



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	987 259 787
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	TVB BOLIG AS
Forretningsadresse:	Klostergata 33 3732 SKIEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Bjørn Anker
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	19.06.2023

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, 27.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		90 641 827	78 943 756
Annen driftsinntekt		10 220	11 700
Sum inntekter	1	90 652 047	78 955 456
Kostnader			
Varekostnad		48 505 019	44 467 738
Lønnskostnad	2, 3	29 792 183	25 039 984
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	82 957	76 616
Annen driftskostnad		9 246 836	8 326 409
Sum kostnader		87 626 995	77 910 747
Driftsresultat		3 025 052	1 044 709
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 439	2 633
Sum finansinntekter		6 439	2 633
Annen rentekostnad		90 812	34 637
Annen finanskostnad		312	
Sum finanskostnader		91 124	34 637
Netto finans		-84 685	-32 004
Ordinært resultat før skattekostnad		2 940 367	1 012 705
Skattekostnad	5, 6	648 176	223 146
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 292 191	789 559
Årsresultat		2 292 191	789 559
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte			4 463 600
Konsernbidrag		308 169	
Annen egenkapital		1 984 023	-3 674 041
Sum overføringer og disponeringer		2 292 192	789 559



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	90 688	173 645
Sum varige driftsmidler		90 688	173 645
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	4 308 169	4 000 000
Lån til foretak i samme konsern	7, 8	9 254 335	
Sum finansielle anleggsmidler		13 562 504	4 000 000
Sum anleggsmidler		13 653 192	4 173 645
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		5 418 510	8 043 014
Andre fordringer	7, 9	510 640	7 718 481
Krav på innbetaling av selskapskapital		12 903	
Sum fordringer		5 942 053	15 761 495
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 129 993	543 252
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 129 993	543 252
Sum omløpsmidler		10 072 046	16 304 747
SUM EIENDELER		23 725 238	20 478 392

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 100,00)	10, 11	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	11	4 481 874	4 481 874
Sum innskutt egenkapital		4 581 874	4 581 874
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	3 004 404	712 212
Sum opptjent egenkapital		3 004 404	712 212
Sum egenkapital	11	7 586 278	5 294 086
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	274 496	516 906
Sum avsetninger for forpliktelser		274 496	516 906
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		274 496	516 906
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 116 763	7 073 620
Betalbar skatt	5	803 666	608 401
Skyldige offentlige avgifter		4 744 027	3 469 134
Kortsiktig konserngjeld		395 089	
Annen kortsiktig gjeld		4 804 919	3 516 244
Sum kortsiktig gjeld		15 864 464	14 667 399
Sum gjeld		16 138 960	15 184 305
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 725 238	20 478 391



