



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 509 258  
Organisasjonsform: Kommandittselskap  
Foretaksnavn: SANDVIKA BOLIGUTVIKLING KS  
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: Mats Tveit  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2017

### 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, 01.05.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	3	468 000	1 040 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>468 000</b>	<b>1 040 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-468 000</b>	<b>-1 040 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 000	195 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 000</b>	<b>195 000</b>
Annen rentekostnad			3 000
Annen finanskostnad		11 000	12 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 000</b>	<b>15 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 000</b>	<b>180 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-456 000</b>	<b>-860 000</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-456 000</b>	<b>-860 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-456 000</b>	<b>-860 000</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-456 000</b>	<b>-860 000</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-456 000</b>	<b>-860 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	2, 2	-456 000	-860 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-456 000</b>	<b>-860 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	5 000 000	5 000 000
Maskiner og anlegg	4		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		507 000	507 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>507 000</b>	<b>507 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	6 454 000	6 785 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 454 000</b>	<b>6 785 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 960 000</b>	<b>7 291 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 960 000</b>	<b>12 291 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	2	2 000 000	2 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	2	-5 255 000	-5 711 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 255 000</b>	<b>5 711 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 255 000</b>	<b>7 711 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		125 000	
Annen kortsiktig gjeld		4 580 000	4 580 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 705 000</b>	<b>4 580 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 705 000</b>	<b>4 580 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 960 000</b>	<b>12 291 000</b>



**Sandvika Boligutvikling KS**

---

## **Årsrapport for 2016**

- Årsregnskap**
- **Årsberetning**
- **Resultatregnskap**
- **Balanse**
- **Noteopplysninger**



## Sandvika Boligutvikling KS

---

### Styrets årsberetning for 2016

#### **Virksomheten**

Selskapet ble stiftet juni 2001. Selskapet er etablert for og på vegne av eierne 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 forurensar 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 2016 ikke driftsinntekter (tNOK 0). Skyldes at prosjektet er ferdigstilt.

#### **Driftskostnader**

Driftskostnadene utgjorde tNOK 468 (tNOK 1.040). Driftskostnadene består hovedsakelig av forvaltning og prosjektledelse.

#### **Driftsresultat**

Driftsresultatet endte på tNOK - 468 (tNOK - 1.040). Dette er i tråd med styrets forventning.

#### **Resultat**

Årsresultatet ble tNOK - 456 (tNOK - 860).

#### **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 11.960 (tNOK 12.291) for selskapet. Egenkapitalandelen var pr. 31.12.2016 på 60,7% sammenlignet mot 62,7 % i 2015. 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 mars 2017 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 rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, samt finansielle stilling pr. 31.12.2016. Styret foreslår at årets resultat på tNOK - 456 disponeres mot annen egenkapital. Selskapets egenkapital pr 31. desember 2016 utgjorde tNOK 7.255.

For styret i Sandvika Boligutvikling KS

Oslo, 31. mars 2017

---

Baard Schumann  
styreleder

---

Christian P. Fossum  
styremedlem

---

Jørn Bertil Lyshoel  
styremedlem

---

Bjarne Brynning  
styremedlem



## Resultatregnskap

### Sandvika Boligutvikling KS

Alle tall i hele tNOK

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2016	2015
Annen driftskostnad	3	468	1 040
Sum driftskostnader		<u>468</u>	<u>1 040</u>
Driftsresultat		<u>-468</u>	<u>-1 040</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23	195
Annen rentekostnad		0	3
Annen finanskostnad		11	12
Resultat av finansposter		<u>12</u>	<u>180</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-456</u>	<u>-860</u>
Ordinært resultat		<u>-456</u>	<u>-860</u>
Årsresultat		<u>-456</u>	<u>-860</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	2	-456	-860
Sum overføringer		<u>-456</u>	<u>-860</u>



