



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 03.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		15 624 000	13 954 000
Kostnad solgte varer	3, 2	9 905 000	12 569 000
Brutto resultat		5 718 000	1 385 000
Kostnader			
Administrative kostnader	3	2 805 000	750 000
Driftsresultat		2 914 000	635 000
Finansposter			
Annen finansinntekt		690 000	870 000
Annen finanskostnad		2 863 000	2 210 000
Netto finans		-2 172 000	-1 340 000
Ordinært resultat før skattekostand		741 000	-705 000
Skattekostand på ordinært resultat	4	163 000	-155 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		578 000	-550 000
Årsresultat	5	578 000	-550 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		578 000	-550 000
Totalresultat		578 000	-550 000
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		500 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		78 000	-550 000
Sum overføringer og disponeringer		578 000	-550 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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	65 996 000	64 129 000
Maskiner og anlegg	2		
Skip, rigger, fly og lignende	2		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	4 648 000	3 900 000
Sum varige driftsmidler		70 644 000	68 029 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	8		
Investering i aksjer og andeler		5 000	5 000
Andre fordringer	7		10 000
Sum finansielle anleggsmidler		5 000	15 000
Sum anleggsmidler		70 649 000	68 044 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	2 890 000	1 936 000
Andre fordringer		1 939 000	19 000
Konsernfordringer	8		
Sum fordringer		4 829 000	1 955 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	90 000	2 049 000
Sum Bankinnskudd, kontanter og lignende		90 000	2 049 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum omløpsmidler		4 919 000	4 003 000
SUM EIENDELER		75 568 000	72 047 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5, 10	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	1 105 000	1 028 000
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		1 105 000	1 028 000
Sum egenkapital		16 175 000	16 098 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	94 000	72 000
Sum avsetninger for forpliktelser		94 000	72 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Øvrig langsiktig gjeld		559 000	
Sum annen langsiktig gjeld		559 000	
Sum langsiktig gjeld		653 000	72 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	32 000	760 000
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		405 000	390 000
Kortsiktig konserngjeld	8	58 187 000	54 309 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Annen kortsiktig gjeld		116 000	419 000
Sum kortsiktig gjeld		58 739 000	55 878 000
Sum gjeld		59 393 000	55 950 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 568 000	72 047 000

POSTER UTENOM BALANSEN

Garantistillelser	6
Pantstillelser	6



Årsregnskap 2024

**Tjuvholmen F2
Næring AS**

Org.nr.:987 658 681



Resultatregnskap

Tjuvholmen F2 Næring AS

Beløp i tusen kr

Beløp i tusen kr	Note	2024	2023
Brutto leieinntekt		11 523	10 967
Serviceinntekter		4 101	2 987
Servicekostnader		3 645	2 222
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		3 110	7 677
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift		8 869	4 056
Av- og nedskrivninger	2	3 150	2 670
Driftsresultat eiendom		5 718	1 385
Resultat fra salg av eiendom		-2 110	0
Administrative eierkostnader	3	695	750
Driftsresultat		2 914	635
Forvaltningsresultat*		5 315	1 100
Netto rentekostnader		2 859	2 206
Annen finansinntekt		690	870
Annen finanskostnad		4	4
Netto finansposter		-2 172	-1 340
Resultat før skattekostnad		741	-705
Skattekostnad på resultat	4	163	-155
Resultat		578	-550
Årsresultat	5	578	-550
Avsatt konsernbidrag		500	0
Avsatt til annen egenkapital		78	-550
Sum overføringer		578	-550

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



Balanse

Tjuvholmen F2 Næring AS

Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	65 996	64 129
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	4 648	3 900
Sum varige driftsmidler		70 644	68 029
Investeringer i aksjer og andeler		5	5
Andre langsiktige fordringer	7	0	10
Sum finansielle anleggsmidler		5	15
Sum anleggsmidler		70 649	68 044
Omløpsmidler			
Kundefordringer	8	2 890	1 936
Andre kortsiktige fordringer		1 939	19
Sum fordringer		4 829	1 955
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	90	2 049
Sum omløpsmidler		4 919	4 003
Sum eiendeler		75 568	72 047



