



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 472 552
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG TORVMYRA AS
Forretningsadresse: 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: Gro Ytreland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2022

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, 29.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Varekostnad			12 932
Annen driftskostnad		84 649	132 692
Sum kostnader		84 649	145 623
Driftsresultat		-84 649	-145 623
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37	419
Sum finansinntekter		37	419
Annen finanskostnad		32	16
Sum finanskostnader		32	16
Netto finans		5	403
Ordinært resultat før skattekostnad		-84 644	-145 220
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-18 622	-31 948
Ordinært resultat etter skattekostnad		-66 022	-113 272
Årsresultat		-66 022	-113 272
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-66 022	-113 272
Totalresultat		-66 022	-113 272
Overføringer og disponeringer			
Overført fra/til annen egenkapital		-66 022	-113 272
Sum overføringer og disponeringer		-66 022	-113 272



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3, 7	19 547 170	18 709 503
Fordringer			
Konsernfordringer	7	501 524	625 561
Sum fordringer		501 524	625 561
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	256 009	29 531
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		256 009	29 531
Sum omløpsmidler		20 304 703	19 364 595
SUM EIENDELER		20 304 703	19 364 595
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	51 781	51 781
Overkurs	5		
Annen innskutt egenkapital	5	4 477 366	4 086 177
Sum innskutt egenkapital	5	4 529 147	4 137 958
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-1 120 681	-1 054 659
Sum opptjent egenkapital		-1 120 681	-1 054 659



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital	5	3 408 466	3 083 299
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	946 757	855 044
Sum avsetninger for forpliktelser		946 757	855 044
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	15 899 511	15 426 252
Sum annen langsiktig gjeld		15 899 511	15 426 252
Sum langsiktig gjeld		16 846 268	16 281 296
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	49 969	
Betalbar skatt	2		
Sum kortsiktig gjeld		49 969	
Sum gjeld		16 896 237	16 281 296
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 304 703	19 364 595



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 433051

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 472 552
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG TORVMYRA AS
Forretningsadresse: 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: Gro Ytreland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap 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, 15.06.2022



Organisasjonsnr: 916 472 552
SELVAAG BOLIG TORVMYRA AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Varekostnad			12 932
Annen driftskostnad		84 649	132 692
Sum kostnader		84 649	145 623
Driftsresultat		-84 649	-145 623
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37	419
Sum finansinntekter		37	419
Annen finanskostnad		32	16
Sum finanskostnader		32	16
Netto finans		5	403
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-18 622	-31 948
Ordinært resultat etter skattekostnad		-66 022	-113 272
Årsresultat		-66 022	-113 272
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-66 022	-113 272
Totalresultat		-66 022	-113 272
Overføringer og disponeringer			
Overført fra/til annen egenkapital		-66 022	-113 272
Sum overføringer og disponeringer		-66 022	-113 272



Organisasjonsnr: 916 472 552
SELVAAG BOLIG TORVMYRA AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3, 7	19 547 170	18 709 503
Fordringer			
Konsernfordringer	7	501 524	625 561
Sum fordringer		501 524	625 561
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	4	256 009	29 531
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		256 009	29 531
Sum omløpsmidler		20 304 703	19 364 595
SUM EIENDELER		20 304 703	19 364 595
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	51 781	51 781
Overkurs	5		
Annen innskutt egenkapital	5	4 477 366	4 086 177
Sum innskutt egenkapital	5	4 529 147	4 137 958
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-1 120 681	-1 054 659
Sum opptjent egenkapital		-1 120 681	-1 054 659
Sum egenkapital	5	3 408 466	3 083 299
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	946 757	855 044
Sum avsetninger for forpliktelser		946 757	855 044
Annen langsiktig gjeld			



Langsiktig konserngjeld	7	15 899 511	15 426 252
Sum annen langsiktig gjeld		15 899 511	15 426 252
Sum langsiktig gjeld		16 846 268	16 281 296
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	49 969	
Betalbar skatt	2		
Sum kortsiktig gjeld		49 969	
Sum gjeld		16 896 237	16 281 296
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 304 703	19 364 595



Organisasjonsnr: 916 472 552
SELVAAG BOLIG TORVMYRA AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Til generalforsamlingen i Selvaag Bolig Torvmyra AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Selvaag Bolig Torvmyra 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 avviklet.

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.

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

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



Oslo, 5. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Petter Walstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Walstad, Nils Petter	BANKID_MOBILE	2022-03-21 11:29

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.



