



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	991 016 929
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SELVAAG EASTERN EUROPEAN DEVELOPMENT AS
Forretningsadresse:	Silurveien 2 0380 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2016 - 31.12.2016
-------------------------	-------------------------

### 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:	Geir Wisle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	22.03.2017

### Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

*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, 04.08.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	7	56 505	53 465
<b>Sum kostnader</b>		<b>56 505</b>	<b>53 465</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-56 505</b>	<b>-53 465</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			3 644
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>3 644</b>
Annen rentekostnad			1 887
Annen finanskostnad		34	8
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>34</b>	<b>1 895</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-34</b>	<b>1 749</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-56 539</b>	<b>-51 716</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-56 539</b>	<b>-51 716</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-56 539</b>	<b>-51 716</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring til/fra annen egenkapital	3	56 539	51 717
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>56 539</b>	<b>51 717</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	2	1 458 800	9 245 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 458 800</b>	<b>9 245 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 458 800</b>	<b>9 245 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	2 533 327	7 591 665
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 533 327</b>	<b>7 591 665</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 533 327</b>	<b>7 591 665</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 992 127</b>	<b>16 836 665</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3,4	210 006	21 000 600
Annen innskutt egenkapital	3	929 512	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 139 518</b>	<b>21 000 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	-108 256	-5 842 396
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-108 256</b>	<b>-5 842 396</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 031 262</b>	<b>15 158 204</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		10 681	12 812
Annen kortsiktig gjeld		2 950 184	1 665 649
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 960 865</b>	<b>1 678 461</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 960 865</b>	<b>1 678 461</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 992 127</b>	<b>16 836 665</b>



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6, NO-0191 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, NO-0107 Oslo

Foretaksregisteret, NO 976 389 387 MVA  
Tlf. +47 24 00 24 00  
Fax. +47 24 00 24 01

www.ey.no  
Medlemmer av den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Selvaag Eastern European Development AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Selvaag Eastern European Development AS som består av balanse per 31. desember 2016, og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2016, 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis 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 øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned 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. Betyggende 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. 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.



Building a better  
working world

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- ▶ identifiserer og anslår 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 interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 12. mai 2017  
ERNST & YOUNG AS

Aabjørn Ler  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Selvaag Eastern European Development AS



**Selvaag Eastern European Development AS**

---

## **Årsrapport for 2016**

### **Årsberetning**

#### **Årsregnskap**

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

### **Revisjonsberetning**



Selvaag Eastern European Development AS

## Årsberetning 2016

### Selvaag Eastern European Development AS

Adresse: Postboks 14 Øvre Ullern, 0311 OSLO

Org.nr: 991016929 MVA

#### Virksomhetens art

Selvaag Eastern European Development AS ble stiftet i februar 2007 med det formål å være komplementarselskap i Selvaag Eastern European Development KS, som utvikler eiendom i Polen og Baltikum.

Selskapet har forretningslokale i Oslo.

#### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningene for fortsatt drift er tilstede. Til grunn for antagelsen ligger at man de neste årene forventer fortsatt positivt resultat i SEED KS.

#### Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

#### Likestilling

Selskapet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber i størst mulig grad likestilling mellom kjønnene. Styret består av 6 menn.

#### Finansiell risiko

Selskapet er utsatt for generell risiko i markedet.

#### Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapet i vesentlig grad forurensar det ytre miljø.

#### Resultatdisponering

Regnskapet viser en rettvise oversikt over utviklingen og resultatet av virksomheten.

Underskuddet i Selvaag Eastern European Development AS på -56 539 kroner foreslås dekket av annen egenkapital.

Oslo, 22.mars 2017

Styret for Selvaag Eastern European Development AS

Per Bomann-Larsen  
styreleder / daglig leder

Bjarne Brynning  
styremedlem

Ivar Sigurd Eide  
styremedlem

Christian Peder Fossum  
styremedlem

Jørn Bertil Lyshøel  
styremedlem

Knut Tschudi-Fjeldberg  
styremedlem



**Selvaag Eastern European Development AS**

---

**Resultatregnskap**

	Note	2016	2015
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	7	<u>56 505</u>	<u>53 466</u>
Driftsresultat		<u>-56 505</u>	<u>-53 466</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		0	3 644
Annen finanskostnad		<u>34</u>	<u>1 895</u>
Netto finansposter		<u>-34</u>	<u>1 749</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-56 539</u>	<u>-51 717</u>
Årsresultat		<u>-56 539</u>	<u>-51 717</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	3	<u>-56 539</u>	<u>-51 717</u>



