



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 419 958  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TJUVHOLMEN F3 NÆRING AS  
Forretningsadresse: 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
<b>Salgsinntekt</b>		<b>11 214 000</b>	<b>10 359 000</b>
Kostnad solgte varer	3, 2	3 907 000	4 710 000
<b>Brutto resultat</b>		<b>7 307 000</b>	<b>5 649 000</b>
<b>Kostnader</b>			
<b>Administrative kostnader</b>	3	<b>518 000</b>	<b>487 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 789 000</b>	<b>5 162 000</b>
<b>Finansposter</b>			
Annen finansinntekt		494 000	455 000
Annen finanskostnad		1 550 000	911 000
<b>Netto finans</b>		<b>-1 056 000</b>	<b>-456 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostand</b>		<b>5 733 000</b>	<b>4 706 000</b>
Skattekostand på ordinært resultat	4	1 261 000	1 035 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 472 000</b>	<b>3 670 000</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>4 472 000</b>	<b>3 670 000</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>4 472 000</b>	<b>3 670 000</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 472 000</b>	<b>3 670 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		4 245 000	3 210 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		227 000	460 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 472 000</b>	<b>3 670 000</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		
Goodwill	2		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	64 339 000	65 759 000
Maskiner og anlegg	2		
Skip, rigger, fly og lignende	2		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2 021 000	2 299 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>66 360 000</b>	<b>68 059 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	9		
Investering i aksjer og andeler		5 000	5 000
Andre fordringer	9		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>66 365 000</b>	<b>68 064 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		688 000	
Andre fordringer		2 339 000	456 000
Konsernfordringer	9		
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 026 000</b>	<b>456 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	678 000	4 471 000
<b>Sum Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>678 000</b>	<b>4 471 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		3 705 000	4 927 000
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>70 070 000</b>	<b>72 990 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5, 8	200 000	200 000
Overkurs	5	20 000 000	20 000 000
Annen innskutt egenkapital	5		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 200 000</b>	<b>20 200 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	5		
Annen egenkapital	5	6 801 000	6 574 000
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 801 000</b>	<b>6 574 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>27 001 000</b>	<b>26 774 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	1 900 000	1 836 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 900 000</b>	<b>1 836 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		438 000	521 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>438 000</b>	<b>521 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 338 000</b>	<b>2 357 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	9	90 000	96 000
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		555 000	559 000
Kortsiktig konserngjeld	9		
Annen kortsiktig gjeld	9	40 086 000	43 204 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum kortsiktig gjeld		40 731 000	43 859 000
Sum gjeld		43 069 000	46 216 000
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>70 070 000</b>	<b>72 990 000</b>

### POSTER UTENOM BALANSEN

Garantistillelser	6
Pantstillelser	6



Til generalforsamlingen i Tjuvholmen F3 Næring AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tjuvholmen F3 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 F3 Næring 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 F3 Næring AS

Org.nr.:988 419 958



## Resultatregnskap

Tjuvholmen F3 Næring AS

Beløp i tusen kr

Beløp i tusen kr	Note	2023	2022
Brutto leieinntekt		8 452	7 948
Serviceinntekter		2 763	2 410
Servicekostnader		2 259	2 018
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		-187	853
<b>Netto leieinntekt fra eiendomsdrift</b>		<b>9 143</b>	<b>7 488</b>
Av- og nedskrivninger	2	1 836	1 839
<b>Driftsresultat eiendom</b>		<b>7 307</b>	<b>5 649</b>
Administrative eierkostnader	3	518	487
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 789</b>	<b>5 162</b>
<b>Forvaltningsresultat*</b>		<b>7 079</b>	<b>6 095</b>
Netto rentekostnader		1 545	906
Annen finansinntekt		494	455
Annen finanskostnad		5	5
<b>Netto finansposter</b>		<b>-1 056</b>	<b>-456</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>5 733</b>	<b>4 706</b>
Skattekostnad på resultat	4	1 261	1 035
<b>Resultat</b>		<b>4 472</b>	<b>3 670</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>4 472</b>	<b>3 670</b>
Avsatt konsernbidrag		4 245	3 210
Avsatt til annen egenkapital		227	460
<b>Sum overføringer</b>		<b>4 472</b>	<b>3 670</b>

