



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 562 744
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG PALLPLASSEN AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 12.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 16.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Varekostnad		918 937	150 577
Annen driftskostnad	4	1 430 548	303 162
Sum kostnader		2 349 485	453 739
Driftsresultat		-2 349 485	-453 739
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		139 426	16 439
Sum finansinntekter		139 426	16 439
Annen rentekostnad		18	104
Annen finanskostnad		496	1 172
Sum finanskostnader		514	1 276
Netto finans		138 912	15 163
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 210 573	-438 576
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-486 326	-96 487
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 724 247	-342 089
Årsresultat		-1 724 247	-342 089
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 724 247	-342 089
Totalresultat		-1 724 247	-342 089
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-1 724 247	-342 089
Sum overføringer og disponeringer		-1 724 247	-342 089



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	1		
Utsatt skattefordel	9		
Tomteopsjoner		10 916 375	
Sum immaterielle eiendeler		10 916 375	
Sum anleggsmidler		10 916 375	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	7	19 154 417	5 302 840
Fordringer			
Kundefordringer		131 566	109 365
Andre kortsiktige fordringer	6	3 861 229	257 498 160
Sum fordringer		3 992 795	257 607 525
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	1 010 173	2 340
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 010 173	2 340
Sum omløpsmidler		24 157 385	262 912 705
SUM EIENDELER		35 073 760	262 912 705
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	70 000	70 000
Overkurs	3	5 328 444	5 328 444
Annen innskutt egenkapital	3	23 518 710	20 506 951
Sum innskutt egenkapital		28 917 154	25 905 395



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	-26 607 527	-24 883 280
Sum opptjent egenkapital		-26 607 527	-24 883 280
Sum egenkapital		2 309 627	1 022 116
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	363 144	
Sum avsetninger for forpliktelser		363 144	
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	31 512 768	43 683 370
Sum annen langsiktig gjeld		31 512 768	43 683 370
Sum langsiktig gjeld		31 875 912	43 683 370
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		60 000 000
Leverandørgjeld	6	743 533	207 219
Betalbar skatt	9		
Skyldig offentlige avgifter		69 688	
Annen kortsiktig gjeld		75 000	158 000 000
Sum kortsiktig gjeld		888 221	218 207 219
Sum gjeld		32 764 133	261 890 589
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 073 760	262 912 705



Selvaag Bolig Pallplassen AS

Årsrapport for 2020

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Resultatregnskap

Selvaag Bolig Pallplassen AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Varekostnad		918 937	150 577
Annen driftskostnad	4	1 430 548	303 162
Sum driftskostnader		<u>2 349 485</u>	<u>453 739</u>
Driftsresultat		<u>-2 349 485</u>	<u>-453 739</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		139 426	16 439
Annen rentekostnad		18	104
Annen finanskostnad		496	1 172
Resultat av finansposter		<u>138 912</u>	<u>15 163</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 210 573	-438 576
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-486 326	-96 487
Årsresultat		<u>-1 724 247</u>	<u>-342 089</u>
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital		-1 724 247	-342 089
Sum overføringer		<u>-1 724 247</u>	<u>-342 089</u>



Balanse

Selvaag Bolig Pallplassen AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Tomteopsjoner		10 916 375	0
Sum immaterielle eiendeler		<u>10 916 375</u>	<u>0</u>
Sum anleggsmidler		<u>10 916 375</u>	<u>0</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	7	19 154 417	5 302 840
Kundefordringer		131 566	109 365
Andre kortsiktige fordringer	6	3 861 229	257 498 160
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	1 010 173	2 340
Sum omløpsmidler		<u>24 157 385</u>	<u>262 912 705</u>
Sum eiendeler		<u>35 073 760</u>	<u>262 912 705</u>



Balanse

Selvaag Bolig Pallplassen AS

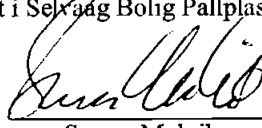
	Note	2020	2019
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	70 000	70 000
Overkurs	3	5 328 444	5 328 444
Annen innskutt egenkapital	3	23 518 710	20 506 951
Sum innskutt egenkapital		<u>28 917 154</u>	<u>25 905 395</u>
Annen egenkapital	3	-26 607 527	-24 883 280
Sum opptjent egenkapital		<u>-26 607 527</u>	<u>-24 883 280</u>
Sum egenkapital		<u>2 309 627</u>	<u>1 022 116</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	9	363 144	0
Sum avsetning for forpliktelser		<u>363 144</u>	<u>0</u>
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	31 512 768	43 683 370
Sum annen langsiktig gjeld		<u>31 512 768</u>	<u>43 683 370</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	0	60 000 000
Leverandørgjeld	6	743 533	207 219
Skyldig offentlige avgifter		69 688	0
Annen kortsiktig gjeld		75 000	158 000 000
Sum kortsiktig gjeld		<u>888 221</u>	<u>218 207 219</u>
Sum gjeld		<u>32 764 133</u>	<u>261 890 589</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>35 073 760</u>	<u>262 912 705</u>

