



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: 01.03.2024

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		13 954 000	15 028 000
Kostnad solgte varer	3, 2	12 569 000	8 942 000
Brutto resultat		1 385 000	6 086 000
Kostnader			
Administrative kostnader	3	750 000	506 000
Driftsresultat		635 000	5 580 000
Finansposter			
Annen finansinntekt		870 000	702 000
Annen finanskostnad		2 210 000	1 029 000
Netto finans		-1 340 000	-328 000
Ordinært resultat før skattekostand		-705 000	5 252 000
Skattekostand på ordinært resultat	4	-155 000	1 155 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-550 000	4 096 000
Årsresultat	5	-550 000	4 096 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-550 000	4 096 000
Totalresultat		-550 000	4 096 000
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag			2 210 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-550 000	1 886 000
Sum overføringer og disponeringer		-550 000	4 096 000



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	64 129 000	61 387 000
Maskiner og anlegg	2		
Skip, rigger, fly og lignende	2		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	3 900 000	1 253 000
Sum varige driftsmidler		68 029 000	62 640 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	10		
Investering i aksjer og andeler		5 000	5 000
Andre fordringer	7	10 000	255 000
Sum finansielle anleggsmidler		15 000	260 000
Sum anleggsmidler		68 044 000	62 900 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 936 000	1 902 000
Andre fordringer		19 000	570 000
Konsernfordringer	10		
Sum fordringer		1 955 000	2 473 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	2 049 000	384 000
Sum Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 049 000	384 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		4 003 000	2 857 000
SUM EIENDELER		72 047 000	65 756 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5, 9	140 000	140 000
Overkurs	5	14 930 000	14 930 000
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		15 070 000	15 070 000
Opptjent egenkapital			
Fond	5		
Annen egenkapital	5	1 028 000	1 577 000
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		1 028 000	1 577 000
Sum egenkapital		16 098 000	16 647 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	72 000	227 000
Sum avsetninger for forpliktelser		72 000	227 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Øvrig langsiktig gjeld	10		
Sum langsiktig gjeld		72 000	227 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	10	760 000	262 000
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		390 000	
Kortsiktig konserngjeld	10	54 309 000	44 387 000
Annen kortsiktig gjeld	10	419 000	4 232 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum kortsiktig gjeld		55 878 000	48 882 000
Sum gjeld		55 950 000	49 109 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 047 000	65 756 000

POSTER UTENOM BALANSEN

Garantistillelser	6
Pantstillelser	6



Til generalforsamlingen i Tjuvholmen F2 Næring AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tjuvholmen F2 Næring AS som består av balanse per 31. desember 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 F2 Næring 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 F2
Næring AS

Org.nr.:987 658 681



Resultatregnskap

Tjuvholmen F2 Næring AS

Beløp i tusen kr

Beløp i tusen kr	Note	2023	2022
Brutto leieinntekt		10 967	12 709
Serviceinntekter		2 987	2 319
Servicekostnader		2 222	2 523
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		7 677	3 851
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift		4 056	8 653
Av- og nedskrivninger	2	2 670	2 567
Driftsresultat eiendom		1 385	6 086
Administrative eierkostnader	3	750	506
Driftsresultat		635	5 580
Forvaltningsresultat*		1 100	7 122
Netto rentekostnader		2 206	1 025
Annen finansinntekt		870	702
Annen finanskostnad		4	5
Netto finansposter		-1 340	-328
Resultat før skattekostnad		-705	5 252
Skattekostnad på resultat	4	-155	1 155
Resultat		-550	4 096
Årsresultat	5	-550	4 096
Avsatt konsernbidrag		0	2 210
Avsatt til annen egenkapital		-550	1 886
Sum overføringer		-550	4 096

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



Balanse

Tjuvholmen F2 Næring AS

Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	64 129	61 387
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	3 900	1 253
Sum varige driftsmidler		68 029	62 640
Investeringer i aksjer og andeler		5	5
Andre langsiktige fordringer	7	10	255
Sum finansielle anleggsmidler		15	260
Sum anleggsmidler		68 044	62 900
Omløpsmidler			
Kundefordringer		1 936	1 902
Andre kortsiktige fordringer		19	570
Sum fordringer		1 955	2 473
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	2 049	384
Sum omløpsmidler		4 003	2 857
Sum eiendeler		72 047	65 756



