



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 117 239  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TORVBYEN UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Verkstedveien 1  
0277 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Ole Kristian S. Toft  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.07.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 31.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		280 066	296 486
<b>Sum inntekter</b>		<b>280 066</b>	<b>296 486</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		21 898	
Lønnskostnad		300	
Avskrivning på varige driftsmidler	1	5 128	6 625
Annen driftskostnad	2,3	54 209	661 345
<b>Sum kostnader</b>		<b>81 536</b>	<b>667 970</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>198 531</b>	<b>-371 484</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	303	-146
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>303</b>	<b>-146</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	391 597	223 731
Annen rentekostnad		130 794	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>522 392</b>	<b>223 731</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-522 089</b>	<b>-223 877</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-323 558</b>	<b>-595 360</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-71 135	-125 946
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-252 423</b>	<b>-469 414</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-252 423</b>	<b>-469 414</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-252 423</b>	<b>-469 414</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5	-252 206	-463 122
Overføringer annen egenkapital	5	-217	-6 292
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-252 423</b>	<b>-469 414</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	1,6	6 654 715	6 654 715
Bygninger og annen fast eiendom	1,6	217 530	222 658
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>6 872 245</b>	<b>6 877 373</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 872 245</b>	<b>6 877 373</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			68 906
Andre kortsiktige fordringer	8	9 902	19 887
Konsernfordringer	7	5 363 229	5 116 039
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 373 131</b>	<b>5 204 832</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.			241
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			<b>241</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 373 131</b>	<b>5 205 073</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 245 376</b>	<b>12 082 446</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5,9	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	1 862 759	1 862 976
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 862 759</b>	<b>1 862 976</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 962 759</b>	<b>1 962 976</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6,7	10 000 000	10 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		21 572	14 553
Skyldig offentlige avgifter		5 385	10 872
Kortsiktig konserngjeld	7	127 373	70 523
Annen kortsiktig gjeld	8	128 286	23 522
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>282 616</b>	<b>119 470</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 282 616</b>	<b>10 119 470</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 245 376</b>	<b>12 082 446</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 686950

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 929 117 239  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TORVBYEN UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Verkstedveien 1  
0277 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Ole Kristian S. Toft  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.07.2023

**Revisjon**

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 16.08.2023



Organisasjonsnr: 929 117 239  
TORVBYEN UTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		280 066	296 486
<b>Sum inntekter</b>		<b>280 066</b>	<b>296 486</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		21 898	
Lønnskostnad		300	
Avskrivning på varige driftsmidler	1	5 128	6 625
Annen driftskostnad	2,3	54 209	661 345
<b>Sum kostnader</b>		<b>81 536</b>	<b>667 970</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>198 531</b>	<b>-371 484</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	303	-146
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>303</b>	<b>-146</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	391 597	223 731
Annen rentekostnad		130 794	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>522 392</b>	<b>223 731</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-522 089</b>	<b>-223 877</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-323 558</b>	<b>-595 360</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-71 135	-125 946
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-252 423</b>	<b>-469 414</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-252 423</b>	<b>-469 414</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-252 423</b>	<b>-469 414</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5	-252 206	-463 122
Overføringer annen egenkapital	5	-217	-6 292
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-252 423</b>	<b>-469 414</b>



Organisasjonsnr: 929 117 239  
TORVBYEN UTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter	1,6	6 654 715	6 654 715
Bygninger og annen fast eiendom	1,6	217 530	222 658
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>6 872 245</b>	<b>6 877 373</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 872 245</b>	<b>6 877 373</b>
--------------------------	--	------------------	------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer			68 906
Andre kortsiktige fordringer	8	9 902	19 887
Konsernfordringer	7	5 363 229	5 116 039
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 373 131</b>	<b>5 204 832</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.			241
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			<b>241</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 373 131</b>	<b>5 205 073</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 245 376</b>	<b>12 082 446</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5,9	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	1 862 759	1 862 976
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 862 759</b>	<b>1 862 976</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 962 759</b>	<b>1 962 976</b>
------------------------	--	------------------	------------------

#### Gjeld



<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6,7	10 000 000	10 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		21 572	14 553
Skyldig offentlige avgifter		5 385	10 872
Kortsiktig konserngjeld	7	127 373	70 523
Annen kortsiktig gjeld	8	128 286	23 522
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>282 616</b>	<b>119 470</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 282 616</b>	<b>10 119 470</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 245 376</b>	<b>12 082 446</b>



