



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 286 021  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TJUVHOLMEN F7 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, 14.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
<b>Salgsinntekt</b>		<b>7 169 000</b>	<b>6 544 000</b>
Kostnad solgte varer	3, 2	3 424 000	3 248 000
<b>Brutto resultat</b>		<b>3 745 000</b>	<b>3 296 000</b>
<b>Kostnader</b>			
<b>Administrative kostnader</b>	3	<b>322 000</b>	<b>405 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 423 000</b>	<b>2 892 000</b>
<b>Finansposter</b>			
Annen finansinntekt		284 000	397 000
Annen finanskostnad		767 000	881 000
<b>Netto finans</b>		<b>-483 000</b>	<b>-484 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostand</b>		<b>2 941 000</b>	<b>2 408 000</b>
Skattekostand på ordinært resultat	4	647 000	530 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 294 000</b>	<b>1 878 000</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>2 294 000</b>	<b>1 878 000</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 294 000</b>	<b>1 878 000</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 294 000</b>	<b>1 878 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		2 439 000	1 894 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-145 000	-15 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 294 000</b>	<b>1 878 000</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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	53 453 000	54 725 000
Maskiner og anlegg	2		
Skip, rigger, fly og lignende	2		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	7	<b>53 453 000</b>	<b>54 725 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	9		
Investering i aksjer og andeler		8 000	8 000
Andre fordringer	9		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>8 000</b>	<b>8 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>53 461 000</b>	<b>54 733 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	131 000	348 000
Andre fordringer		963 000	1 413 000
Konsernfordringer	9		
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 094 000</b>	<b>1 761 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	4 361 000	3 886 000
<b>Sum Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 361 000</b>	<b>3 886 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum omløpsmidler		5 455 000	5 647 000
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>58 916 000</b>	<b>60 380 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5, 8	200 000	200 000
Overkurs	5	23 030 000	23 030 000
Annen innskutt egenkapital	5		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>23 230 000</b>	<b>23 230 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	5		
Annen egenkapital	5	1 804 000	1 950 000
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 804 000</b>	<b>1 950 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>25 034 000</b>	<b>25 180 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	424 000	465 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>424 000</b>	<b>465 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	9	29 764 000	31 853 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>29 764 000</b>	<b>31 853 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>30 188 000</b>	<b>32 318 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	9	85 000	271 000
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	9	122 000	12 000
Annen kortsiktig gjeld	9	3 486 000	2 599 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 693 000</b>	<b>2 882 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sum gjeld		33 881 000	35 200 000
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>58 916 000</b>	<b>60 380 000</b>

### POSTER UTENOM BALANSEN

Garantistillelser	7
Pantstillelser	7



Årsregnskap 2021

# Tjuvholmen F7 Næring AS

Org.nr.:994 286 021



## Resultatregnskap

Tjuvholmen F7 Næring AS

Beløp i tusen kr

Beløp i tusen kr	Note	2021	2020
Brutto leieinntekt		5 881	4 857
Serviceinntekter		1 288	1 687
Servicekostnader		1 274	1 299
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		404	495
<b>Netto leieinntekt fra eiendomsdrift</b>		<b>5 491</b>	<b>4 750</b>
Av- og nedskrivninger	2	1 746	1 454
<b>Driftsresultat eiendom</b>		<b>3 745</b>	<b>3 296</b>
Andre driftsinntekter		4	53
Resultat fra salg av eiendom		0	-52
Administrative eierkostnader	3	326	406
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 423</b>	<b>2 892</b>
<b>Forvaltningsresultat*</b>		<b>4 406</b>	<b>3 520</b>
Netto rentekostnader		764	877
Annen finansinntekt		284	397
Annen finanskostnad		4	4
<b>Netto finansposter</b>		<b>-483</b>	<b>-484</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 941</b>	<b>2 408</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	647	530
<b>Ordinært resultat</b>		<b>2 294</b>	<b>1 878</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>2 294</b>	<b>1 878</b>
Avsatt konsernbidrag		2 439	1 894
Overført fra annen egenkapital		145	15
<b>Sum overføringer</b>		<b>2 294</b>	<b>1 878</b>

