt på ordinært resultat:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Betalbar skatt	1 066	615	
Endring i utsatt skattefordel	-392	196	
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>674</b>	<b>811</b>	
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Betalbar skatt på årets resultat	1 066	615	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 066	-615	
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 01.01.2023</b>	200	9 900	-563	9 537
Årets resultat	0	0	2 391	2 391
Avgitt konsernbidrag	0	0	-3 779	-3 779
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>200</b>	<b>9 900</b>	<b>-1 951</b>	<b>8 149</b>

## Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier	2023	2022
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	21 539	22 576

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



## Note 7 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12.

## Note 8 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 %

## Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Gjeld	2023	2022
Leverandørgjeld	23	21
Avgitt konsernbidrag	4 845	2 796
Konsernkontoordning*	9 567	10 253
<b>Sum</b>	<b>14 434</b>	<b>13 070</b>

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.