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1,2,3	113 204 000	99 305 000
Annen driftsinntekt		637 000	12 000
Sum inntekter		113 841 000	99 317 000
Kostnader			
Varekostnad	3	67 746 000	60 641 000
Lønnskostnad	4,5	29 792 000	25 040 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	83 000	77 000
Annen driftskostnad	4	11 235 000	10 665 000
Sum kostnader		108 856 000	96 423 000
Driftsresultat		4 985 000	2 894 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		292 000	133 000
Annen finansinntekt		5 000	2 000
Sum finansinntekter		297 000	135 000
Annen rentekostnad		1 885 000	1 713 000
Annen finanskostnad		1 000	1 000
Sum finanskostnader		1 886 000	1 714 000
Netto finans		-1 589 000	-1 579 000
Ordinært resultat før skattekostnad		3 396 000	1 315 000
Skattekostnad på ordinært resultat	9	890 000	302 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 506 000	1 013 000
Årsresultat		2 506 000	1 013 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	225 000	311 000
Sum immaterielle eiendeler		225 000	311 000
Varige driftsmidler			
Maskiner og anlegg	6	23 000	30 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	6	68 000	144 000
Sum varige driftsmidler		91 000	174 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	2	1 959 000	147 000
Investeringer i aksjer og andeler		15 000	
Andre fordringer		200 000	200 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 174 000	347 000
Sum anleggsmidler		2 490 000	832 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	3	99 351 000	83 620 000
Sum varer		99 351 000	83 620 000
Fordringer			
Kundefordringer	11	4 294 000	8 043 000
Andre fordringer	11	8 860 000	964 000
Sum fordringer		13 154 000	9 007 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	4 380 000	1 048 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 380 000	1 048 000
Sum omløpsmidler		116 885 000	93 675 000
SUM EIENDELER		119 375 000	94 507 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	13	100 000	100 000
Overkurs	10	4 482 000	4 482 000
Sum innskutt egenkapital		4 582 000	4 582 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	5 386 000	2 380 000
Sum opptjent egenkapital		5 386 000	2 380 000
Sum egenkapital		9 968 000	6 962 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	34 466 000	41 311 000
Øvrig langsiktig gjeld	11	19 393 000	17 250 000
Sum annen langsiktig gjeld		53 859 000	58 561 000
Sum langsiktig gjeld		53 859 000	58 561 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	29 323 000	7 493 000
Leverandørgjeld	11	9 101 000	8 965 000
Betalbar skatt	9	804 000	608 000
Skyldige offentlige avgifter	11	4 744 000	3 469 000
Annen kortsiktig gjeld	11	11 577 000	8 448 000
Sum kortsiktig gjeld		55 549 000	28 983 000
Sum gjeld		109 408 000	87 544 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		119 376 000	94 506 000



Resultatregnskap

Tvb Bolig AS Konsern

Morselskap		Note	Konsern	
2021	2022		2022	2021
78 944	90 642	Salgsinntekter	113 204	99 305
12	10	Andre driftsinntekter	637	12
78 955	90 652	Sum driftsinntekter	113 841	99 316
44 468	48 505	Varekostnad	67 746	60 641
25 040	29 792	Lønnskostnad	29 792	25 040
77	83	Avskrivning varige driftsmidler	83	77
8 326	9 247	Annen driftskostnad	11 235	10 665
77 911	87 627	Sum driftskostnader	108 856	96 422
1 045	3 025	Driftsresultat	4 985	2 894
0	4	Annen renteinntekt	292	133
3	3	Annen finansinntekt	5	3
3	6	Sum finansinntekter	297	135
34	90	Annen rentekostnad	1 885	1 713
1	1	Annen finanskostnad	1	1
35	91	Sum finanskostnader	1 885	1 714
-32	-85	Sum netto finansposter	-1 588	-1 579
1 013	2 940	Ordinært resultat før skattekostnad	3 396	1 315
223	648	Skattekostnad på ordinært resultat	890	302
790	2 292	Ordinært resultat	2 506	1 013
790	2 292	Årsresultat	2 506	1 013
790	2 292	Årsresultat etter minoritetsinteresser	2 506	1 013
Disponering av årsresultat				
-3 674	2 292	Overført annen egenkapital	10	
4 464	0	Avsatt til utbytte		
790	2 292	Sum disponert		

Alle tall i hele tusen



Morselskap		Kontantstrømsoppstilling	Konsern		
2021	2022	<i>Beløp i NOK 1000</i>	2022	2021	Linjenr.
		<i>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</i>			
1 013	2 940	Resultat før skattekostnad	3 396	1 315	1
-	-695	Betalt skatt	-612	-527	2
77	83	Avskrivninger	83	77	5
5 147	-2 871	Endringer i varelager, kunder og leverandører	-18 346	-4 226	9
-742	-3 992	Endringer i andre tidsavgrensninger	-1 637	-334	10
5 494	-4 536	Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-17 116	-3 695	
		<i>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</i>			
6	-	Endring lån til tilknyttet foretak		-115	16
	2 500	Endring lån til foretak i samme konsern			17
-115	-15	Netto Ut(-)/Innbetalinger ved andre investeringer	-1 827	-115	18
-108	2 485	Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 827	-230	
		<i>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</i>			
	-	Ned- /opptrekk av byggelån	23 927	-7 416	19
415		Opptak av nye lån	-4 702	11 225	20
-2 830	5 223	Endring i annen kortsiktig gjeld	3 050	-682	25
-4 464	-	Utbetalt utbytte	-	-4 464	28
	-	Konsernbidrag			29
-6 879	5 223	Kontantstrøm fra finansielle aktiviteter	22 275	-1 336	
-1 493	3 172	Kontantstrøm gjennom året	3 332	-5 261	
2 451	958	Likviditetsbeholdning 1.1	1 048	6 309	
958	4 130	Likviditetsbeholdning 31.12.	4 380	1 048	



