



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 472 552
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG TORVMYRA AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 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: Gro Ytreland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2023

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, 02.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		70 236	84 649
Sum kostnader		70 236	84 649
Driftsresultat		-70 236	-84 649
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 341	37
Sum finansinntekter		1 341	37
Annen finanskostnad		12	32
Sum finanskostnader		12	32
Netto finans		1 329	5
Ordinært resultat før skattekostnad		-68 906	-84 644
Skattekostnad på resultat	2	-15 159	-18 622
Ordinært resultat etter skattekostnad		-53 747	-66 022
Årsresultat		-53 747	-66 022
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-53 747	-66 022
Totalresultat		-53 747	-66 022
Overføringer og disponeringer			
Overført fra/til annen egenkapital		-53 747	-66 022
Sum overføringer og disponeringer		-53 747	-66 022



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3, 7	20 179 700	19 547 170
Fordringer			
Konsernfordringer	7	644 224	501 524
Sum fordringer		644 224	501 524
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	79 922	256 009
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		79 922	256 009
Sum omløpsmidler		20 903 845	20 304 703
SUM EIENDELER		20 903 845	20 304 703
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	51 781	51 781
Overkurs	5		
Annen innskutt egenkapital	5	4 979 861	4 477 366
Sum innskutt egenkapital	5	5 031 642	4 529 147
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-1 174 428	-1 120 681
Sum opptjent egenkapital		-1 174 428	-1 120 681



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital	5	3 857 214	3 408 466
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	1 073 327	946 757
Sum avsetninger for forpliktelser		1 073 327	946 757
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	15 973 304	15 899 511
Sum annen langsiktig gjeld		15 973 304	15 899 511
Sum langsiktig gjeld		17 046 631	16 846 268
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7		49 969
Betalbar skatt	2		
Sum kortsiktig gjeld			49 969
Sum gjeld		17 046 631	16 896 237
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 903 845	20 304 703



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 514171

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 472 552
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG TORVMYRA AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 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: Gro Ytreland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2023

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, 27.06.2023



Organisasjonsnr: 916 472 552
SELVAAG BOLIG TORVMYRA AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		70 236	84 649
Sum kostnader		70 236	84 649
Driftsresultat		-70 236	-84 649
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 341	37
Sum finansinntekter		1 341	37
Annen finanskostnad		12	32
Sum finanskostnader		12	32
Netto finans		1 329	5
Ordinært resultat før skattekostnad		-68 906	-84 644
Skattekostnad på resultat	2	-15 159	-18 622
Ordinært resultat etter skattekostnad		-53 747	-66 022
Årsresultat		-53 747	-66 022
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-53 747	-66 022
Totalresultat		-53 747	-66 022
Overføringer og disponeringer			
Overført fra/til annen egenkapital		-53 747	-66 022
Sum overføringer og disponeringer		-53 747	-66 022



Organisasjonsnr: 916 472 552
SELVAAG BOLIG TORVMYRA AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3, 7	20 179 700	19 547 170
Fordringer			
Konsernfordringer	7	644 224	501 524
Sum fordringer		644 224	501 524
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	4	79 922	256 009
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		79 922	256 009
Sum omløpsmidler		20 903 845	20 304 703
SUM EIENDELER		20 903 845	20 304 703
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	51 781	51 781
Overkurs	5		
Annen innskutt egenkapital	5	4 979 861	4 477 366
Sum innskutt egenkapital	5	5 031 642	4 529 147
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-1 174 428	-1 120 681
Sum opptjent egenkapital		-1 174 428	-1 120 681
Sum egenkapital	5	3 857 214	3 408 466
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	1 073 327	946 757
Sum avsetninger for forpliktelser		1 073 327	946 757
Annen langsiktig gjeld			



Langsiktig konserngjeld	7	15 973 304	15 899 511
Sum annen langsiktig gjeld		15 973 304	15 899 511
Sum langsiktig gjeld		17 046 631	16 846 268
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7		49 969
Betalbar skatt	2		
Sum kortsiktig gjeld			49 969
Sum gjeld		17 046 631	16 896 237
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 903 845	20 304 703



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.