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



## Balanse

Tjuvholmen F3 Næring AS

Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	64 339	65 759
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	2 021	2 299
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>66 360</b>	<b>68 059</b>
Investeringer i aksjer og andeler		5	5
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5</b>	<b>5</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>66 365</b>	<b>68 064</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		688	0
Andre kortsiktige fordringer		2 339	456
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 026</b>	<b>456</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	678	4 471
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 705</b>	<b>4 927</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>70 070</b>	<b>72 990</b>



## Balanse

Tjuvholmen F3 Næring AS  
Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	200	200
Overkurs	5	20 000	20 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 200</b>	<b>20 200</b>
Annen egenkapital	5	6 801	6 574
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 801</b>	<b>6 574</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>27 001</b>	<b>26 774</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	1 900	1 836
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>1 900</b>	<b>1 836</b>
Øvrig langsiktig gjeld		438	521
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>438</b>	<b>521</b>
Leverandørgjeld	9	90	96
Skyldig offentlige avgifter		555	559
Annen kortsiktig gjeld	9	40 086	43 204
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>40 731</b>	<b>43 859</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>43 069</b>	<b>46 216</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>70 070</b>	<b>72 990</b>

01.03.2024

Styret i Tjuvholmen F3 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](http://www.selvaag.no) og regnskapsregisteret.



## Note 2 Varige driftsmidler

	Forretnings- bygg	Faste tekniske installasjoner	Tomter	Anlegg under utførelse	Maskiner, inventar, verktøy mm.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	77 516	19	10 483	0	2 990	91 008
Tilgang	0	0	0	137	0	137
Avgang	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	77 516	19	10 483	137	2 990	91 145
Akkumulerte avskrivninger	-23 797	-19			-970	-24 785
<b>Bokført verdi 31.12.2023</b>	<b>53 719</b>	<b>0</b>	<b>10 483</b>	<b>137</b>	<b>2 021</b>	<b>66 360</b>
Årets avskrivninger	1 557	0			279	1 836
Forventet økonomisk levetid	85 år	30 år			3 år	
Avskrivningsplan	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	2023	2022
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	28	26
Andre tjenester	13	12
<b>Sum</b>	<b>41</b>	<b>38</b>

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	8 762	8 502	-259
Gevinst – og tapskonto	-126	-158	-32
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>8 635</b>	<b>8 345</b>	<b>-291</b>
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>8 635</b>	<b>8 345</b>	<b>-291</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>1 900</b>	<b>1 836</b>	<b>-64</b>
<b>Skattepliktig inntekt:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Ordinært resultat før skatt	5 733	4 706	
Endring i midlertidige forskjeller	-291	-590	
Avgitt konsernbidrag	-5 442	-4 116	
<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	1 197	905	
Endring i utsatt skattefordel	64	130	
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 261</b>	<b>1 035</b>	
<b>Beregning av effektiv skattesats</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Resultat før skatt	5 733	4 706	
Beregnet skatt av resultat før skatt	1 261	1 035	
<b>Sum</b>	<b>1 261</b>	<b>1 035</b>	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Betalbar skatt på årets resultat	1 197	905	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 197	-905	
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	



## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	200	20 000	6 574	26 774
Årets resultat	0	0	4 472	4 472
Avgitt konsernbidrag	0	0	-4 245	-4 245
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>200</b>	<b>20 000</b>	<b>6 801</b>	<b>27 001</b>

## Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier	2023	2022
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	64 339	65 759

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.**

<b>Gjeld</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Leverandørgjeld	90	83
Avgitt konsernbidrag	5 442	4 116
Konsernkontoordning*	34 299	37 948
<b>Sum</b>	<b>39 832</b>	<b>42 146</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 F3  
Næring AS**