TVB Bolig AS - Noteopplysninger 2022

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for øvrige foretak. Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

Konsern

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som felleskontrollert virksomhet (FKV).

TVB Bolig AS ble etablert 13.09.2004. Følgende selskaper inngår i konsolideringen:

Selskap	Lokalisering	Eier og stemmeandel
TVB Tomter AS	Skien	100 %
- Stokke Utbygging AS	Porsgrunn	50 %
- Lundenåsen Utbygging AS	Porsgrunn	50 %
- Muleåsen Utbygging AS	Porsgrunn	50 %
- Kvernoddan Terrasse Utbygging AS	Ulefoss	50 %

Klassifiserings- og vurderingsprinsipper

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt 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 verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktige tilvirkningskontrakter

Selskapet behandler langsiktig tilvirkningskontrakter i samsvar med den løpende avregningsmetode. Opptjent ikke fakturert driftsinntekt er nettobeløpet av akkumulert opptjente driftsinntekter minus akkumulert fakturering for alle løpende kontrakter der akkumulerte driftsinntekter overstiger akkumulert fakturering. A konto betalinger og forskudd som er mottatt fra kundene i forbindelse med et prosjekt, medtas som reduksjon av fordringer relatert til igangværende prosjekter. I de tilfeller hvor faktureringen overstiger utført produksjon, føres dette opp som forskuddsfakturert produksjon under kortsiktig gjeld.

Fullføringsgraden beregnes som forholdet mellom påløpte prosjektkostnader/timer og estimerte totalkostnader/timer for prosjektet.

Datterselskap og felleskontrollert virksomhet

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Deltagelse i tilknyttet/felleskontrollert selskap bokføres i konsernregnskapet etter bruttometoden. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Anleggsaksjer

Aksjer og andeler i selskapet hvor konsernet ikke har betydelig innflytelse balanseføres til anskaffelseskost. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi hvis verdifallet ikke er forbigående. Eventuelle utbytter fra disse investeringene inntektsføres etter kontantprinsippet.

Leasing

Operasjonell leasing kostnadsføres løpende, og klassifiseres som ordinær driftskostnad



Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er bokført til historisk anskaffelseskost. Driftsmidlene avskrives årlig etter en lineær avskrivningssats hvor den økonomiske levetiden er lagt til grunn. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varebeholdninger

Varelager består av innkjøpte varer. Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anskaffelseskost for varer tilordnes etter FIFO-prinsippet eller faktisk kostpris for varer som kan identifiseres individuelt. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Pensjoner

Konsernet har etablert en innskuddsbasert pensjonsordning for sine ansatte. Ordningen tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon. (OTP). Årets pensjonskostnad består av årets påløpte premie/tilskudd. AFP-ordningen er ikke balanseført.

Leieavtaler

Konsernet har ingen leieavtaler som er vurdert som finansielle. Operasjonelle leieavtaler kostnadsføres løpende over leieperioden.

Prinsipper for kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet med basis i den indirekte metode. Dette innebærer at man rapporterer kontantstrømmer fra operasjonelle-, investerings- og finansieringsaktiviteter. Trekkrettigheter på kassekreditt inngår ikke i den oppførte likvidbeholdningen. Saldo på kassekreditt inngår i beholdningen hvis denne er positiv. Kontanter og kontantekvivalenter' omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



TVB Bolig AS - Noteopplysninger 2022

Note 1	Driftsinntekter		Konsernet	
	2022	2021	2022	2021
Alle tall i hele tusen				
Morselskapet				
	90 652	78 955	113 841	99 316
	90 652	78 955	113 841	99 316

Konsernets aktiviteter er i all hovedsak konsentrert i Norge.

