



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 03.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 13.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		10 751 000	12 786 000
Kostnad solgte varer	3, 2	5 653 000	8 609 000
Brutto resultat		5 098 000	4 177 000
Kostnader			
Administrative kostnader	3	821 000	1 249 000
Driftsresultat		4 277 000	2 928 000
Finansposter			
Annen finansinntekt		595 000	987 000
Annen finanskostnad		1 038 000	1 151 000
Netto finans		-443 000	-164 000
Ordinært resultat før skattekostand		3 834 000	2 764 000
Skattekostand på ordinært resultat	4	844 000	608 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 990 000	2 156 000
Årsresultat	5	2 990 000	2 156 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 990 000	2 156 000
Totalresultat		2 990 000	2 156 000
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		3 107 000	2 994 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-116 000	-838 000
Sum overføringer og disponeringer		2 990 000	2 156 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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	60 565 000	63 404 000
Maskiner og anlegg	2		
Skip, rigger, fly og lignende	2		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	1 781 000	1 947 000
Sum varige driftsmidler		62 346 000	65 351 000
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		62 350 000	65 355 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer			9 000
Fordringer			
Kundefordringer	9	2 771 000	3 275 000
Andre fordringer		444 000	735 000
Konsernfordringer	9		
Sum fordringer		3 215 000	4 010 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	5 450 000	3 758 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 450 000	3 758 000
Sum omløpsmidler		8 665 000	7 777 000
SUM EIENDELER		71 016 000	73 132 000

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	2 427 000	2 544 000
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		2 427 000	2 544 000

Sum egenkapital

22 527 000 **22 644 000**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	769 000	802 000
Sum avsetninger for forpliktelser		769 000	802 000

Annen langsiktig gjeld

Øvrig langsiktig gjeld	9	41 975 000	44 542 000
Sum annen langsiktig gjeld		41 975 000	44 542 000
Sum langsiktig gjeld		42 744 000	45 344 000

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	9	72 000	18 000
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		535 000	56 000
Kortsiktig konserngjeld	9		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen kortsiktig gjeld	9	5 137 000	5 069 000
Sum kortsiktig gjeld		5 744 000	5 144 000
Sum gjeld		48 488 000	50 489 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 016 000	73 132 000

POSTER UTENOM BALANSEN

Garantistillelser	7
Pantstillelser	7



Til generalforsamlingen i Tjuvholmen F1-N Næring AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tjuvholmen F1-N Næring AS som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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. Betyggende 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 1. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID_MOBILE	2022-04-25 21:30

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 2021

**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	2021	2020
Brutto leieinntekt		8 226	9 890
Serviceinntekter		2 525	2 896
Servicekostnader		2 605	2 353
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		546	3 057
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift		7 600	7 376
Av- og nedskrivninger	2	2 502	3 199
Driftsresultat eiendom		5 098	4 177
Andre driftsinntekter		0	-1
Resultat fra salg av eiendom		-513	-660
Administrative eierkostnader	3	308	589
Driftsresultat		4 277	2 928
Forvaltningsresultat*		6 256	5 639
Netto rentekostnader		1 036	1 148
Annen finansinntekt		595	987
Annen finanskostnad		2	2
Netto finansposter		-443	-164
Ordinært resultat før skattekostnad		3 834	2 764
Skattekostnad på ordinært resultat	4	844	608
Ordinært resultat		2 990	2 156
Årsresultat	5	2 990	2 156
Avsatt konsernbidrag		3 107	2 994
Avsatt til annen egenkapital		-116	-838
Sum overføringer		2 990	2 156

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

Tjuvholmen F1-N Næring AS

Side 2



Balanse

Tjuvholmen F1-N Næring AS

Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	60 565	63 404
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	1 781	1 947
Sum varige driftsmidler		62 346	65 351
Investeringer i aksjer og andeler		4	4
Sum finansielle anleggsmidler		4	4
Sum anleggsmidler		62 350	65 355
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning		0	9
Kundefordringer	9	2 771	3 275
Andre kortsiktige fordringer		444	735
Sum fordringer		3 215	4 010
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	5 450	3 758
Sum omløpsmidler		8 665	7 777
Sum eiendeler		71 016	73 132