**Selvaag Eastern European Development AS**

---

**Balanse pr. 31. desember**

	Note	2016	2015
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i aksjer og andeler	2	1 458 800	9 245 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>1 458 800</u>	<u>9 245 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>1 458 800</u>	<u>9 245 000</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	<u>2 533 327</u>	<u>7 591 665</u>
Sum omløpsmidler		<u>2 533 327</u>	<u>7 591 665</u>
Sum eiendeler		<u>3 992 127</u>	<u>16 836 665</u>




Selvaag Eastern European Development AS

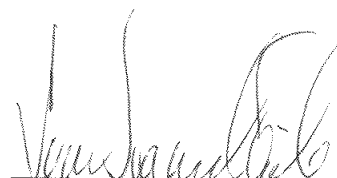
Balanse pr. 31. desember


	Note	2016	2015
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	3, 4	210 006	21 000 600
Annen innskutt egenkapital	3	929 512	0
Sum innskutt egenkapital		<u>1 139 518</u>	<u>21 000 600</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	3	-108 256	-5 842 396
Sum opptjent egenkapital		<u>-108 256</u>	<u>-5 842 396</u>
Sum egenkapital		<u>1 031 262</u>	<u>15 158 204</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		10 681	12 812
Annen kortsiktig gjeld		2 950 184	1 665 649
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 960 865</u>	<u>1 678 461</u>
Sum gjeld		<u>2 960 865</u>	<u>1 678 461</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>3 992 127</u>	<u>16 836 665</u>


31. desember 2016  
Oslo, 22.mars 2017


  
Per Bomann-Larsen  
styreleder / daglig leder

  
Bjarne Brynning  
styremedlem

  
Ivar Sigurd Eide  
styremedlem

  
Christian Peder Fossum  
styremedlem

  
Jørn Bertil Lyshøel  
styremedlem

  
Knut Tschudi-Fjeldberg  
styremedlem



## Selvaag Eastern European Development AS

---

### Noter til regnskapet for 2016

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld*

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom virkelig verdi av anleggsmidler er lavere enn balanseført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til virkelig verdi. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives lineært over den økonomiske levetiden.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

##### *Andeler klassifisert som anleggsmidler*

Investering i kommandittselskap er balanseført til anskaffelseskost. Investeringen nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående.

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

##### *Bankinnskudd, kontanter o.l.*

Bankinnskudd, kontanter o.l. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

##### *Skatter*

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden er fordelt på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

#### Note 2 - Andeler i andre selskaper

Selskap	Eierandel	Anskaff.kost
SEED KS (Komplementarandel)	10%	2 042 000

Kommitert kapital er TNOK 2 042

Uinnkalt kapital er TNOK 0



**Selvaag Eastern European Development AS**

**Noter til regnskapet for 2016**

**Note 3 - Egenkapital**

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2016	21 000 600	0	-5 842 396	15 158 204
Årsresultat	0	0	-56 539	-56 539
Nedsettelse av aksjekapital	-20 790 594	0	0	-20 790 594
Andre endringer	0	929 512	5 790 679	6 720 191
Egenkapital 31.12.2016	210 006	929 512	-108 256	1 031 262

**Note 4 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon**

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	210 006	1 kr	210 006

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Eier- andel
Formuesforvaltning Private Equity A	25,71 %
Skips AS Tudor	19,29 %
Rebeljo AS	12,86 %
Centra Eiendom AS	12,86 %
Selvaag Eiendom AS	10,00 %
Greenwich Land Securities AS	3,86 %
Gladstad Farsund AS	3,86 %
K.K. Sunde Holding AS	3,86 %
Stormbull Eiendom AS	3,86 %
JSL	1,93 %
ASL Holding AS	1,93 %
Sum	100,00 %



## Selvaag Eastern European Development AS

---

### Noter til regnskapet for 2016

#### Note 5 - Skatt

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	-56 539	-51 716
Permanente forskjeller	0	1 596
Skattemessig underskudd på andel i selskap med deltakerfastsetting	-27 402	-460 778
Årets skattegrunnlag	<u>-83 941</u>	<u>-510 898</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	 <b>2016</b>	 <b>2015</b>
Resultatforskjeller på andeler i selskap med deltakerfastsetting	-1 537 750	-1 510 348
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-594 839	-510 898
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-2 132 589</u>	<u>-2 021 246</u>
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-2 132 589	-2 021 246
Sum	0	0
 <i>Oversikt over permanente forskjeller</i>	 <b>2016</b>	 <b>2015</b>
Rentekostnad på utlignet skatt	0	1 596
Sum permanente forskjeller	<u>0</u>	<u>1 596</u>

#### Note 6 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12.



## Selvaag Eastern European Development AS

### Noter til regnskapet for 2016

#### **Note 7 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor**

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

#### *Ytelser til ledende personer*

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt honorar til daglig leder eller styret i 2016.

<b>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Revisjon	17 567	39 715
Andre tjenester	10 563	

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.