Note 2 Transaksjoner og mellomværende med nærstående parter

Alle tall i hele tusen	Morselskapet	Konsern
Konsernets transaksjoner med nærstående parter:		
Salgsinntekter på varer og tjenester	10 451	0
Renter mot tilknyttet selskap	0	287
Mellomværende med nærstående		
Fordringer	9 254	0
Gjeld	0	0

Note 3 Anleggskontrakter, varebeholdning og garantiforpliktelse

Morselskapet		Konsernet	
2022	2021	2022	2021
Alle tall i hele tusen			
Anleggskontrakter pr. 31.12			
4984	1 432	4 984	1 432
-3529	-4 248	-3 539	-4 248
1 445	-2 816	1 445	-2 816
Netto periodisert inntekt - anleggskontrakter			
Forskuddsbetalt prosjektkostnad inkludert i andre fordringer			
-900	-639	-900	-639
Pålagt prosjektkostnad inkludert i annen kortsiktig gjeld			
-900	-639	-900	-639
Netto periodisert kostnad - anleggskontrakter			
25 379	20 899	25 379	20 899
1 333	2 456	1 333	2 456
Regnskapsmessig verdi prosjekter			
Estimert kontraktsfortjeneste			
Varer			
Tomter for utvikling			
0	0	88 001	71 726
Prosjektutviklingskostnader			
0	0	11 350	11 894
0	0	99 351	83 620

Konsernets garantiforpliktelse pr 31.12.22, som ikke er regnskapsført er tok 15 139. Garantiansvaret er sikret ved entreprisgarantier gjennom Tryg Garantii.

Konsernets utviklingstomter befinner seg hovedsak i Vestfold - Telemark fylke og fordeler seg på følgende:

Lundenåsen Utbygging AS	28 360	21 699
Stokke Utbygging AS	15 131	14 654
TVB Tomter AS	39 973	47 098
Muleåsen Utbygging AS	13 535	169
Kvernmodden Terrasse Utbygging AS	2 352	0
	99 351	83 620

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Morselskapet		Konsernet	
2022	2021	2022	2021
Alle tall i hele tusen			
24 123	20 325	24 123	20 325
3 623	3 010	3 623	3 010
43	13	43	13
2 002	1 692	2 002	1 692
29 792	25 040	29 792	25 040
Sum			
36	31	36	31

Sysseleatte årsverk i regnskapsåret har vært

Ytelser til ledende personer i konsernet:	Lønn	Pensjon	Annen godtgjørelse
Daglig leder	1 214	112	103
Bjørn Anker, styreleder	0	0	14
Pål Lillefære, styremedlem	0	0	0
Jørn Eigil Heindenreich-Riis, styremedlem	0	0	0

Morselskapet plikter ikke overfor leder av styret å gi særskilt vederlag ved opphør eller endring av ansettelsesforhold / verv. Morselskapet har ikke vedtatt ordninger om aksjebasert avlønning, overskuddsdeling, opsjonsprogrammer eller særskilte bonusprogram overfor leder av styret. Det er ikke stilt garantier til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor ekskl. mva	Morselskapet	Konsernet
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	70	172
Annen bistand	0	18
Sum	70	190



TVB Bolig AS - Noteopplysninger 2022

Note 5 Pensjoner

Alle tall i hele tusen

Morselskapet		Netto pensjonskostnad	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
441	351	Resultatføring av årets premie i AFP-ordning (ny)	441	351
1 265	962	Premie obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	1 265	962
1 705	1 313	Netto pensjonskostnad	1 705	1 313

I pensjonskostnad i note 12 inngår også årets betalte premier på innskuddsbasert ordning.