**Balanse**

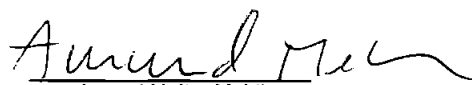
Tjuvholmen F1-N Næring AS

Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	200	200
Overkurs	5	19 900	19 900
Sum innskutt egenkapital		20 100	20 100
Annen egenkapital	5	2 427	2 544
Sum opptjent egenkapital		2 427	2 544
Sum egenkapital		22 527	22 644
Gjeld			
Utsatt skatt	4	769	802
Sum avsetning for forpliktelser		769	802
Øvrig langsiktig gjeld	9	41 975	44 542
Sum annen langsiktig gjeld		41 975	44 542
Leverandørgjeld	9	72	18
Skyldig offentlige avgifter		535	56
Annen kortsiktig gjeld	9	5 137	5 069
Sum kortsiktig gjeld		5 744	5 144
Sum gjeld		48 488	50 489
Sum egenkapital og gjeld		71 016	73 132

01.03.2022

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	Anlegg under utførelse	Maskiner, inventar, verktøy mm.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2021	83 160	764	512	5 493	12	2 080	92 021
Tilgang	12	0	0	0	0	10	23
Avgang	-696	0	0	0	-12	0	-708
Anskaffelseskost 31.12.2021	82 476	764	512	5 493	0	2 091	91 335
Akkumulerte avskrivninger	-28 464	-72	-143			-310	-28 989
Bokført verdi 31.12.2021	54 012	692	369	5 493	0	1 781	62 346
Årets avskrivninger	2 271	51	4			177	2 502
Forventet økonomisk levetid	60 år	15 år	100 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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2021	2020
Revisjon	23	22
Andre tjenester	11	14
Sum	34	36

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:

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	3 497	3 646	148
Netto midlertidige forskjeller	3 497	3 646	148
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	3 497	3 646	148
Utsatt skatt (22 %)	769	802	33
Skattepliktig inntekt:	2021	2020	
Ordinært resultat før skatt	3 834	2 764	
Permanente forskjeller	1	0	
Endring i midlertidige forskjeller	148	690	
Avgitt konsernbidrag	-3 983	-3 454	
Skattepliktig inntekt	0	0	
Resultatført skatt på ordinært resultat:	2021	2020	
Betalbar skatt	876	760	
Endring i utsatt skatt	-33	-152	
Skattekostnad ordinært resultat	844	608	
Beregning av effektiv skattesats	2021	2020	
Resultat før skatt	3 834	2 764	
Beregnet skatt av resultat før skatt	843	608	
Sum	843	608	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
Betalbar skatt i balansen:	2021	2020	
Betalbar skatt på årets resultat	876	760	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-876	-760	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2021	200	19 900	2 544	22 644
Årets resultat	0	0	2 990	2 990
Avgitt konsernbidrag	0	0	-3 107	-3 107
Egenkapital 31.12.2021	200	19 900	2 427	22 527



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	2021	2020
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	60 565	63 404

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

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	200	1 000 kr	200
Alle aksjer har lik stemmerett			

Oversikt over aksjonærene i selskapet per 31.12.2021

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

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

Fordringer	2021	2020
Kundefordringer	100	116
Sum	100	116

Gjeld		
Avgitt konsernbidrag	3 983	3 754
Annen kortsiktig gjeld	6	12
Annen langsiktig gjeld	40 129	42 932
Konsernkontoordning*	612	0
Sum	44 118	46 698

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 31.12.2021 var innestående på toppkonto mot DNB 127,3 millioner kroner.