



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### 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 Wilse Haugen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

*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, 18.08.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	7		
Annen driftskostnad	7	93 000	78 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>93 000</b>	<b>78 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-93 000</b>	<b>-78 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		2 450 000	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 450 000</b>	
Annen finanskostnad		1 000	-583 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 000</b>	<b>-583 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 449 000</b>	<b>583 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 356 000</b>	<b>505 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 356 000</b>	<b>505 000</b>
<b>Årsresultat</b>	2	<b>2 356 000</b>	<b>505 000</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 356 000</b>	<b>505 000</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 356 000</b>	<b>505 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte	2	2 356 000	397 000
Overføringer til/fra annen egenkapital			108 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 356 000</b>	<b>505 000</b>



## Balanse


Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	4	42 000	42 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>42 000</b>	<b>42 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>42 000</b>	<b>42 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		2 450 000	
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 450 000</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	2 544 000	2 615 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 544 000</b>	<b>2 615 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 994 000</b>	<b>2 615 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 036 000</b>	<b>2 657 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	2, 3	210 000	210 000
Overkurs	2		
Annen innskutt egenkapital	2	930 000	930 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 140 000</b>	<b>1 140 000</b>





## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	2		
Annen egenkapital	2		
Udekket tap	2		
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 140 000</b>	<b>1 140 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		22 000	
Betalbar skatt	6		
Utbytte		2 356 000	397 000
Annen kortsiktig gjeld		1 518 000	1 121 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 896 000</b>	<b>1 518 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 896 000</b>	<b>1 518 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 036 000</b>	<b>2 657 000</b>



 Legally signed by  
Jørn Bertil Lyshøel  
10.05.2019

 Legally signed by  
Ivar Sigurd Eide  
10.05.2019

 Legally signed by  
Bjame Brynning  
12.05.2019

 Legally signed by  
Christian Peder Fossum  
14.05.2019

Årsregnskap 2018

Selvaag Eastern  
European  
Development AS

Org.nr.:991 016 929



## Resultatregnskap

Selvaag Eastern European Development AS

Beløp i tusen kr

	Note	2018	2017
<b>Driftsinntekter</b>			
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	7	93	78
<b>Sum driftskostnader</b>		<u>93</u>	<u>78</u>
<b>Driftsresultat</b>		<u>-93</u>	<u>-78</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer		2 450	0
Annen finanskostnad		1	-583
<b>Resultat av finansposter</b>		<u>2 449</u>	<u>583</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		2 356	505
<b>Ordinært resultat</b>		<u>2 356</u>	<u>505</u>
<b>Årsresultat</b>	2	<u>2 356</u>	<u>505</u>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte	2	2 356	397
Avsatt til annen egenkapital		0	108
<b>Sum overføringer</b>		<u>2 356</u>	<u>505</u>



**Balanse**  
**Selvaag Eastern European Development AS**  
Beløp i tusen kr

<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	4	42	42
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>42</b>	<b>42</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>42</b>	<b>42</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Andre kortsiktige fordringer		2 450	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 450</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	2 544	2 615
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 994</b>	<b>2 615</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>5 036</b>	<b>2 657</b>



## Balanse


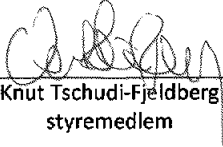
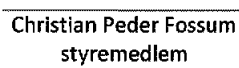
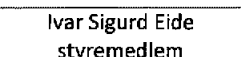
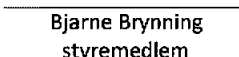

### Selvaag Eastern European Development AS

Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2, 3	210	210
Annen innskutt egenkapital	2	930	930
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 140</b>	<b>1 140</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 140</b>	<b>1 140</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		22	0
Utbytte		2 356	397
Annen kortsiktig gjeld		1 518	1 121
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 896</b>	<b>1 518</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 896</b>	<b>1 518</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>5 036</b>	<b>2 657</b>

10.05.2019

Styret i Selvaag Eastern European Development AS

 Per Bomann-Larsen styreleder/daglig leder	 Knut Tschudi-Fjeldberg styremedlem	 Christian Peder Fossum styremedlem
 Ivar Sigurd Eide styremedlem	 Bjarne Brynning styremedlem	 Jørn Bertil Lyshoel styremedlem



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapskikk for små foretak.