Note 6 Varige driftsmidler

Alle tall i hele tusen

Konsernet	Driftsløsere	Sum
Konsernet		
Anskaffelseskost 01.01.	548	548
Tilgang	0	0
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	548	548
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-457	-457
Balansført verdi 31.12.	91	91
	0	0
Årets avskrivninger	-83	-83
Årets nedskrivninger	0	0

Forventet økonomisk levetid

5 - 10 år

Avskrivningsplan

Lineær

Note 7 Datterselskap

Alle tall i hele tusen

Morselskapet	Forretnings-kontor	Eier-/ stemme-andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balansført verdi
Datterselskap	Skien	100,00 %	6 252	401	4 308
TVB Tomter AS					

Note 8 Andre aksjer og andeler, samt felleskontrollert selskap

Alle tall i hele tusen

	Eier-/ stemme-andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)
Stokke Utbygging AS	50 %	-64	-71
Lundenåsen Utbygging AS med datterselskap	50 %	995	3 276
Muleåsen Utbygging AS	50 %	-67	-85
Kvernodden Terrasse Utbygging AS	50 %	93	-329

Note 9 Skatt

Alle tall i hele tusen

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Morselskapet		Midlertidige forskjeller	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
0	30	Omrøpsmidler	3 011	-451
2 244	2 897	Ikke fullførte tilvirkningskontrakter	988	4 010
-132	-110	Anleggsmidler	-132	-110
0	0	Andre avsetninger for forpliktelse	0	0
0	0	Langsiktig gjeld	0	0
-911	-526	Kortsiktig gjeld	-3 561	-2 996
0	0	Pensjonsforpliktelse	0	0
47	58	Gevinst- og tapskonto	47	58
1 248	2 349	Netto midlertidige forskjeller	353	512
0	0	Underskudd til fremføring	-833	-722
1 248	2 350	Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel (+/-)	-480	-210
274	517	+/- Utsatt skatt / skattefordel 22%	-305	-46
0	0	Hervav ikke balansført utsatt skattefordel	80	-265
274	517	Utsatt skatt (+/-) / utsatt skattefordel (-) i balansen	-225	-311

Morselskapet		Grunnlag for betalbar skatt	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
2 940	1 013	Resultat før skattekostnad	3 396	1 315
6	2	Permanente forskjeller	-480	2
2 946	1 015	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	2 916	1 317
1 102	1 751	Endring i midlertidige forskjeller	-2 101	1 880
4 048	2 766	Gr.lag for betalbar skatt i res.regnskapet	814	3 197
-395	0	+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	0
0	0	+/- Årets fremføring / anvendelse av underskudd	383	0
3 653	2 766	Skattpliktig inntekt	1 197	3 197

Morselskapet		Fordeling av skattekostnaden	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
891	608	Betalbar skatt	804	608
0	0	For nye, for lite avsatt i fjor	0	0
0	0	Skatt på konsernbidrag	0	0
-242	-385	Utsatt skatt solgte datterselskap	86	-307
648	223	Endring i utsatt skatt/skattefordel	890	-302
		Skattekostnad		
804	608	Betalbar skatt i balansen	804	608
-87	0	Betalbar skatt i skattekostnaden	0	0
717	608	Skattevirkning av konsernbidrag	804	608
		Betalbar skatt i balansen		



TVB Bolig AS - Noteopplysninger 2022

Note 10 Egenkapital
Alle tall i hele tusen

Morselskapet		Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Årets endring i egenkapital				712	5 294
Egenkapital 01.01.		100	4 482	2 292	2 792
Årets resultat				3 004	7 586
Egenkapital 31.12.			4 482	3 004	7 586

Konsernet		Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Årets endring i egenkapital				2 380	6 962
Egenkapital 01.01.		100	4 482	500	500
Korrigerings av feil fra tidligere år				2 506	2 506
Årets resultat				538	9 968
Egenkapital 31.12.		100	4 482	5 386	9 968

