



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 509 258
Organisasjonsform: Kommandittselskap
Foretaksnavn: SANDVIKA BOLIGUTVIKLING KS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Mats Tveit
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 01.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	687 655	467 918
Sum kostnader		687 655	467 918
Driftsresultat		-687 655	-467 918
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 195	23 056
Sum finansinntekter		18 195	23 056
Annen finanskostnad		11 812	11 278
Sum finanskostnader		11 812	11 278
Netto finans		6 383	11 778
Ordinært resultat før skattekostnad		-681 273	-456 140
Ordinært resultat etter skattekostnad		-681 273	-456 140
Årsresultat		-681 273	-456 140
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-681 273	-456 140
Totalresultat		-681 273	-456 140
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	2, 2	-681 273	-456 140
Sum overføringer og disponeringer		-681 273	-456 140



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	5 000 000	5 000 000
Maskiner og anlegg	4		
Sum varige driftsmidler		5 000 000	5 000 000
Sum anleggsmidler		5 000 000	5 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		506 500	506 500
Sum fordringer		506 500	506 500
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	5 647 416	6 453 689
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 647 416	6 453 689
Sum omløpsmidler		6 153 916	6 960 189
SUM EIENDELER		11 153 916	11 960 189
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2	2 000 000	2 000 000
Sum innskutt egenkapital		2 000 000	2 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Udekket tap	2	-4 573 622	-5 254 894
Sum opptjent egenkapital		4 573 622	5 254 894
Sum egenkapital		6 573 622	7 254 894
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			125 000
Annen kortsiktig gjeld		4 580 295	4 580 295
Sum kortsiktig gjeld		4 580 295	4 705 295
Sum gjeld		4 580 295	4 705 295
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 153 916	11 960 189



Sandvika Boligutvikling KS

Årsrapport for 2017

- Årsregnskap
- Årsberetning
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger



Sandvika Boligutvikling KS

Styrets årsberetning for 2017

Virksomheten

Selskapet ble stiftet juni 2001. Selskapet er etablert for og på vegne av eieme forestå eiendomsutvikling på tomten Kjørbo Magasinleir i Sandvika, med gnr. 52, bnr. 46 i Bærum kommune til boligformål, samt å foreta utbygging med påfølgende salg av de nyoppførte boligene.

Selskapet har forretningsadresse i Oslo.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede, og styret bekrefter at årsregnskapet er utarbeidet under denne forutsetningen.

Organisasjon og miljø

Selskapet har ingen ansatte. Styret er ikke kjent med at selskapet forurenser det ytre miljø.

Fremtidsutsikter

Boligprosjektet Kjørbo Vest ble ferdigstilt i 2012 og alle leilighetene er overlevert til kjøperne. Prosjektet besitter fortsatt en tomt regulert for offentlig formål. Selskapet er i en prosess med å forsøke å realisere tomten .

Redegjørelse for årsregnskapet

(Tall i parentes viser sammenlignbare tall mot fjoråret)

Inntekter

Selskapet hadde i 2017 ikke driftsinntekter (tNOK 0). Skyldes at prosjektet er ferdigstilt.

Driftskostnader

Driftskostnadene utgjorde tNOK 688 (tNOK 468). Driftskostnadene består hovedsakelig av forvaltning og prosjektledelse.

Driftsresultat

Driftsresultatet endte på tNOK - 688 (tNOK - 468). Dette er i tråd med styrets forventning.

Resultat

Årsresultatet ble tNOK - 681 (tNOK - 456).

Finansiell stilling

Selskapets eiendeler består hovedsakelig av tomt, fordringer og bankbeholdning. Den finansielle stillingen i selskapet er solid.

Det er også en potensiell oppside i verdien av tomten regulert for offentlig formål, som fortsatt er i behold i selskapet.

Totalkapitalen ved utgangen av året var på tNOK 11.154 (tNOK 11.960) for selskapet. Egenkapitalandelen var pr. 31.12.2017 på 58,9% sammenlignet mot 60,7% i 2016. Styret anser den finansielle stillingen som solid for selskapet.

Finansiell risiko

Som boligutvikler er selskapet eksponert for flere risikofaktorer. Dette kan innbefatte reguleringsarbeid, utvikling, miljøhensyn og offentlige påbud som vil kunne påvirke resultatet og den tiden det tar å gjennomføre prosjektet. Pr februar 2018 er imidlertid mye av risikoen i prosjektet eliminert. Selskapet løper imidlertid fortsatt noe risiko vedrørende garantiarbeid, dog i begrenset omfang.