Balanse


Tjuvholmen F2 Næring AS

Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Aksjekapital	5, 9	140	140
Overkurs	5	14 930	14 930
Sum innskutt egenkapital		15 070	15 070
Annen egenkapital	5	1 028	1 577
Sum opptjent egenkapital		1 028	1 577
Sum egenkapital		16 098	16 647
Gjeld			
Utsatt skatt	4	72	227
Sum avsetning for forpliktelser		72	227
Leverandørgjeld	10	760	262
Skyldig offentlige avgifter		390	0
Konserngjeld	10	54 309	44 387
Annen kortsiktig gjeld	10	419	4 232
Sum kortsiktig gjeld		55 878	48 882
Sum gjeld		55 950	49 109
Sum egenkapital og gjeld		72 047	65 756

01.03.2024

Styret i Tjuvholmen F2 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 og regnskapsregisteret.



Note 2 Varige driftsmidler

	Forretningsbygg	Faste tekniske installasjoner	Tomter	Anlegg under utførelse	Maskiner, inventar, verktøy mm.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	84 041	3 857	7 205	872	1 939	97 915
Tilgang	2 493	1 571	0	753	3 243	8 060
Avgang	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	86 534	5 428	7 205	1 626	5 181	105 975
Akkumulerte avskrivninger	-34 954	-1 982			-1 010	-37 946
Bokført verdi 31.12.2023	51 579	3 447	7 205	1 626	4 172	68 029
Årets avskrivninger	2 065	281			324	2 670
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
Revisjon	29	26
Andre tjenester	13	12
Sum	42	37

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	1 817	1 194	-623
Fordringer	1 891	550	-1 341
Gevinst – og tapskonto	-569	-711	-142
Netto midlertidige forskjeller	3 139	1 032	-2 107
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 811	0	2 811
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	328	1 032	705
Utsatt skatt (22 %)	72	227	155
Skattepliktig inntekt:	2023	2022	
Ordinært resultat før skatt	-705	5 252	
Endring i midlertidige forskjeller	-2 107	-2 418	
Avgitt konsernbidrag	0	-2 834	
Skattepliktig inntekt	-2 811	0	
Resultatført skatt på ordinært resultat:	2023	2022	
Betalbar skatt	0	623	
Endring i utsatt skattefordel	-155	532	
Skattekostnad ordinært resultat	-155	1 155	
Betalbar skatt i balansen:	2023	2022	
Betalbar skatt på årets resultat	0	623	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-623	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	



Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	140	14 930	1 577	16 647
Årets resultat	0	0	-550	-550
Egenkapital 31.12.2023	140	14 930	1 028	16 098

Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier	2023	2022
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	64 129	61 387

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

Note 7 Fordringer og gjeld

	2023	2022
Fordringer med forfall senere enn ett år	10	255
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

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	700 kr	140
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 10 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Gjeld	2023	2022
Leverandørgjeld	98	89
Avgitt konsernbidrag	0	2 834
Konsernkontoordning*	-54 309	-44 387
Sum	-54 211	-41 464

*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 F2
Næring AS**

Org.nr.:987 658 681



Resultatregnskap

Tjuvholmen F2 Næring AS

Beløp i tusen kr

Beløp i tusen kr	Note	2023	2022
Brutto leieinntekt		10 967	12 709
Serviceinntekter		2 987	2 319
Servicekostnader		2 222	2 523
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		7 677	3 851
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift		4 056	8 653
Av- og nedskrivninger	2	2 670	2 567
Driftsresultat eiendom		1 385	6 086
Administrative eierkostnader	3	750	506
Driftsresultat		635	5 580
Forvaltningsresultat*		1 100	7 122
Netto rentekostnader		2 206	1 025
Annen finansinntekt		870	702
Annen finanskostnad		4	5
Netto finansposter		-1 340	-328
Resultat før skattekostnad		-705	5 252
Skattekostnad på resultat	4	-155	1 155
Resultat		-550	4 096
Årsresultat	5	-550	4 096
Avsatt konsernbidrag		0	2 210
Avsatt til annen egenkapital		-550	1 886
Sum overføringer		-550	4 096