Note 11 Fordringer og gjeld
Alle tall i hele tusen

Morselskapet		Konsernet	
2022	2021	2022	2021
4 497	8 043	8 170	8 043
4 984	0	4 984	0
9 481	8 043	13 154	8 043
Fordringer knyttet til varekretsløpet i balansen		Fordringer knyttet til varekretsløpet	
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		Kundefordringer til pålydende	
0	0	34 466	41 311
0	0	19 393	17 250
0	0	53 859	58 561
Gjeld sikret ved pant		Gjeld til kredittinstitusjoner	
0	0	63 789	43 561
0	0	63 789	43 561
Gjeld til kredittinstitusjon		Balansført verdi av pantsatte eiendeler	
0	0	99 351	83 620
4 497	8 043	4 497	8 043
4 497	8 043	103 848	91 663
Sum		Sum	
Eiendelene er i tillegg stillet som sikkerhet for		Ubenyttet trekkrettighet	
0	0	0	0
0	0	0	2 886
0	0	0	2 886
Sum		Sum	
2 611	2 204	2 611	2 204
370	130	370	130
1 811	526	4 661	2 996
4 027	657	3 935	3 119
8 819	3 516	11 577	8 448
Sum annen kortsiktig gjeld		Sum annen kortsiktig gjeld	

Note 12 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter
Alle tall i hele tusen

Morselskapet		Konsernet	
2022	2021	2022	2021
1 138	958	1 138	958
Bundne bankinnskudd		Bundne bankinnskudd	
Skattetreksmidler		Skattetreksmidler	

Note 13 Aksjekapital og aksjonærinformasjon
Alle tall i hele tusen

Aksjekapitalen består av:	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	1 000	100,00	100
Egne aksjer			
Eksterne aksjer pr 31.12.	1 000		100

Oversikt over aksjonærene 31.12.

	Antall aksjer	Sum ordinære aksjer	Eierandel
Heindenreich-Riis og Liefjære AS	553	553	55,3 %
Bankers AS	223	223	22,3 %
Hogstad, Morten	112	112	11,2 %
Thommesen, Ole Gunnar (daglig leder)	112	112	11,2 %
Totalt antall aksjer	1 000	1 000	100,0 %



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Kyrkjevægen 6, Hellandtunet, 3800 Bø i Telemark
Postboks 123, 3833 Bø i Telemark

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 Tvb Bolig AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tvb Bolig AS som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av deres resultater og kontantstrømmer 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 og konsernet 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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal



Building a better
working world

legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet, konsernet 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. 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 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 revisjonshandlinger 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 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 og konsernets 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet 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.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelte ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

Pernico Dokumentnøkkel: TUTC-2QZGO-YTP8K-LE3F4-H24U6-U0EK6



Building a better
working world

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.

Bø, 19. juni 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Tor Erik Baksås
statsautorisert revisor

Pemso Dokumentnøkkel: TUTC-2QZGO-YTP8K-LE3F4-H24U6-U0EK6



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."

Tor Erik Baksås

Oppdragsansvarlig partner

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5995-4-101978

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-06-19 14:22:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: T1JTC-2QZGO-YTP8K-LE3F4-H24U6-U0EK6

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>



TVB Bolig AS

Styrets årsberetning for 2022

Virksomhetens art

Konsernets og selskapet art er å utvikle og bygge eneboliger og småhus, eie fast eiendom, eiendomsutvikling og eie aksjer i andre selskap for å drive eiendomsutvikling og salg av boliger. Selskapet har forretningsadresse i Skien kommune og avdelingskontorer i Bø og Sandefjord.

Redegjørelse for årsregnskapet og fremtidig utvikling. Alle tall i hele 1000.

Konsernomsetningen er i 2022 på kr 113 841 mot kr 99 316 i 2021. Årsresultatet ble kr 2 506 mot kr 1 013 i 2021.

Totalkapitalen var ved utgangen av året kr 119 375, sammenlignet med kr 94 518 året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.22 var 8,35% sammenlignet med 7,3 % i 2021.

Entreprenørvirksomheten, gjennom TVB Bolig AS, har hatt en omsetningsøkning på 14,8% til kr 90 952 samtidig som årsresultatet har økt til 2 292 mot kr 790 i 2021.