Oslo, 05.03.2021

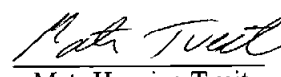
Styret i Selvaag Bolig Pallplassen AS



Øystein Klungland
styremedlem



Sverre Molvik
styreleder



Mats Henning Tveit
styremedlem



Selvaag Bolig Pallplassen AS

Noter til regnskapet for 2020

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. Kontraktenes 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 Pallplassen AS

Note 2 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	700	70 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel
Selvaag Bolig Lørenskog AS	100	100 %
Sum	100	100 %

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	70 000	5 328 444	20 506 951	-24 883 280	1 022 116
Årets resultat	0	0	0	-1 724 247	-1 724 247
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	0	0
Mottatt konsernbidrag	0	0	3 011 759	0	3 011 759
Egenkapital 31.12.	70 000	5 328 444	23 518 710	-26 607 527	2 309 627

Note 4 Lønnskostnader, pensjon, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning. Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2020.

I 2020 er det kostnadsført kr 11 946 inkl. mva som godtgjørelse til revisor for lovpålagt revisjon.

Note 5 Bankinnskudd

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



Selvaag Bolig Pallplassen AS

Note 6 Fordringer og gjeld

	2020	2019
Langsiktig gjeld til konsernselskap		
Selvaag Bolig Lørenskog AS	31 512 768	43 683 370
Sum	31 512 768	43 683 370
Kortsiktig fordring på konsernselskap		
Selvaag Bolig ASA	3 861 229	438 577
Luhrtoppen BT1 AS	0	60 981 683
Luhrtoppen BT2 AS	0	61 090 033
Luhrtoppen BT3 AS	0	61 370 533
Luhrtoppen BT4 AS	0	60 777 603
Luhrtoppen BT5 AS	0	12 823 601
Sum	3 861 229	257 482 030
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern		
Selvaag Bolig Formtoppen AS	0	152 844
Sum	0	152 844
Gjeld til kredittinstitusjoner		
Tomtelån DNB	0	60 000 000
Sum	0	60 000 000

Note 7 Varebeholdning

	2020	2019
Varebeholdning		
Tomt	1 363 294	1 210 900
Varer i arbeid	17 791 123	4 091 940
Balanseført verdi pr. 31.12	19 154 417	5 302 840

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

Note 8 Tomteopsjoner

Selskapet har inngått opsjonsavtale med Urban Property om å kjøpe utviklingstomt. Opsjonspremien beregnes som 3 mnd NIBOR pluss en margin på 3,75 prosent årlig med Urban Property sin anskaffelseskost på tomten som grunnlag for beregning. Opsjonspremien er klassifisert som Tomteopsjoner i balansen og vil reklassifiseres som varelager sammen med tomten når opsjonen utøves og tomten overtas.

Opsjonspremien betales kvartalsvis.



Selvaag Bolig Pallplassen AS

Note 9 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-849 470	-96 487
Endring i utsatt skatt	363 144	0
Skattekostnad ordinært resultat	-486 326	-96 487
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-2 210 573	-438 576
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 650 656	0
Mottatt konsernbidrag	3 861 229	438 577
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-849 470	-96 487
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	849 470	96 487
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2020	2019	Endring
Varebeholdning	1 650 656	0	-1 650 656
Sum	1 650 656	0	-1 650 656
Grunnlag for utsatt skatt	1 650 656	0	-1 650 656
Utsatt skatt (22 %)	363 144	0	-363 144



Til generalforsamlingen i Selvaag Bolig Pallplassen AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Selvaag Bolig Pallplassen AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

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



Uavhengig revisors beretning - Selvaag Bolig Pallplassen AS



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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 5. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Petter Walstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Walstad, Nils Petter	BANKID_MOBILE	2021-04-27 18:55

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.