Selvaag Bolig Torvmyra AS

 Legally signed by
Christian Flølo Geithus
2022-03-17
 Legally signed by
Petter Cedell
2022-03-28

Årsrapport for 2021

Årsregnskap

- Resultatregnskap

- Balanse

- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Resultatregnskap

Selvaag Bolig Torvmyra AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Varekostnad		0	12 932
Annen driftskostnad		84 649	132 692
Sum driftskostnader		<u>84 649</u>	<u>145 623</u>
Driftsresultat		<u>-84 649</u>	<u>-145 623</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37	419
Annen finanskostnad		32	16
Resultat av finansposter		<u>5</u>	<u>403</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		-84 644	-145 220
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-18 622	-31 948
Ordinært resultat		<u>-66 022</u>	<u>-113 272</u>
Årsresultat		<u>-66 022</u>	<u>-113 272</u>
Overføringer			
Overført fra/til annen egenkapital		-66 022	-113 272
Sum overføringer		<u>-66 022</u>	<u>-113 272</u>



Balanse

Selvaag Bolig Torvmyra AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Omløpsmidler			
Varebeholdning	3, 7	19 547 170	18 709 503
Andre fordringer på selskap i samme konsern	7	501 524	625 561
Sum fordringer		<u>501 524</u>	<u>625 561</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	256 009	29 531
Sum omløpsmidler		<u>20 304 703</u>	<u>19 364 595</u>
Sum eiendeler		<u>20 304 703</u>	<u>19 364 595</u>



Balanse

Selvaag Bolig Torvmyra AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	51 781	51 781
Annen innskutt egenkapital	5	4 477 366	4 086 177
Sum innskutt egenkapital	5	<u>4 529 147</u>	<u>4 137 958</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-1 120 681	-1 054 659
Sum opptjent egenkapital		<u>-1 120 681</u>	<u>-1 054 659</u>
Sum egenkapital	5	<u>3 408 466</u>	<u>3 083 299</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	2	946 757	855 044
Sum avsetning for forpliktelser		<u>946 757</u>	<u>855 044</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	7	15 899 511	15 426 252
Sum annen langsiktig gjeld		<u>15 899 511</u>	<u>15 426 252</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	49 969	0
Sum kortsiktig gjeld		<u>49 969</u>	<u>0</u>
Sum gjeld		<u>16 896 237</u>	<u>16 281 296</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>20 304 703</u>	<u>19 364 595</u>

Oslo, 05.03.2022
Styret i Selvaag Bolig Torvmyra AS

Christian Flølo Geithus
styreleder

Petter Cedell
styremedlem



Selvaag Bolig Torvmyra AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring skjer etter fullført kontraktsmetode.

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Anleggskontrakter

Selskapet anvender fullført kontraktsmetode ved inntektsføring av langsiktig tilvirkningskontrakter. Påløpte kontraktskostnader balanseføres som varebeholdning. Kontraktens samlede inntekter og kostnader vises i resultatregnskapet først når kontrakten er fullført.

Skatter

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Konsernregnskap

Selskapet inngår Selvaag Bolig ASA konsern, med Selvaag Bolig ASA (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap og ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via Regnskapsregisteret.



Selvaag Bolig Torvmyra AS

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-110 335	-137 623
Endring i utsatt skatt	91 713	105 675
Skattekostnad ordinært resultat	-18 622	-31 948
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-84 644	-145 220
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-416 880	-480 341
Mottatt konsernbidrag	501 524	625 561
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-110 335	-137 623
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	110 335	137 623
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-84 644	-145 220
Beregnet skatt av resultat før skatt	-18 622	-31 949
Sum	-18 622	-31 949
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2021	2020	Endring
Varebeholdning	4 303 442	3 886 562	-416 880
Sum	4 303 442	3 886 562	-416 880
Grunnlag for utsatt skatt	4 303 442	3 886 562	-416 880
Utsatt skatt (22 %)	946 757	855 044	-91 714

Note 3 Varebeholdning

Varebeholdning	2021	2020
Tomt	8 053 352	8 053 352
Varer i arbeid	11 493 818	10 656 151
Balanseført verdi pr. 31.12	19 547 170	18 709 503

Alle påløpte kostnader knyttet til boligprosjektet, inkl. finans, er aktivert som varebeholdning.



Selvaag Bolig Torvmyra AS

Note 4 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter o.l. omfatter ingen bundne midler.
Selskapet har stilt garantier ihht Bustadsoppføringsloven § 12 og § 47.

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt ek	Annen ek	Sum
Egenkapital 01.01.2021	51 781	4 086 177	-1 054 659	3 083 299
Årets resultat	0	0	-66 022	-66 022
Mottatt konsernbidrag	0	391 189	0	391 189
Egenkapital 31.12.2021	51 781	4 477 366	-1 120 681	3 408 466

Note 6 Ansatte

Selskapet har ingen ansatte.

Note 7 Fordringer og gjeld

	2021	2020
Fordring på selskap i samme konsern	501 524	625 561
	2021	2020
Gjeld til selskap i samme konsern	15 899 511	15 426 252
Fordringer med forfall >1 år	2021	2020
Andre langsiktige fordringer	0	0
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum	0	0
Gjeld sikret ved pant	0	0