Eiendomsutvikling, gjennom TVB Tomter AS har hatt en nedgang i omsetning på 23 % til kr 26 838 med et årsresultat på kr 404 mot kr 38 i 2021.

TVB Tomter har 50 % eierskap i 4 selskap som til sammen har en tomtebank til ca 350 boenheter, hvorav drøyt 300 er i Vestfold.

Konsernet har vokst gjennom 2022, men en krevende markedssituasjon gjør at aktiviteten i 2023 forventes å gi en mindre reduksjon.

Kontantstrøm fra drift er negativ med kr 17 116 grunnet vekst og dette finansieres ved opptak av eksternt finansiering.

Styret mener at det fremlagte årsregnskapet gir et rettviseende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling.

Finansiell risiko

Markedsrisiko

Konsernet er eksponert for markedsrisiko på ulike områder. Vi kom gjennom Covid 19 pandemien uten store negative virkninger, men krigen i Ukraina, økte priser på våre innsatsfaktorer, sammen med økte renter, har skapt nye utfordringer som påvirket markedet negativt i siste del av 2022, og inn i 2023.

Med god ordresreserve inn i 2023, sammen med tomtebanken vi har, så forventer vi allikevel en tilfredsstillende utvikling fremover.

Kredittrisiko

Konsernet har hatt minimale tap på fordringer. Vi forlanger alltid finansieringsbevis før arbeidene starter opp. Styret anser derfor risikoen for at konsernet skal bli påført vesentlige tap som følge av betalingsmislighold blant kundene som lav.

Likviditetsrisiko

Konsernet har økt aktiviteten også gjennom 2022. Vekst belaster likviditeten. Virksomhetens art krever et

OGT,



bevisst forhold til likviditet i prosjektene, og likviditeten i TVB Bolig har hatt en positiv utvikling gjennom året.

Likviditeten i TVB Tomter har vært under press, men etter at vi refinansierte selskapets lån på slutten av året fikk vi et likviditetstilskudd som sikrer at konsernet har nødvendig likviditet til å møte eventuelle svingninger.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede.

Arbeidsmiljø

Styret anser arbeidsmiljøet som tilfredsstillende, og har ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området. Det har ikke vært skader eller ulykker i konsernet som har resultert i fravær.

Konsernet er tilknyttet bedriftshelsetjeneste og arbeider aktivt med Helse Miljø og Sikkerhet i prosjektene og ellers i de arbeidsoperasjoner som forgår.

Samlet sykefravær har vært 4,38 % som fordelere seg slik:

Lang tid 1,83 %
Kort tid 2,55 %

Sykefraværet er 3,5% lavere enn i 2021 og ligger nå på et lavt nivå i forhold til bransjestandard.

Rekruttering av egne tømrere skjer for det alt vesentlige gjennom inntak av lærlinger som ansettes når fagbrevet er sikret.

Konsernet har egenpålagt krav om til enhver tid minimum 10% lærlinger.
Pr 31.12.22 har vi 13% lærlinger.

Likestilling

Konsernet har i 2022 sysselsatt totalt 37 årsverk, og styret har hatt 3 medlemmer.
For tiden er det kun menn som er ansatt, men selskapet har søkelys på likestilling ved nyansettelser.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø utover det som følger av arbeidets art

Vi har i 2022 igangsatt arbeidet med å bli kvalifisert som Miljøfyrtårn i Q2 2023.

Styreforsikring

Selskapet har styreforsikring.

Åpenhetsloven

Viser til årsrapporten for Heidenreich-Riis og Lillefjære AS for redegjørelses for aktsomhetsvurderinger i henhold til Åpenhetsloven §4.

Disponering av årets resultat. Alle tall i hele 1000.

For morselskapet foreslår styret følgende disponering av årets overskudd:

Overføring annen egenkapital	kr 2 292
Sum disponert	kr 2 292



31. desember 2022

Skien, 24.mai 2023

Bjørn Christian Anker
Styrets leder

Pål Lillefjære
Styremedlem

Jørn Egil Heidenreich-Riis
Styremedlem

Ole Gunnar Thommesen
Daglig Leder