



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 01.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 05.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	11, 11	15 590 000	15 220 000
Kostnad solgte varer	11, 12, 11, 12, 10, 4	10 057 000	9 175 000
Brutto resultat		5 532 000	6 045 000
Kostnader			
Administrative kostnader	11, 11, 12, 11, 10, 11, 12	256 000	504 000
Driftsresultat		5 277 000	5 541 000
Finansposter			
Annen finansinntekt		1 191 000	734 000
Annen finanskostnad		1 420 000	1 746 000
Netto finans		-228 000	-1 013 000
Ordinært resultat før skattekostand		5 048 000	4 529 000
Skattekostand på ordinært resultat	9	1 111 000	996 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 938 000	3 532 000
Årsresultat	2	3 938 000	3 532 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 938 000	3 532 000
Totalresultat		3 938 000	3 532 000
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		8 472 000	4 310 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 535 000	-778 000
Sum overføringer og disponeringer		3 938 000	3 532 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	4		
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	4		
Utsatt skattefordel	9		
Goodwill	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 8	66 217 000	69 324 000
Maskiner og anlegg	4		
Skip, rigger, fly og lignende	4		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	1 720 000	86 000
Sum varige driftsmidler		67 937 000	69 410 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Investering i aksjer og andeler		5 000	5 000
Andre fordringer	5, 6	450 000	643 000
Sum finansielle anleggsmidler		455 000	648 000
Sum anleggsmidler		68 392 000	70 057 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		3 269 000	1 017 000
Andre fordringer		324 000	759 000
Konsernfordringer	5		
Sum fordringer		3 592 000	1 776 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	7 003 000	2 860 000
Sum Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 003 000	2 860 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum omløpsmidler		10 595 000	4 637 000
SUM EIENDELER		78 988 000	74 694 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2, 3	140 000	140 000
Overkurs	2	14 930 000	14 930 000
Annen innskutt egenkapital	2		
Sum innskutt egenkapital		15 070 000	15 070 000
Opptjent egenkapital			
Fond	2		
Annen egenkapital	2	910 000	5 445 000
Udekket tap	2		
Sum opptjent egenkapital		910 000	5 445 000
Sum egenkapital		15 980 000	20 515 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	39 000	190 000
Sum avsetninger for forpliktelser		39 000	190 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Øvrig langsiktig gjeld	5	52 419 000	47 037 000
Sum annen langsiktig gjeld		52 419 000	47 037 000
Sum langsiktig gjeld		52 458 000	47 227 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	98 000	456 000
Betalbar skatt	9		
Skyldige offentlige avgifter		500 000	810 000
Kortsiktig konserngjeld	5		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen kortsiktig gjeld	5	9 951 000	5 686 000
Sum kortsiktig gjeld		10 550 000	6 953 000
Sum gjeld		63 008 000	54 179 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		78 988 000	74 694 000

POSTER UTENOM BALANSEN

Garantistillelser	8
Pantstillelser	8



Til generalforsamlingen i Tjuvholmen F2 Næring AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Tjuvholmen F2 Næring AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgien revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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



Uavhengig revisors beretning - Tjuvholmen F2 Næring AS



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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 1. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisksignert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID_MOBILE	2021-03-18 17:53

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 2020

**Tjuvholmen F2
Næring AS**

Org.nr.:987 658 681



Resultatregnskap

Tjuvholmen F2 Næring AS

Beløp i tusen kr

Beløp i tusen kr	Note	2020	2019
Brutto leieinntekt	11	11 701	12 890
Serviceinntekter	11	3 889	2 330
Servicekostnader	11, 12	3 373	2 978
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader	11, 12	2 820	1 674
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift		9 397	10 568
Av- og nedskrivninger	4	3 864	4 523
Driftsresultat eiendom		5 532	6 045
Andre driftsinntekter	11	19	19
Resultat fra salg av eiendom	11	-24	0
Administrative eierkostnader	10, 11, 12	251	522
Driftsresultat		5 277	5 541
Forvaltningsresultat*		7 749	8 321
Netto rentekostnader		1 416	1 743
Annen finansinntekt		1 191	734
Annen finanskostnad		4	3
Netto finansposter		-228	-1 013
Ordinært resultat før skattekostnad		5 048	4 529
Skattekostnad på ordinært resultat	9	1 111	996
Ordinært resultat		3 938	3 532
Årsresultat	2	3 938	3 532
Avsatt konsemdrag		8 472	4 310
Avsatt til annen egenkapital		-4 535	-778
Sum overføringer		3 938	3 532

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

Tjuvholmen F2 Næring AS

Side 2



Balanse

Tjuvholmen F2 Næring AS

Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 8	66 217	69 324
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	1 720	86
Sum varige driftsmidler		67 937	69 410
Investeringer i aksjer og andeler		5	5
Andre langsiktige fordringer	5, 6	450	643
Sum finansielle anleggsmidler		455	648
Sum anleggsmidler		68 392	70 057
Omløpsmidler			
Kundefordringer		3 269	1 017
Andre kortsiktige fordringer		324	759
Sum fordringer		3 592	1 776
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	7 003	2 860
Sum omløpsmidler		10 595	4 637
Sum eiendeler		78 988	74 694