Organisasjonsnr: 929 117 239  
TORVBYEN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

## Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

**Note**

**Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak**

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim  
Postboks 1299 Pirseneteret, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Torvbyen Utvikling AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torvbyen Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Ledelsens 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
  - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
  - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
  - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 14. juli 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Christian Ronæss  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: H36GG-FCLNS-BHHV1-OYYJ7-CUZ3M-7NXUD



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Christian Ronæss

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5994-4-555967

IP: 46.67.xxx.xxx

2023-07-14 08:07:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: H36GG-FCLN5-BHHVT-OYYJ7-CUZ3M-7NXUD

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



## Årsregnskap 2022

for

## Torvbyen Utvikling AS

Organization number 929117239

**Utarbeidet av:**

Columbi Regnskap & Rådgivning AS  
Godkjent regnskapsselskap  
Tykkemyr 27  
1597 MOSS  
Organisasjonsnr. 914445426

Assently: 81efc7195977b5c1cb54338dfe4eedca52555dbbe640a1933985cae1420346e99fd5c509c0e4403bcc38b040d292c8a973b3f4055ea2f0d775607bccaf320b6b2



## Torvbyen Utvikling AS

## Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekt		280 066	296 486
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>280 066</b>	<b>296 486</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		21 898	0
Lønnskostnad		300	0
Avskrivning på varige driftsmidler	1	5 128	6 625
Annen driftskostnad	2,3	54 209	661 345
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>81 536</b>	<b>667 970</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>198 531</b>	<b>(371 484)</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	2	303	(146)
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>303</b>	<b>(146)</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	2	391 597	223 731
Annen rentekostnad		130 794	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>522 392</b>	<b>223 731</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(522 089)</b>	<b>(223 877)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>(323 558)</b>	<b>(595 360)</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	(71 135)	(125 946)
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>(252 423)</b>	<b>(469 414)</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>(252 423)</b>	<b>(469 414)</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Mottatt konsernbidrag	5	(252 206)	(463 122)
Overføringer annen egenkapital	5	(217)	(6 292)
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>(252 423)</b>	<b>(469 414)</b>



Torvbyen Utvikling AS

## Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	1,6	6 654 715	6 654 715
Bygninger og annen fast eiendom	1,6	217 530	222 658
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>6 872 245</b>	<b>6 877 373</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 872 245</b>	<b>6 877 373</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	68 906
Fordringer på konsernselskap	7	5 363 229	5 116 039
Andre kortsiktige fordringer	8	9 902	19 887
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 373 131</b>	<b>5 204 832</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	241
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 373 131</b>	<b>5 205 073</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 245 376</b>	<b>12 082 446</b>

Årsregnskap for Torvbyen Utvikling AS

Organisasjonsnr. 929117239

Assently: 81efc7195977b5c1cb54338dfe4eedca52555d8bbe640a193985cae1420346e99fd5c509c0e4403bcc38b040d292c8a973b3f4055ea2f0d775607bcca320b6b2



Torvbyen Utvikling AS

**Balanse pr. 31.12.2022**

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5,9	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	1 862 759	1 862 976
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 862 759</b>	<b>1 862 976</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 962 759</b>	<b>1 962 976</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	6,7	10 000 000	10 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		21 572	14 553
Skyldig offentlige avgifter		5 385	10 872
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	7	127 373	70 523
Annen kortsiktig gjeld	8	128 286	23 522
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>282 616</b>	<b>119 470</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 282 616</b>	<b>10 119 470</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 245 376</b>	<b>12 082 446</b>

OSLO 30.06.2023

Tuija Mäntyniemi  
Styrets lederAlexander Bromnes  
StyremedlemHåkon Tuv Dalland  
Styremedlem

Årsregnskap for Torvbyen Utvikling AS

Organisasjonsnr. 929117239

Assently: 81efc7195977b5c1cb54338dfe4eedca52555d0bbe640a1933985cae1420346e99fd5c509c0e4403bcc38b040d292c8a973b3f4055ea2f0d775607bcca320b6b2



Torvbyen Utvikling AS

## Noter 2022

### Virksomhetens art

Selskapet eier og driver utleie av bygninger som ligger i forbindelse til Torvbyen senter i Fredrikstad. Selskapets forretningskontor er i Verkstedveien 1 på Skøyen i Oslo Kommune.

