



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 472 552
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG TORVMYRA AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 12.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 02.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		73 000	70 236
Sum kostnader		73 000	70 236
Driftsresultat		-73 000	-70 236
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 239	1 341
Sum finansinntekter		1 239	1 341
Annen finanskostnad		13	12
Sum finanskostnader		13	12
Netto finans		1 226	1 329
Ordinært resultat før skattekostnad		-71 774	-68 906
Skattekostnad på resultat	3	-15 790	-15 159
Ordinært resultat etter skattekostnad		-55 984	-53 747
Årsresultat		-55 984	-53 747
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-55 984	-53 747
Totalresultat		-55 984	-53 747
Overføringer og disponeringer			
Overført fra/til annen egenkapital		-55 984	-53 747
Sum overføringer og disponeringer		-55 984	-53 747



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 5	21 143 024	20 179 700
Fordringer			
Konsernfordringer	5	1 017 856	644 224
Sum fordringer		1 017 856	644 224
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	3 406	79 922
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 406	79 922
Sum omløpsmidler		22 164 286	20 903 845
SUM EIENDELER		22 164 286	20 903 845
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	51 781	51 781
Annen innskutt egenkapital	7	5 773 789	4 979 861
Sum innskutt egenkapital		5 825 570	5 031 642
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	-1 230 412	-1 174 428
Sum opptjent egenkapital		-1 230 412	-1 174 428



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital	7	4 595 159	3 857 214
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	1 281 465	1 073 327
Sum avsetninger for forpliktelser		1 281 465	1 073 327
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	16 275 162	15 973 304
Sum annen langsiktig gjeld		16 275 162	15 973 304
Sum langsiktig gjeld		17 556 627	17 046 631
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	12 500	
Betalbar skatt	3		
Sum kortsiktig gjeld		12 500	
Sum gjeld		17 569 127	17 046 631
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 164 286	20 903 845



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 547224

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 472 552
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG TORVMYRA AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 12.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 916 472 552
SELVAAG BOLIG TORVMYRA AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		73 000	70 236
Sum kostnader		73 000	70 236
Driftsresultat		-73 000	-70 236
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 239	1 341
Sum finansinntekter		1 239	1 341
Annen finanskostnad		13	12
Sum finanskostnader		13	12
Netto finans		1 226	1 329
Ordinært resultat før skattekostnad		-71 774	-68 906
Skattekostnad på resultat	3	-15 790	-15 159
Ordinært resultat etter skattekostnad		-55 984	-53 747
Årsresultat		-55 984	-53 747
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-55 984	-53 747
Totalresultat		-55 984	-53 747
Overføringer og disponeringer			
Overført fra/til annen egenkapital		-55 984	-53 747
Sum overføringer og disponeringer		-55 984	-53 747



Organisasjonsnr: 916 472 552
SELVAAG BOLIG TORVMYRA AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 5	21 143 024	20 179 700
Fordringer			
Konsernfordringer	5	1 017 856	644 224
Sum fordringer		1 017 856	644 224
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	6	3 406	79 922
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 406	79 922
Sum omløpsmidler		22 164 286	20 903 845
SUM EIENDELER		22 164 286	20 903 845
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	51 781	51 781
Annen innskutt egenkapital	7	5 773 789	4 979 861
Sum innskutt egenkapital		5 825 570	5 031 642
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	-1 230 412	-1 174 428
Sum opptjent egenkapital		-1 230 412	-1 174 428
Sum egenkapital	7	4 595 159	3 857 214
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	1 281 465	1 073 327
Sum avsetninger for forpliktelser		1 281 465	1 073 327
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	16 275 162	15 973 304



Sum annen langsiktig gjeld		16 275 162	15 973 304
Sum langsiktig gjeld		17 556 627	17 046 631
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	12 500	
Betalbar skatt	3		
Sum kortsiktig gjeld		12 500	
Sum gjeld		17 569 127	17 046 631
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 164 286	20 903 845



Organisasjonsnr: 916 472 552
SELVAAG BOLIG TORVMYRA 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

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.



Til generalforsamlingen i Selvaag Bolig Torvmyra AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Selvaag Bolig Torvmyra AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til regnskapet for 2023, 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 2023, 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 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.