Balanse

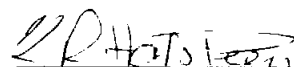
Tjuvholmen F2 Næring AS
Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	140	140
Overkurs	2	14 930	14 930
Sum innskutt egenkapital		15 070	15 070
Annen egenkapital	2	910	5 445
Sum opptjent egenkapital		910	5 445
Sum egenkapital		15 980	20 515
Gjeld			
Utsatt skatt	9	39	190
Sum avsetning for forpliktelser		39	190
Øvrig langsiktig gjeld	5	52 419	47 037
Sum annen langsiktig gjeld		52 419	47 037
Leverandørgjeld	5	98	456
Skyldig offentlige avgifter		500	810
Annen kortsiktig gjeld	5	9 951	5 686
Sum kortsiktig gjeld		10 550	6 953
Sum gjeld		63 008	54 179
Sum egenkapital og gjeld		78 988	74 694

01.03.2021

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, 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 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2020	140	14 930	5 445	20 515
Årets resultat	0	0	3 938	3 938
Avgitt konsernbidrag	0	0	-8 472	-8 472
Egenkapital 31.12.2020	140	14 930	910	15 980

Note 3 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 31.12.2020

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

Note 4 Varige driftsmidler

	Forretningsbygg	Faste tekniske installasjoner	Tomter	Anlegg under utførelse	Maskiner, inventar, verktøy mm.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2020	82 963	3 728	7 205	953	146	94 994
Tilgang	1 485	130	0	0	1 753	3 368
Avgang	-30	0	0	-953	0	-983
Anskaffelseskost 31.12.2020	84 418	3 857	7 205	0	1 899	97 379
Akkumulerte avskrivninger	-28 133	-1 131			-179	-29 443
Bokført verdi 31.12.2020	56 285	2 726	7 205	0	1 720	67 937
Årets avskrivninger	3 297	448			119	3 864
Forventet økonomisk levetid	60 år	15 år			3 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær			Lineær	

I forretningsbygg inngår leietakertilpasninger som avskrives over de respektive leiekontraktens løpetid.



Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Gjeld	2020	2019
Leverandørgjeld	38	318
Avgitt konsernbidrag	9 734	5 526
Annen kortsiktig gjeld	12	0
Annen langsiktig gjeld	51 755	45 947
Sum	61 538	51 791

Note 6 Fordringer og gjeld

	2020	2019
Fordringer med forfall senere enn ett år	450	643
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

Note 7 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12

Note 8 Pantstillelser og garantier m.v.

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier	2020	2019
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	66 217	69 324

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

**Note 9 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:

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	1 658	2 205	548
Fordringer	-369	47	416
Gevinst – og tapskonto	-1 112	-1 390	-278
Netto midlertidige forskjeller	177	862	686
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	177	862	686
Utsatt skatt (22 %)	39	190	151
Skattepliktig inntekt:	2020	2019	
Ordinært resultat før skatt	5 048	4 529	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	686	997	
Avgitt konsernbidrag	-5 734	-5 526	
Skattepliktig inntekt	0	0	
Resultatført skatt på ordinært resultat:	2020	2019	
Betalbar skatt	1 261	1 216	
Endring i utsatt skatt	-151	-219	
Skattekostnad ordinært resultat	1 111	996	
Beregning av effektiv skattesats	2020	2019	
Resultat før skatt	5 048	4 529	
Beregnet skatt av resultat før skatt	1 111	996	
Sum	1 111	996	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
Betalbar skatt i balansen:	2020	2019	
Betalbar skatt på årets resultat	1 261	1 216	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 261	-1 216	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	



Note 10 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	2020	2019
Revisjon	21	21
Andre tjenester	14	10
Sum	34	31

Merverdiavgift er forholdsmessig inkludert i revisjonshonoraret

Note 11 Omarbeidet sammenligningstall

Regnskapsoppstillingen er endret i 2020 fra art til funksjon. Sammenligningstall for 2019 er da også omarbeidet. Oppstillingen under viser sammenligningstall for 2019 etter art.

Inntekter	Leieinntekter	Andre driftsinntekter
Brutto leieinntekt	12 890	0
Serviceinntekter	2 330	0
Andre driftsinntekter	19	0
Sum	15 238	0

Driftskostnader	Driftskostnader eiendom	Andre driftskostnader
Servicekostnader	2 978	0
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader	1 277	396
Administrative eierkostnader	2	520
Sum	4 258	916

Note 12 Driftskostnader etter art

	2020	2019
Servicekostnader	3 373	2 978
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader	2 820	1 674
Administrative eierkostnader	251	522
Sum andre driftskostnader	6 445	5 174