



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 562 779
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG FORMTOPPEN AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gro Ytreland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 06.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Varekostnad		2 243 094	24 605
Annen driftskostnad		111 978	315 146
Sum kostnader		2 355 072	339 751
Driftsresultat		-2 355 072	-339 751
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		255 644	512 352
Sum finansinntekter		255 644	512 352
Annen rentekostnad		30 844	159
Annen finanskostnad		51	1 035
Sum finanskostnader		30 895	1 193
Netto finans		224 748	511 159
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 130 324	171 408
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-468 671	37 710
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 661 653	133 698
Årsresultat		-1 661 653	133 698
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 661 653	133 698
Totalresultat		-1 661 653	133 698
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		18 644 620	
Overført fra annen egenkapital		-20 306 273	133 698
Sum overføringer og disponeringer		-1 661 653	133 698



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		203 892
Sum immaterielle eiendeler			203 892
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer			18 066 793
Sum finansielle anleggsmidler			18 066 793
Sum anleggsmidler		0	18 270 685
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6		
Fordringer			
Kundefordringer		500 000	1 592 132
Andre kortsiktige fordringer		3 057 105	336 612
Sum fordringer		3 557 105	1 928 744
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	1 703 956	881 458
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 703 956	881 458
Sum omløpsmidler		5 261 061	2 810 202
SUM EIENDELER		5 261 061	21 080 887
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	1 000 000	1 000 000
Overkurs	4		11 256 144



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen innskutt egenkapital	4	2 384 542	61 275 099
Sum innskutt egenkapital	4	3 384 542	73 531 243
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	-1 154 325	-53 379 294
Sum opptjent egenkapital		-1 154 325	-53 379 294
Sum egenkapital	4	2 230 217	20 151 948
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		3 030 844	
Sum annen langsiktig gjeld		3 030 844	
Sum langsiktig gjeld		3 030 844	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6		2 158
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld			926 781
Sum kortsiktig gjeld			928 939
Sum gjeld		3 030 844	928 939
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 261 061	21 080 887



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 432821

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 562 779
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG FORMTOPPEN AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gro Ytreland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 15.06.2022



Organisasjonsnr: 999 562 779
SELVAAG BOLIG FORMTOPPEN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Varekostnad		2 243 094	24 605
Annen driftskostnad		111 978	315 146
Sum kostnader		2 355 072	339 751
Driftsresultat		-2 355 072	-339 751
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		255 644	512 352
Sum finansinntekter		255 644	512 352
Annen rentekostnad		30 844	159
Annen finanskostnad		51	1 035
Sum finanskostnader		30 895	1 193
Netto finans		224 748	511 159
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 130 324	171 408
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-468 671	37 710
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 661 653	133 698
Årsresultat		-1 661 653	133 698
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 661 653	133 698
Totalresultat		-1 661 653	133 698
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		18 644 620	
Overført fra annen egenkapital		-20 306 273	133 698
Sum overføringer og disponeringer		-1 661 653	133 698



Organisasjonsnr: 999 562 779
SELVAAG BOLIG FORMTOPPEN AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		203 892
Sum immaterielle eiendeler			203 892
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer			18 066 793
Sum finansielle anleggsmidler			18 066 793
Sum anleggsmidler		0	18 270 685
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6		
Fordringer			
Kundefordringer		500 000	1 592 132
Andre kortsiktige fordringer		3 057 105	336 612
Sum fordringer		3 557 105	1 928 744
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	3	1 703 956	881 458
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 703 956	881 458
Sum omløpsmidler		5 261 061	2 810 202
SUM EIENDELER		5 261 061	21 080 887
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	1 000 000	1 000 000
Overkurs	4		11 256 144
Annen innskutt egenkapital	4	2 384 542	61 275 099
Sum innskutt egenkapital	4	3 384 542	73 531 243
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	-1 154 325	-53 379 294
Sum opptjent egenkapital		-1 154 325	-53 379 294



Sum egenkapital	4	2 230 217	20 151 948
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		3 030 844	
Sum annen langsiktig gjeld		3 030 844	
Sum langsiktig gjeld		3 030 844	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6		2 158
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld			926 781
Sum kortsiktig gjeld			928 939
Sum gjeld		3 030 844	928 939
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 261 061	21 080 887



Organisasjonsnr: 999 562 779
SELVAAG BOLIG FORMTOPPEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Til generalforsamlingen i Selvaag Bolig Formtoppen AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Selvaag Bolig Formtoppen AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Oslo, 5. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Petter Walstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

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

This document package contains:


- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Selvaag Bolig Formtoppen AS