### Regnskapsprinsipper

Alle tall er oppgitt i hele norske kroner, regnskap er avlagt for perioden 01.01 - 31.12

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives som hovedregel lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld i norske kroner med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr. 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Leietakertilpasninger aktiveres og periodiseres over leiekontraktens løpetid. Byggelånsrenter aktiveres sammen med anlegg under utførelse. Anlegg under utførelse avskrives først når anlegget gir inntjening.

### Datterselskaper

Datterselskaper er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig.

### 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.

### Inntektsføringer

Inntektsføringer av leieinntekter skjer i takt med at de opptjenes. Leieinntektene består av faste avtaler for leie av lokaler i kjøpesenteret Stovner Senter.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. For beregningen er det benyttet 22 % i 2022. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Utsatt skatt som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

Noter for Torvbyen Utvikling AS

Organisasjonsnr. 929117239

Assently: 81efc7195977b5c1cb54338dfe4eedca52555dbbe640a193985cae1420346e99fd5c509c0e4403bcc38b040d292c8a973b3f4055ea2f0d775607bcca320b6b2



Torvbyen Utvikling AS

## Noter 2022

### **Obligatorisk tjenstepensjon**

Selskapet har ingen ansatte.

Selskapet er derved ikke forpliktet til å innføre ordning om obligatorisk tjenstepensjon.

### **Konsernforhold**

Torvbyen Utvikling AS inngår i konsernregnskapet til Citycon Oyj. Konsolidering er gjennomført av Citycon Oyj, og konsernregnskap kan utleveres ved henvendelse til Citycon Norway AS, Verkstedveien 1, 0277 Oslo.

Noter for Torvbyen Utvikling AS

Organisasjonsnr. 929117239

Assently: 81efc7195977b5c1cb54338dfe4eedca52555dbbe640a1933985cae1420346e99fd5c509c0e4403bcc38b040d292c8a973b3f4055ea2f0d775607bccaf320b6b2



## Torvbyen Utvikling AS

## Noter 2022

## Note 1 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Bygg/anlegg under utførelse	Sum
<b>2022</b>				
Anskaffelseskost pr. 1/1	6 654 715	346 162	516 632	7 517 509
+Tilgang/-Avgang	0	0	-516 632	-516 632
<b>Anskaffelseskost pr. 31/12</b>	<b>6 654 715</b>	<b>346 162</b>	<b>0</b>	<b>7 000 877</b>
Akk. av/nedskr. pr 1/1	0	123 504	0	123 504
+ Ordinære avskrivninger	0	5 128	0	5 128
<b>Akk. av/nedskr. pr. 31/12</b>	<b>0</b>	<b>128 632</b>	<b>0</b>	<b>128 632</b>
<b>Balansført verdi pr 31/12</b>	<b>6 654 715</b>	<b>217 530</b>	<b>0</b>	<b>6 872 245</b>
<b>2021</b>				
Balansført verdi pr. 1/1	6 654 715	229 283	516 632	7 400 630
Endring	0	-6 625	-516 632	-523 257
<b>Balansført verdi pr 31/12</b>	<b>6 654 715</b>	<b>222 658</b>	<b>0</b>	<b>6 877 373</b>

## Avskrivningssatser

Selskapets driftsmidler blir avskrevet lineært over forventet økonomisk levetid. Bygninger og annen fast eiendom har blitt avskrevet over 100 år frem til 31.12.2019, men er endret til 50 år fra og med 01.01.2020. Ny levetid er beregnet fra opprinnelig anskaffelsesdato. Restsaldo pr 01.01.2020 blir avskrevet lineært over ny gjenværende levetid. For faste tekniske installasjoner er forventet levetid endret fra 100 år til 25 år fra og med 01.01.2020. På samme måte som for Bygninger og annen fast eiendom blir restsaldo pr 01.01.2020 avskrevet lineært over ny forventet levetid. Driftsløsøre, inventar, verktøy mm blir avskrevet over 5 år. Anlegg under utførelse samt tomter er ikke gjenstand for avskrivninger.



Torvbyen Utvikling AS

## Noter 2022

### Note 2 - Nærstående parter

Selskapet har transaksjoner med andre 100% eide selskaper i konsernet Sektor Portefølje II AS. Alle transaksjoner er foretatt som del av den ordinære virksomheten og til armlengdes priser. De vesentligste transaksjoner er foretatt som følger.