Selvaag Bolig Torvmyra AS

 BankID Signing
Petter Cedell
2023-03-29

 BankID Signing
Christian Flølo Geithus
2023-03-29

Årsrapport for 2022

Årsregnskap

- Resultatregnskap

- Balanse

- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Resultatregnskap

Selvaag Bolig Torvmyra AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftskostnad		70 236	84 649
Sum driftskostnader		<u>70 236</u>	<u>84 649</u>
Driftsresultat		<u>-70 236</u>	<u>-84 649</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 341	37
Annen finanskostnad		12	32
Resultat av finansposter		<u>1 329</u>	<u>5</u>
Resultat før skattekostnad		-68 906	-84 644
Skattekostnad på resultat	2	-15 159	-18 622
Resultat		<u>-53 747</u>	<u>-66 022</u>
Årsresultat		<u>-53 747</u>	<u>-66 022</u>
Overføringer			
Overført fra/til annen egenkapital		-53 747	-66 022
Sum overføringer		<u>-53 747</u>	<u>-66 022</u>



Balanse

Selvaag Bolig Torvmyra AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Omløpsmidler			
Varebeholdning	3, 7	20 179 700	19 547 170
Andre fordringer på selskap i samme konsern	7	644 224	501 524
Sum fordringer		<u>644 224</u>	<u>501 524</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	79 922	256 009
Sum omløpsmidler		<u>20 903 845</u>	<u>20 304 703</u>
Sum eiendeler		<u>20 903 845</u>	<u>20 304 703</u>



Balanse

Selvaag Bolig Torvmyra AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	51 781	51 781
Annen innskutt egenkapital	5	4 979 861	4 477 366
Sum innskutt egenkapital	5	<u>5 031 642</u>	<u>4 529 147</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-1 174 428	-1 120 681
Sum opptjent egenkapital		<u>-1 174 428</u>	<u>-1 120 681</u>
Sum egenkapital	5	<u>3 857 214</u>	<u>3 408 466</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	2	1 073 327	946 757
Sum avsetning for forpliktelser		<u>1 073 327</u>	<u>946 757</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	7	15 973 304	15 899 511
Sum annen langsiktig gjeld		<u>15 973 304</u>	<u>15 899 511</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	0	49 969
Sum kortsiktig gjeld		<u>0</u>	<u>49 969</u>
Sum gjeld		<u>17 046 631</u>	<u>16 896 237</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>20 903 845</u>	<u>20 304 703</u>

Oslo, 05.03.2023
Styret i Selvaag Bolig Torvmyra AS

Christian Flølo Geithus
styreleder

Petter Cedell
styremedlem



Selvaag Bolig Torvmyra AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring skjer etter fullført kontraktsmetode.

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

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

Kostnader

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

Anleggskontrakter

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

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

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

Konsernregnskap

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



Selvaag Bolig Torvmyra AS

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-141 729	-110 335
Endring i utsatt skatt	126 570	91 713
Skattekostnad ordinært resultat	-15 159	-18 622
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-68 906	-84 644
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-575 318	-416 880
Mottatt konsernbidrag	644 224	501 524
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-141 729	-110 335
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	141 729	110 335
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-68 906	-84 644
Beregnet skatt av resultat før skatt	-15 159	-18 622
Sum	-15 159	-18 622
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

	2022	2021	Endring
Varebeholdning	4 878 760	4 303 442	-575 318
Sum	4 878 760	4 303 442	-575 318
Grunnlag for utsatt skatt	4 878 760	4 303 442	-575 318
Utsatt skatt (22 %)	1 073 327	946 757	-126 570

Note 3 Varebeholdning

Varebeholdning	2022	2021
Tomt	8 053 352	8 053 352
Varer i arbeid	12 126 348	11 493 818
Balanseført verdi pr. 31.12	20 179 700	19 547 170

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



Selvaag Bolig Torvmyra AS

Note 4 Bankinnskudd

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

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt ek	Annen ek	Sum
Egenkapital 01.01.2022	51 781	4 477 366	-1 120 681	3 408 466
Årets resultat	0	0	-53 747	-53 747
Mottatt konsernbidrag	0	502 495	0	502 495
Egenkapital 31.12.2022	51 781	4 979 861	-1 174 428	3 857 214

Note 6 Ansatte

Selskapet har ingen ansatte.

Note 7 Fordringer og gjeld

	2022	2021
Fordring på selskap i samme konsern	644 224	501 524
	2022	2021
Gjeld til selskap i samme konsern	15 973 304	15 899 511
Fordringer med forfall >1 år	2022	2021
Andre langsiktige fordringer	0	0
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum	0	0
Gjeld sikret ved pant	0	0



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 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 årsregnskapet 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 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>

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Oslo, 5. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Petter Walstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Walstad, Nils Petter	BANKID	2023-03-07 07:12

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.