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



Balanse

Tjuvholmen F2 Næring AS
Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	64 129	61 387
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	3 900	1 253
Sum varige driftsmidler		68 029	62 640
Investeringer i aksjer og andeler		5	5
Andre langsiktige fordringer	7	10	255
Sum finansielle anleggsmidler		15	260
Sum anleggsmidler		68 044	62 900
Omløpsmidler			
Kundefordringer		1 936	1 902
Andre kortsiktige fordringer		19	570
Sum fordringer		1 955	2 473
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	2 049	384
Sum omløpsmidler		4 003	2 857
Sum eiendeler		72 047	65 756



Balanse

Tjuvholmen F2 Næring AS
Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Aksjekapital	5, 9	140	140
Overkurs	5	14 930	14 930
Sum innskutt egenkapital		15 070	15 070
Annen egenkapital	5	1 028	1 577
Sum opptjent egenkapital		1 028	1 577
Sum egenkapital		16 098	16 647
Gjeld			
Utsatt skatt	4	72	227
Sum avsetning for forpliktelser		72	227
Leverandørgjeld	10	760	262
Skyldig offentlige avgifter		390	0
Konserngjeld	10	54 309	44 387
Annen kortsiktig gjeld	10	419	4 232
Sum kortsiktig gjeld		55 878	48 882
Sum gjeld		55 950	49 109
Sum egenkapital og gjeld		72 047	65 756

01.03.2024

Styret i Tjuvholmen F2 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 og regnskapsregisteret.



Note 2 Varige driftsmidler

	Forretningsbygg	Faste tekniske installasjoner	Tomter	Anlegg under utførelse	Maskiner, inventar, verktøy mm.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	84 041	3 857	7 205	872	1 939	97 915
Tilgang	2 493	1 571	0	753	3 243	8 060
Avgang	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	86 534	5 428	7 205	1 626	5 181	105 975
Akkumulerte avskrivninger	-34 954	-1 982			-1 010	-37 946
Bokført verdi 31.12.2023	51 579	3 447	7 205	1 626	4 172	68 029
Årets avskrivninger	2 065	281			324	2 670
Forventet økonomisk levetid	85 år	30 år			3 år	
Avskrivningsplan	Lineær	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	29	26
Andre tjenester	13	12
Sum	42	37

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	1 817	1 194	-623
Fordringer	1 891	550	-1 341
Gevinst – og tapskonto	-569	-711	-142
Netto midlertidige forskjeller	3 139	1 032	-2 107
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 811	0	2 811
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	328	1 032	705
Utsatt skatt (22 %)	72	227	155
Skattepliktig inntekt:	2023	2022	
Ordinært resultat før skatt		-705	5 252
Endring i midlertidige forskjeller		-2 107	-2 418
Avgitt konsernbidrag		0	-2 834
Skattepliktig inntekt		-2 811	0
Resultatført skatt på ordinært resultat:	2023	2022	
Betalbar skatt		0	623
Endring i utsatt skattefordel		-155	532
Skattekostnad ordinært resultat		-155	1 155
Betalbar skatt i balansen:	2023	2022	
Betalbar skatt på årets resultat		0	623
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag		0	-623
Sum betalbar skatt i balansen		0	0



Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	140	14 930	1 577	16 647
Årets resultat	0	0	-550	-550
Egenkapital 31.12.2023	140	14 930	1 028	16 098

Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier	2023	2022
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	64 129	61 387

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

Note 7 Fordringer og gjeld

	2023	2022
Fordringer med forfall senere enn ett år	10	255
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

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	700 kr	140
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 10 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Gjeld	2023	2022
Leverandørgjeld	98	89
Avgitt konsernbidrag	0	2 834
Konsernkontoordning*	-54 309	-44 387
Sum	-54 211	-41 464

*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.