### Skatt

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

### Bankinnskudd, kontanter og lignende

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

### Fordringer

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



## Note 2 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2018	210	930	0	1 140
Årets resultat	0	0	2 356	2 356
Avsatt utbytte	0	0	-2 356	-2 356
Egenkapital 31.12.2018	210	930	0	1 140

## Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

### Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	210 006	1 kr	210
Alle aksjer har lik stemmerett			

### Oversikt over aksjonærene i selskapet per 31.12.2018

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Formuesforvaltning Private Equity AS	53 992	25,71 %	25,71 %
Skips AS Tudor	40 510	19,29 %	19,29 %
Rebeljo AS	27 006	12,86 %	12,86 %
Centra Eiendom AS	27 006	12,86 %	12,86 %
Selvaag Eiendom AS	21 000	10,00 %	10,00 %
Glastad Farsund AS	8 106	3,86 %	3,86 %
Greenwich Land Securities AS	8 106	3,86 %	3,86 %
Stormbull Eiendom AS	8 106	3,86 %	3,86 %
k.k. Sunde Holding AS	8 106	3,86 %	3,86 %
Asl Holding AS	4 053	1,93 %	1,93 %
Jsl AS	4 053	1,93 %	1,93 %
<b>Sum</b>	<b>210 044</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

## Note 4 Andeler i andre selskaper

Selskap	Eierandel	Anskaff.kost
SEED KS		
Komplementarandel	10 %	42

Kommitert kapital er TNOK 42

Uinnkalt kapital er TNOK 0

## Note 5 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12



## Note 6 Skatt

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

	2018	2017	Endring
Inntektsført avsatt utbytte	74	0	-74
Andeler	-1 592	-1 563	28
Akkumulert fremførbart underskudd	-821	-699	122
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	2 339	2 262	-77
<b>Utsatt skattefordel (22 % / 23 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Skattepliktig inntekt:</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
Ordinært resultat før skatt	2 356	505	
Permanente forskjeller	-2 478	-609	
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-122</b>	<b>-104</b>	
<b>Resultatført skatt på ordinært resultat:</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
Betalbar skatt	0	0	
Endring i utsatt skattefordel	0	0	
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Beregning av effektiv skattesats</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
Resultat før skatt	2 356	505	
Beregnet skatt av resultat før skatt	542	121	
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-570	-146	
Andre forskjeller	28	25	
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Effektiv skattesats	-23,0 %	-24,0 %	
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
Betalbar skatt på årets resultat	0	0	
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	



**Note 7 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.**

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk

Det er ikke utbetalt honorar til styret eller ledende personer

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon

<b>Kostnadsført godtgjørelse til revisor</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Revisjon	28	70
Andre tjenester	15	0
<b>Sum</b>	<b>43</b>	<b>70</b>

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret



Til generalforsamlingen i Selvaag Eastern European Development AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Selvaag Eastern European Development AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder (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. 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 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, 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

DOCUMENT REFERENCE: f6d87992-31ae-4718-8019-7b7886d89c06



Uavhengig revisors beretning - Selvaag Eastern European Development 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 10. mai 2019  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Thomas Fraurud  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

DOCUMENT REFERENCE: f8d87992-b1ae-4718-8019-7b7886d89c06



E-SIGNING VALIDATED



This document has been signed as stated below

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fraurud, Thomas Haug	9578-5992-4-3115832	15.05.2019 05:42:34 UTC Validated	BankID Mobile NO 2.16.578.1.16.1.12.2.1

SIGN TEXT AND DOCUMENTID

Jeg signerer det presenterte PDF-dokumentet

ada067a090ff8a15d25adeb782acecf8b580706a3fcc27caffba03ff2036f777

DOCUMENT REFERENCE: f8d87992-bfae-4718-8019-7b7886d89c06

secured by nets:

DOCUMENT REFERENCE: f8d87992-bfae-4718-8019-7b7886d89c06