Transaksjoner med nærstående parter	2022	2021
Kjøp av forvaltningstjenester fra morselskap	-62 142	12 122
Renteinntekter, bank konsernkonto	-303	146
Rentekostnad, konsernlån	391 597	223 731

### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte mm.

#### Lønn og godtgjørelse

Det er ingen ansatte i selskapet, det er ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

#### Lån til ansatte / nærstående

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter. Det er ingen enkelt lån eller sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital.

Daglig leder samt styremedlemmer er ansatt i annet selskap i konsernet og lønnes der.

#### Revisor

Kostnadsført honorar for lovpålagt revisjon: kr 62 249 ekskl. mva.

Kostnadsført honorar for andre tjenester fra revisor: kr 0 ekskl. mva.

Noter for Torvbyen Utvikling AS

Organisasjonsnr. 929117239

Assently: 81efc7195977b5c1cb54338dfe4eedca52555dbbe640a1933985cae1420346e99fd5c509c0e4403bcc38b040d292c8a973b3f4055ea2f0d775607bccaf320b6b2



Torvbyen Utvikling AS

## Noter 2022

### Note 4 - Skatt

<b>Årets skattekostnad fordeler seg på:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Betalbar skatt	0	0
Skatteeffekt av konsernbidrag	-71 135	-130 624
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	0	4 678
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>-71 135</b>	<b>-125 946</b>

<b>Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultat før skattekostnader	-323 558	-595 360
Endring i midlertidige forskjeller	217	1 614
Mottatt konsernbidrag	323 341	593 746
Begrensning av rentefradrag mellom nærstående	0	0
Ytet konsernbidrag	-0	0
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
+Driftsmidler inkl. goodwill	-23 098	-22 881
<b>Sum negative skatteøkende forskjeller</b>	<b>23 098</b>	<b>22 881</b>
Forskj. som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	23 098	22 881

<b>Forklaring til hvorfor årets skattekost ikke utgjør 22 % av res. før skatt</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>-323 558</b>	<b>-595 360</b>
22 % av resultat før skatt	-71 183	-130 979
Ikke balanseført US/USF	-48	5 033
<b>Beregnet skattekostnad</b>	<b>-71 135</b>	<b>-125 946</b>
Effektiv skattesats i %	22 %	21 %

Selskapet balansefører ikke utsatt skattefordel etter unntaksregel for små foretak.

Noter for Torvbyen Utvikling AS

Organisasjonsnr. 929117239

Assently: 81efc7195977b5c1cb54338dfe4eedca52555d1bbe640a1933985cae1420346e99fd5c509c0e4403bcc38b040d292c8a973b3f4055ea2f0d775607bccaf320b6b2



Torvbyen Utvikling AS

## Noter 2022

### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1/1/2022	100 000	0	0	1 862 976	1 962 976
Årets resultat				-252 423	-252 423
Mottatt konsernbidrag				252 206	252 206
<b>Pr 31/12/2022</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 862 759</b>	<b>1 962 759</b>
Pr 1/1/2021	100 000	0	0	1 869 269	1 969 269
Årets resultat*				-6 292	-6 292
<b>Pr 31/12/2021</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 862 976</b>	<b>1 962 976</b>

\* For 2021 er mottatt / avgitt konsernbidrag inkludert i Årets resultat.

### Fortsatt drift

I løpet av 2021 har Norge vært preget av Covid-19. De forretningsmessige implikasjonene av utbruddet har vært begrensninger ift selskapets driftsinntekter og resultat. De langsiktige konsekvensene for selskapets fremtidige driftsinntekter er fortsatt usikker. Pr dato for styregodkjennelse av årsregnskapet er det normal drift i selskapet.

### Note 6 - Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

#### Langsiktig gjeld

	2022	2021
Langsiktig konsern gjeld	10 000 000	10 000 000
<b>Sum</b>	<b>-10 000 000</b>	<b>-10 000 000</b>

#### Bokført verdi av pantsatte verdier

	2022	2021
Tomt	6 654 715	6 654 715
Bygninger og annen fast eiendom	217 530	222 658
<b>Sum</b>	<b>6 872 245</b>	<b>6 877 373</b>

Pantsatte eiendeler er solidarisk pantsatt sammen med eiendeler (all fast eiendom) i søsterselskap som realkausjon for gjeld i morselskapet.