Org.nr.:988 419 958



## Resultatregnskap

Tjuvholmen F3 Næring AS

Beløp i tusen kr

Beløp i tusen kr	Note	2023	2022
Brutto leieinntekt		8 452	7 948
Serviceinntekter		2 763	2 410
Servicekostnader		2 259	2 018
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		-187	853
<b>Netto leieinntekt fra eiendomsdrift</b>		<b>9 143</b>	<b>7 488</b>
Av- og nedskrivninger	2	1 836	1 839
<b>Driftsresultat eiendom</b>		<b>7 307</b>	<b>5 649</b>
Administrative eierkostnader	3	518	487
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 789</b>	<b>5 162</b>
<b>Forvaltningsresultat*</b>		<b>7 079</b>	<b>6 095</b>
Netto rentekostnader		1 545	906
Annen finansinntekt		494	455
Annen finanskostnad		5	5
<b>Netto finansposter</b>		<b>-1 056</b>	<b>-456</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>5 733</b>	<b>4 706</b>
Skattekostnad på resultat	4	1 261	1 035
<b>Resultat</b>		<b>4 472</b>	<b>3 670</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>5</b>	<b>4 472</b>	<b>3 670</b>
Avsatt konsernbidrag		4 245	3 210
Avsatt til annen egenkapital		227	460
<b>Sum overføringer</b>		<b>4 472</b>	<b>3 670</b>

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



## Balanse

Tjuvholmen F3 Næring AS  
Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	64 339	65 759
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	2 021	2 299
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>66 360</b>	<b>68 059</b>
Investeringer i aksjer og andeler		5	5
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5</b>	<b>5</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>66 365</b>	<b>68 064</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		688	0
Andre kortsiktige fordringer		2 339	456
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 026</b>	<b>456</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	678	4 471
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 705</b>	<b>4 927</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>70 070</b>	<b>72 990</b>



## Balanse

Tjuvholmen F3 Næring AS  
Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	200	200
Overkurs	5	20 000	20 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 200</b>	<b>20 200</b>
Annen egenkapital	5	6 801	6 574
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 801</b>	<b>6 574</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>27 001</b>	<b>26 774</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	1 900	1 836
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>1 900</b>	<b>1 836</b>
Øvrig langsiktig gjeld		438	521
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>438</b>	<b>521</b>
Leverandørgjeld	9	90	96
Skyldig offentlige avgifter		555	559
Annen kortsiktig gjeld	9	40 086	43 204
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>40 731</b>	<b>43 859</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>43 069</b>	<b>46 216</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>70 070</b>	<b>72 990</b>

01.03.2024

Styret i Tjuvholmen F3 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	Anlegg under utførelse	Maskiner, inventar, verktøy mm.	Totalt
<b>Anskaffelseskost 01.01.2023</b>	77 516	19	10 483	0	2 990	91 008
Tilgang	0	0	0	137	0	137
Avgang	0	0	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2023</b>	77 516	19	10 483	137	2 990	91 145
Akkumulerte avskrivninger	-23 797	-19			-970	-24 785
<b>Bokført verdi 31.12.2023</b>	<b>53 719</b>	<b>0</b>	<b>10 483</b>	<b>137</b>	<b>2 021</b>	<b>66 360</b>
Årets avskrivninger	1 557	0			279	1 836
Forventet økonomisk levetid	85 år	30 år			3 år	
Avskrivningsplan	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.

<b>Kostnadsført godtgjørelse til revisor</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	28	26
Andre tjenester	13	12
<b>Sum</b>	<b>41</b>	<b>38</b>

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	8 762	8 502	-259
Gevinst – og tapskonto	-126	-158	-32
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>8 635</b>	<b>8 345</b>	<b>-291</b>
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>8 635</b>	<b>8 345</b>	<b>-291</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>1 900</b>	<b>1 836</b>	<b>-64</b>
<b>Skattepliktig inntekt:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Ordinært resultat før skatt	5 733	4 706	
Endring i midlertidige forskjeller	-291	-590	
Avgitt konsernbidrag	-5 442	-4 116	
<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	1 197	905	
Endring i utsatt skattefordel	64	130	
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 261</b>	<b>1 035</b>	
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Betalbar skatt på årets resultat	1 197	905	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 197	-905	
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	



## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	200	20 000	6 574	26 774
Årets resultat	0	0	4 472	4 472
Avgitt konsernbidrag	0	0	-4 245	-4 245
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>200</b>	<b>20 000</b>	<b>6 801</b>	<b>27 001</b>

## Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier	2023	2022
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	64 339	65 759

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	90	83
Avgitt konsernbidrag	5 442	4 116
Konsernkontoordning*	34 299	37 948
<b>Sum</b>	<b>39 832</b>	<b>42 146</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.