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. 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

PwC Oslo, 5. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Petter Walstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Walstad, Nils Petter	BANKID	2024-03-08 15:09

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



Årsrapport for 2023

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Resultatregnskap

Selvaag Bolig Torvmyra AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftskostnad		73 000	70 236
Sum driftskostnader		<u>73 000</u>	<u>70 236</u>
Driftsresultat		<u>-73 000</u>	<u>-70 236</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 239	1 341
Annen finanskostnad		13	12
Resultat av finansposter		<u>1 226</u>	<u>1 329</u>
Resultat før skattekostnad		-71 774	-68 906
Skattekostnad på resultat	3	-15 790	-15 159
Resultat		<u>-55 984</u>	<u>-53 747</u>
Årsresultat		<u>-55 984</u>	<u>-53 747</u>
Overføringer			
Overført fra/til annen egenkapital		-55 984	-53 747
Sum overføringer		<u>-55 984</u>	<u>-53 747</u>



Balanse

Selvaag Bolig Torvmyra AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Omløpsmidler			
Varebeholdning	4, 5	21 143 024	20 179 700
Andre fordringer på selskap i samme konsern	5	1 017 856	644 224
Sum fordringer		<u>1 017 856</u>	<u>644 224</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	3 406	79 922
Sum omløpsmidler		<u>22 164 286</u>	<u>20 903 845</u>
Sum eiendeler		<u>22 164 286</u>	<u>20 903 845</u>



Balanse

Selvaag Bolig Torvmyra AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	51 781	51 781
Annen innskutt egenkapital	7	5 773 789	4 979 861
Sum innskutt egenkapital		<u>5 825 570</u>	<u>5 031 642</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	-1 230 412	-1 174 428
Sum opptjent egenkapital		<u>-1 230 412</u>	<u>-1 174 428</u>
Sum egenkapital	7	<u>4 595 159</u>	<u>3 857 214</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	3	1 281 465	1 073 327
Sum avsetning for forpliktelser		<u>1 281 465</u>	<u>1 073 327</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	5	16 275 162	15 973 304
Sum annen langsiktig gjeld		<u>16 275 162</u>	<u>15 973 304</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	12 500	0
Sum kortsiktig gjeld		<u>12 500</u>	<u>0</u>
Sum gjeld		<u>17 569 127</u>	<u>17 046 631</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>22 164 286</u>	<u>20 903 845</u>

Oslo, 05.03.2024
Styret i Selvaag Bolig Torvmyra AS

Christian Flølo Geithus
styreleder

Petter Cedell
styremedlem



Selvaag Bolig Torvmyra AS

Noter til regnskapet for 2023

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 Ansatte

Selskapet har ingen ansatte.



Selvaag Bolig Torvmyra AS

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-223 928	-141 729
Endring i utsatt skatt	208 138	126 570
Skattekostnad ordinært resultat	-15 790	-15 159
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-71 774	-68 906
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-946 082	-575 318
Mottatt konsernbidrag	1 017 856	644 224
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-223 928	-141 729
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	223 928	141 729
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-71 774	-68 906
Beregnet skatt av resultat før skatt	-15 790	-15 159
Sum	-15 790	-15 159
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

	2023	2022	Endring
Varebeholdning	5 824 842	4 878 760	-946 082
Sum	5 824 842	4 878 760	-946 082
Grunnlag for utsatt skatt	5 824 842	4 878 760	-946 082
Utsatt skatt (22 %)	1 281 465	1 073 327	-208 138

Note 4 Varebeholdning

Varebeholdning	2023	2022
Tomt	8 053 352	8 053 352
Varer i arbeid	13 089 672	12 126 348
Balanseført verdi pr. 31.12	21 143 024	20 179 700

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



Selvaag Bolig Torvmyra AS

Note 5 Fordringer og gjeld

	2023	2022
Fordring på selskap i samme konsern	1 017 856	644 224
Gjeld til selskap i samme konsern	16 287 662	15 973 304
Fordringer med forfall >1 år	2023	2022
Andre langsiktige fordringer	0	0
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum	0	0
Gjeld sikret ved pant	0	0

Note 6 Bankinnskudd

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

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt ek	Annen ek	Sum
Egenkapital 01.01.2023	51 781	4 979 861	-1 174 428	3 857 214
Årets resultat	0	0	-55 984	-55 984
Mottatt konsernbidrag	0	793 928	0	793 928
Egenkapital 31.12.2023	51 781	5 773 789	-1 230 412	4 595 159



Posteringsdokumentasjon

Posteringer

Klient Selvaag Bolig Torvmyra AS
Fødsels-/org.nr 916 472 552

Dato	Tekst	Beløp	Debet	Kredit
Disponeringer				
D6 Disponeringer				
31.12.2023	Utsatt skatt	208 138,00	8320 Ending utsatt skatt	2120 Utsatt skatteforpliktelse
31.12.2023	Overført fra annen egenkapital	55 983,54	2050 Annen egenkapital	8961 Overføringer fra annen egenkapital
Konsemsbidrag				
K1 Konsemsbidrag fra Selvaag Bolig ASA				
31.12.2023	Annen innskutt egenkapital	793 928,00		2030 Annen innskutt kapital
31.12.2023	Skattekostnad i resultatregnskapet	223 928,00		8300 Skatter
31.12.2023	Fordring konsemsbidrag	1 017 856,00	1565 Konsemsbidrag til gode konsem	