Noter for Torvbyen Utvikling AS

Organisasjonsnr. 929117239

Assently: 81efc7195977b5c1cb54338dfe4eedca52555d1bbe640a193985cae1420346e99fd5c509c0e4403bcc38b040d292c8a973b3f405ea2f0d775607bccaf320b6b2



Torvbyen Utvikling AS

## Noter 2022

### Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2022	2021
<b>Fordringer</b>		
Konsernbank	4 061 779	4 137 930
Kundefordringer	978 109	384 363
Årets mottatte konsernbidrag	323 341	593 746
<b>Sum fordringer</b>	<b>5 363 229</b>	<b>5 116 039</b>
<b>Gjeld</b>		
Leverandørgjeld	2 526	2 020
Annen kortsiktig gjeld	124 847	68 503
Annen langsiktig gjeld	10 000 000	10 000 000
<b>Sum gjeld</b>	<b>10 070 523</b>	<b>6 247 581</b>

Selskapet er solidarisk deltaker i Citycon Holding AS' konsernkontoavtale. Det løper ingen avtaler med banken omkreditt på hovedkonto (kassakredittavtale).

Langsiktig gjeld blir renteberegnet med 4,1% p.a.

### Note 8 - Poster som er slått sammen i regnskapet

	2022	2021
Andre forskuddsbetalte kostnader	0	19 887
Påløpt leieinntekt	9 902	0
<b>Sum andre fordringer</b>	<b>9 902</b>	<b>19 887</b>
Forskudd fra kunder	118 060	20 374
Annen påløpt kostnad	300	0
Annen kortsiktig gjeld	25	3 148
Andre forskuddsbetalte kostnader	9 902	0
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>128 286</b>	<b>23 522</b>

Noter for Torvbyen Utvikling AS

Organisasjonsnr. 929117239

Assently: 81efc7195977b5c1cb54338dfe4eedca52555dbbe640a193985cae1420346e99fd5c509c0e4403bcc38b040d292c8a973b3f4055ea2f0d775607bcca320b6b2



Torvbyen Utvikling AS

## Noter 2022

### Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet har 200 aksjer pålydende kr. 500 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr. 100 000

Selskapet har følgende aksjonærer:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Citycon Norway AS	998943078	200	100,00 %

Ingen av selskapets tillitsvalgte eier aksjer i selskapet.

Noter for Torvbyen Utvikling AS

Organisasjonsnr. 929117239

Assently: 81efc7195977b5c1cb54338dfe4eedca52555dbbe640a1933985cae1420346e99fd5c509c0e4403bcc38b040d292c8a973b3f4055ea2f0d775607bccaf320b6b2



The following documents were signed Wednesday, July 12, 2023



Torvbyen Utvikling AS Årsregnskap  
2022.pdf  
(354989 byte)  
SHA-512: 2004bb401738a29273cd9258e4892a3781ead  
bbeabdcaa43d363008bce3e46d2086d3cac7a076d973fd  
17b28651659547e9d84e624c9bcee9e29a6c9476b2595

### Signatures

7/12/2023 3:58:04 PM (CET)



Alexander Bromnes, Torvbyen Utvikling AS

alexander.bromnes@citycon.com  
+4798888135  
Signed with SMS

7/12/2023 7:44:54 PM (CET)



Håkon Tuv Dalland, Torvbyen Utvikling AS

haakon.dalland@citycon.com  
+4741650605  
Signed with SMS

7/12/2023 8:26:22 PM (CET)



Tuija Mäntyniemi, Torvbyen Utvikling AS

tuija.mantyniemi@citycon.com  
+358405360147  
Signed with SMS



Signature is certified by Assently



Torvbyen Utvikling AS Årsregnskap 2022

Verify the integrity of this receipt by scanning the QR-code to the left.  
You can also do this by visiting <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:  
81efc7195977b5c1cb54338dfe4eedca52555dbbe640a193985cae1420346e99fd5c509c0e4403bcc38b040d292c8a973b3f4055ea2f0d775607bccaf320b6  
b2



About this receipt

This document has been electronically signed using Assently E-Sign in accordance with eIDAS, Regulation (EU) No 910/2014 of the European Parliament and of the Council. An electronic signature shall not be denied legal effect and admissibility as evidence in legal proceedings solely on the grounds that it is in an electronic form or that it does not meet the requirements for qualified electronic signatures. A qualified electronic signature shall have the equivalent legal effect of a handwritten signature. Assently E-Sign is provided by Assently AB, company registration number 556828-8442. Assently AB's Information Security Management System is certified according to ISO/IEC 27001:2013.