 Legally signed by
Sverre Molvik
2022-03-17

 Legally signed by
Christopher Brunvoll
2022-03-17

 Legally signed by
Øystein Klungland
2022-03-17

Årsrapport for 2021

Årsregnskap

- Resultatregnskap

- Balanse

- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Resultatregnskap

Selvaag Bolig Formtoppen AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Varekostnad		2 243 094	24 605
Annen driftskostnad		111 978	315 146
Sum driftskostnader		2 355 072	339 751
Driftsresultat		-2 355 072	-339 751
Annen renteinntekt		255 644	512 352
Annen rentekostnad		30 844	159
Annen finanskostnad		51	1 035
Resultat av finansposter		224 748	511 159
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 130 324	171 408
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-468 671	37 710
Ordinært resultat		-1 661 653	133 698
Årsresultat		-1 661 653	133 698
Overføringer			
Tilleggsutbytte		18 644 620	0
Overført fra annen egenkapital		-20 306 273	133 698
Sum overføringer		-1 661 653	133 698



Balanse

Selvaag Bolig Formtoppen AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Utsatt skattefordel	2	0	203 892
Sum immaterielle eiendeler		0	203 892
Andre langsiktige fordringer		0	18 066 793
Sum finansielle anleggsmidler		0	18 066 793
Sum anleggsmidler		0	18 270 685
Omløpsmidler			
Kundefordringer		500 000	1 592 132
Andre kortsiktige fordringer		3 057 105	336 612
Sum fordringer		3 557 105	1 928 744
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	1 703 956	881 458
Sum omløpsmidler		5 261 061	2 810 202
Sum eiendeler		5 261 061	21 080 887



Balanse

Selvaag Bolig Formtoppen AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	1 000 000	1 000 000
Overkurs	4	0	11 256 144
Annen innskutt egenkapital	4	2 384 542	61 275 099
Sum innskutt egenkapital	4	3 384 542	73 531 243
Annen egenkapital	4	-1 154 325	-53 379 294
Sum opptjent egenkapital		-1 154 325	-53 379 294
Sum egenkapital	4	2 230 217	20 151 948
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		3 030 844	0
Sum annen langsiktig gjeld		3 030 844	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	0	2 158
Annen kortsiktig gjeld		0	926 781
Sum kortsiktig gjeld		0	928 939
Sum gjeld		3 030 844	928 939
Sum egenkapital og gjeld		5 261 061	21 080 887

Oslo, 05.03.2022
Styret i Selvaag Bolig Formtoppen AS

Øystein Klungland
styremedlem

Sverre Molvik
styreleder

Christopher Brunvoll
styremedlem



Selvaag Bolig Formtoppen AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring skjer etter fullført kontraktsmetode.

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

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

Kostnader

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

Anleggskontrakter

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

Skatter

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

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 Formtoppen AS

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-672 563	-74 054
Endring i utsatt skattefordel	203 892	111 764
Skattekostnad ordinært resultat	-468 671	37 710
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-2 130 324	171 408
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-926 781	-508 018
Mottatt konsernbidrag	3 057 105	336 611
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-672 563	-74 054
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	672 563	74 054
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-2 130 324	171 408
Beregnet skatt av resultat før skatt	-468 671	37 710
Sum	-468 671	37 710
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	2021	2020	Endring
Avsetninger mv	0	-926 781	-926 781
Sum	0	-926 781	-926 781
Grunnlag for utsatt skattefordel	0	-926 781	-926 781
Utsatt skattefordel (22 %)	0	-203 892	-203 892

Note 3 Bankinnskudd

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

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt ek	Overkursfond	Annen ek	Sum
Egenkapital 01.01.2021	1 000 000	61 275 099	11 256 144	-53 379 294	20 151 948
Årets resultat	0	0	0	-1 661 653	-1 661 653
Mottatt konsernbidrag	0	2 384 542	0	0	2 384 542
Tilleggsutbytte	0	-61 275 099	-11 256 144	53 886 623	-18 644 620
Egenkapital 31.12.2021	1 000 000	2 384 542	0	-1 154 324	2 230 217



Selvaag Bolig Formtoppen AS

Note 5 Ansatte

Selskapet har ingen ansatte.

Note 6 Fordringer og gjeld

	2021	2020
Fordring på selskap i samme konsern	3 057 105	18 422 292
	2021	2020
Gjeld til selskap i samme konsern	3 030 844	0
Fordringer med forfall >1 år	2021	2020
Andre langsiktige fordringer	0	0
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum	0	0
Gjeld sikret ved pant	0	0
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2021	2020
Varebeholdning/tomt	0	0
Bankinnskudd	1 703 956	881 458
Sum	1 703 956	881 458