Selskapets har ingen rentebærende gjeld og det er styrets oppfatning at den finansielle risikoen er begrenset og at prosjektet Kjørbo Vest har en fornuftig finansiering og kalkulert avkastning.

Likestilling

Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, og har innarbeidet en policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn. Selskapets styre består av 4 menn.



Årets resultat

Styret mener at det fremlagte resultat og balansen gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, samt finansielle stilling pr. 31.12.2017. Styret foreslår at årets resultat på tNOK - 681 disponeres mot annen egenkapital. Selskapets egenkapital pr 31. desember 2017 utgjorde tNOK 6.574.

For styret i Søndvika Boligutvikling KS

Oslo, 28. februar 2018

Baard Schumann
styreleder

Christian P. Fossum
styremedlem

Jørn Bertil Lyshøel
styremedlem

Bjarne Brynning
styremedlem



Resultatregnskap

Sandvika Boligutvikling KS

Alle tall i hele tNOK

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017	2016
Annen driftskostnad	3	688	468
Sum driftskostnader		<u>688</u>	<u>468</u>
Driftsresultat		<u>-688</u>	<u>-468</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18	23
Annen finanskostnad		12	11
Resultat av finansposter		<u>6</u>	<u>12</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-681</u>	<u>-456</u>
Ordinært resultat		<u>-681</u>	<u>-456</u>
Årsresultat		<u>-681</u>	<u>-456</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	2	<u>-681</u>	<u>-456</u>
Sum overføringer		<u>-681</u>	<u>-456</u>



Balanse

Sandvika Boligutvikling KS

Alle tall i hele tNOK

Eiendeler	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	5 000	5 000
Sum varige driftsmidler		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
Omløpsmidler			
Kundefordringer		507	507
Sum fordringer		<u>507</u>	<u>507</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	5 647	6 454
Sum omløpsmidler		<u>6 154</u>	<u>6 960</u>
Sum eiendeler		<u>11 154</u>	<u>11 960</u>



Balanse


Sandvika Boligutvikling KS

Alle tall i hele tNOK


Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2	2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	4 574	5 255
Sum opptjent egenkapital		<u>4 574</u>	<u>5 255</u>
Sum egenkapital		<u>6 574</u>	<u>7 255</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	125
Annen kortsiktig gjeld		4 580	4 580
Sum kortsiktig gjeld		<u>4 580</u>	<u>4 705</u>
Sum gjeld		<u>4 580</u>	<u>4 705</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>11 154</u>	<u>11 960</u>

Oslo, 28.02.2018

Styret i Sandvika Boligutvikling KS


Baard Schumann
Styrets leder


Christian Peder Fossum
Styremedlem


Bjarne Brynning
Styremedlem


Jørn Bertil Lyshøel
Styremedlem



Sandvika Boligutvikling KS

Noter til regnskapet for 2017

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretslopet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon om at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Bankinnskudd

Bankinnskudd er bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelse, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.



Sandvika Boligutvikling KS

Note 2 Andelshavere og egenkapital

Selskapskapitalen i selskapet per 31.12. utgjør 5 millioner, hvorav uinnkalt kapital utgjør 3 millioner.

Eierstruktur

Andelshaverne i selskapet per 31.12 var:

	Eierandel
Sandvika Boligutvikling AS	10,0 %
Selvaag Bolig ASA	33,3 %
Fornuesforvaltning private Equity AS	29,7 %
Tolma Invest AS	18,0 %
Storbull Eiendom AS	9,0 %
Totalt andeler	100 %

Tall i TNOK	Selskaps- kapital	Ikke innkalt kapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	5 000	-3 000	5 255	7 255
Årets resultat			- 681	- 681
Egenkapital 31.12.	5 000	-3 000	4 574	6 574

Note 3 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte, revisor mm

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning. Styret har ikke mottatt noe godtgjørelse i 2016 eller 2017.

Revisor

Selskapet valgte bort revisjon på selskapsmøtet i april 2015.



Sandvika Boligutvikling KS

Note 4 Varige driftsmidler

Selskapet har kjøpt tomten til Kjørbo Magasinleir gnr. 52 bnr. 46 i Sandvika, Bærum. Boligdelen av tomten ble realisert i 2012. Den delen av tomten som fortsatt er i behold er reguleert for offentlige formål og har en kostpris på 5 millioner.

Note 5 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter ol. omfatter ingen bundne skattetreksmidler.

Note 6 Garantiansvar

Selskapet har stilt en garanti på NOK 1,4 millioner relatert til en gangvei som er ferdigstilt pr 31.12.17.