Balanse

Tjuvholmen F2 Næring AS

Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Aksjekapital	5, 10	140	140
Overkurs	5	14 930	14 930
Sum innskutt egenkapital		15 070	15 070
Annen egenkapital	5	1 105	1 028
Sum opptjent egenkapital		1 105	1 028
Sum egenkapital		16 175	16 098
Gjeld			
Utsatt skatt	4	94	72
Sum avsetning for forpliktelser		94	72
Øvrig langsiktig gjeld		559	0
Sum annen langsiktig gjeld		559	0
Leverandørgjeld	8	32	760
Skyldig offentlige avgifter		405	390
Konserngjeld	8	58 187	54 309
Annen kortsiktig gjeld		116	419
Sum kortsiktig gjeld		58 739	55 878
Sum gjeld		59 393	55 950
Sum egenkapital og gjeld		75 568	72 047

03.03.2025

Styret i Tjuvholmen F2 Næring AS


Amund Hofter Mehli
styreleder


Kristian Rosander Hafsteen
styremedlem



Noter
Tjuvholmen F2 Næring AS

987 658 681

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 30 000. 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.



Noter
Tjuvholmen F2 Næring AS

987 658 681

Note 2 Varige driftsmidler

	Forretningsbygg	Faste tekniske installasjoner	Tomter	Anlegg under utførelse	Maskiner, inventar, verktøy mm.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	86 534	5 700	7 205	1 626	4 910	105 975
Tilgang	781	1 497	0	4 247	1 350	7 875
Avgang	-4 112	-2 200	0	0	0	-6 312
Anskaffelseskost 31.12.2024	83 203	4 997	7 205	5 872	6 260	107 538
Akkumulerte avskrivninger	-34 347	-935			-1 612	-36 894
Bokført verdi 31.12.2024	48 857	4 062	7 205	5 872	4 648	70 644
Årets avskrivninger	2 109	439			602	3 150
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	2024	2023
Revisjon	31	29
Andre tjenester	16	13
Sum	47	42

Merverdiavgift er forholdsmessig inkludert i revisjonshonoraret.



Noter
Tjuvholmen F2 Næring AS

987 658 681

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:

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-66	1 817	1 883
Fordringer	949	1 891	942
Gevinst – og tapskonto	-455	-569	-114
Netto midlertidige forskjeller	428	3 139	2 711
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-2 811	-2 811
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	428	328	-100
Utsatt skatt (22 %)	94	72	-22
Skattepliktig inntekt:	2024	2023	
Ordinært resultat før skatt	741	-705	
Permanente forskjeller	1	0	
Endring i midlertidige forskjeller	2 711	-2 107	
Avgitt konsernbidrag	-642	0	
Anvendelse av fremførbart underskudd	-2 811	0	
Skattepliktig inntekt	0	-2 811	
Resultatført skatt på ordinært resultat:	2024	2023	
Betalbar skatt	141	0	
Endring i utsatt skattefordel	22	-155	
Skattekostnad ordinært resultat	163	-155	
Beregning av effektiv skattesats	2024	2023	
Resultat før skatt	741	-705	
Beregnet skatt av resultat før skatt	163	-155	
Sum	163	-155	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
Betalbar skatt i balansen:	2024	2023	
Betalbar skatt på årets resultat	141	0	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-141	0	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	



Noter
Tjuvholmen F2 Næring AS

987 658 681

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	140	14 930	1 028	16 098
Årets resultat	0	0	578	578
Avgitt konsernbidrag	0	0	-500	-500
Egenkapital 31.12.2024	140	14 930	1 105	16 175

Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier	2024	2023
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	65 996	64 129

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

Note 7 Fordringer og gjeld

	2024	2023
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	10
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Fordringer	2024	2023
Kundefordringer	690	0
Gjeld	2024	2023
Leverandørgjeld	32	98
Avgitt konsernbidrag	642	0
Konsernkontoordning*	57 545	54 309
Sum	58 219	54 406

*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.



Noter
Tjuvholmen F2 Næring AS

987 658 681

Note 9 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12.

Note 10 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 31.12.2024

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



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 2024, 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 2024, 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>

Oslo, 3. mars 2025

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

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2025-03-05 12:56

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.