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

Tjuvholmen F7 Næring AS

Side 2



## Balanse

Tjuvholmen F7 Næring AS

Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	53 453	54 725
<b>Sum varige driftsmidler</b>	7	<b>53 453</b>	<b>54 725</b>
Investeringer i aksjer og andeler		8	8
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>8</b>	<b>8</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>53 461</b>	<b>54 733</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer	9	131	348
Andre kortsiktige fordringer		963	1 413
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 094</b>	<b>1 761</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	4 361	3 886
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 455</b>	<b>5 647</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>58 916</b>	<b>60 380</b>



## Balanse

Tjuvholmen F7 Næring AS

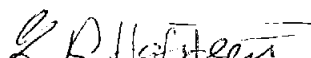
Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	200	200
Overkurs	5	23 030	23 030
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>23 230</b>	<b>23 230</b>
Annen egenkapital	5	1 804	1 950
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 804</b>	<b>1 950</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>25 034</b>	<b>25 180</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	424	465
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>424</b>	<b>465</b>
Øvrig langsiktig gjeld	9	29 764	31 853
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>29 764</b>	<b>31 853</b>
Leverandørgjeld	9	85	271
Konserngjeld	9	122	12
Annen kortsiktig gjeld	9	3 486	2 599
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 693</b>	<b>2 882</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>33 881</b>	<b>35 200</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>58 916</b>	<b>60 380</b>

01.03.2022

Styret i Tjuvholmen F7 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 01.01.2021</b>	57 110	8 167	4 578	610	35	70 500
Tilgang	715	314	0	0	0	1 029
Avgang	0	0	0	-556	0	-556
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	57 825	8 481	4 578	55	35	70 974
Akkumulerte avskrivninger	-14 053	-3 433			-35	-17 521
<b>Bokført verdi 31.12.2021</b>	<b>43 772</b>	<b>5 048</b>	<b>4 578</b>	<b>55</b>	<b>0</b>	<b>53 453</b>
Årets avskrivninger	1 164	582			0	1 746
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 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	2021	2020
Revisjon	24	23
Andre tjenester	11	15
<b>Sum</b>	<b>35</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:

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	2 256	2 525	268
Gevinst – og tapskonto	-328	-409	-82
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>1 929</b>	<b>2 115</b>	<b>186</b>
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>1 929</b>	<b>2 115</b>	<b>186</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>424</b>	<b>465</b>	<b>41</b>
<b>Skattepliktig inntekt:</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
Ordinært resultat før skatt	2 941	2 408	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	186	20	
Avgitt konsernbidrag	-3 127	-2 428	
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Resultatført skatt på ordinært resultat:</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
Betalbar skatt	688	534	
Endring i utsatt skatt	-41	-4	
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>647</b>	<b>530</b>	
<b>Beregning av effektiv skattesats</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
Resultat før skatt	2 941	2 408	
Beregnet skatt av resultat før skatt	647	530	
<b>Sum</b>	<b>647</b>	<b>530</b>	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
Betalbar skatt på årets resultat	688	534	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-688	-534	
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

**Note 5 Egenkapital**

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 01.01.2021</b>	200	23 030	1 950	25 180
Årets resultat	0	0	2 294	2 294
Avgitt konsernbidrag	0	0	-2 439	-2 439
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>200</b>	<b>23 030</b>	<b>1 804</b>	<b>25 034</b>



## Note 6 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12

## Note 7 Pantstillelser og garantier m.v.

Sikret i pantobjekt med bokførte verdier	2021	2020
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	53 453	54 725

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	40	0
<b>Sum</b>	<b>40</b>	<b>0</b>

Gjeld	2021	2020
Leverandørgjeld	19	38
Avgitt konsernbidrag	3 127	2 431
Annen kortsiktig gjeld	122	12
Annen langsiktig gjeld	29 764	31 853
Konsernkontoordning*	121	0
<b>Sum</b>	<b>33 031</b>	<b>34 334</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 31.12.2021 var innestående på toppkonto mot DNB 127,3 millioner kroner.



Til generalforsamlingen i Tjuvholmen F7 Næring AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tjuvholmen F7 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](http://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:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
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.