## Balanse

### Sandvika Boligutvikling KS

Alle tall i hele tNOK

<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
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	6 454	6 785
Sum omløpsmidler		<u>6 960</u>	<u>7 291</u>
Sum eiendeler		<u>11 960</u>	<u>12 291</u>



## Balanse

### Sandvika Boligutvikling KS

Alle tall i hele tNOK

<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2	2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	5 255	5 711
Sum opptjent egenkapital		<u>5 255</u>	<u>5 711</u>
Sum egenkapital		<u>7 255</u>	<u>7 711</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		125	0
Annen kortsiktig gjeld		4 580	4 580
Sum kortsiktig gjeld		<u>4 705</u>	<u>4 580</u>
Sum gjeld		<u>4 705</u>	<u>4 580</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>11 960</u>	<u>12 291</u>

Oslo, 31.03.2017

Styret i Sandvika Boligutvikling KS

\_\_\_\_\_  
Baard Schumann  
Styrets leder

\_\_\_\_\_  
Bjarne Brynning  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Christian Peder Fossum  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jørn Bertil Lyshoel  
Styremedlem



## Sandvika Boligutvikling KS

---

### Noter til regnskapet for 2016

#### 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 skjønsmessige 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 varekretsløpet 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 forpliktelser, 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:

	<b>Eierandel</b>
Sandvika Boligutvikling AS	10,0 %
Selvaag Bolig ASA	33,3 %
Fommuesforvaltning private Equity AS	29,7 %
Toluma Invest AS	18,0 %
Stormbull Eiendom AS	9,0 %
<b>Totalt andeler</b>	<b>100 %</b>

<b>Tall i TNOK</b>	<b>Selskaps- kapital</b>	<b>Ikke innkalt kapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
<b>Egenkapital 01.01</b>	<b>5 000</b>	<b>-3 000</b>	<b>5 711</b>	<b>7 711</b>
Årets resultat			- 456	- 860
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>5 000</b>	<b>-3 000</b>	<b>5 255</b>	<b>7 255</b>

### 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.

#### 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, Bæru.m. Boligdelen av tomten ble realisert i 2012. Den delen av tomten som fortsatt er i behold er regulert 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.



Sandvika Boligutvikling KS

## Årsrapport for 2016

- Årsregnskap
- Årsberetning
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger



## Sandvika Boligutvikling KS

---

### Styrets årsberetning for 2016

#### **Virksomheten**

Selskapet ble stiftet juni 2001. Selskapet er etablert for og på vegne av eierne 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 forurensar 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 2016 ikke driftsinntekter (tNOK 0). Skyldes at prosjektet er ferdigstilt.

#### **Driftskostnader**

Driftskostnadene utgjorde tNOK 468 (tNOK 1.040). Driftskostnadene består hovedsakelig av forvaltning og prosjektledelse.

#### **Driftsresultat**

Driftsresultatet endte på tNOK - 468 (tNOK - 1.040). Dette er i tråd med styrets forventning.

#### **Resultat**

Årsresultatet ble tNOK - 456 (tNOK - 860).

#### **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 11.960 (tNOK 12.291) for selskapet. Egenkapitalandelen var pr. 31.12.2016 på 60,7% sammenlignet mot 62,7% i 2015. 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 mars 2017 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**

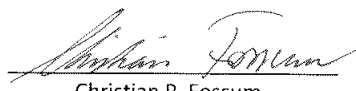
Styret mener at det fremlagte resultat og balansen gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, samt finansielle stilling pr. 31.12.2016. Styret foreslår at årets resultat på tNOK - 456 disponeres mot annen egenkapital. Selskapets egenkapital pr 31. desember 2016 utgjorde tNOK 7.255.

For styret i Sandvika Boligutvikling KS

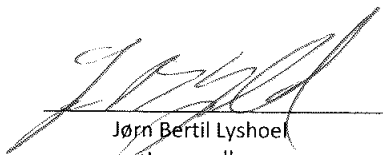
Oslo, 31. mars 2017



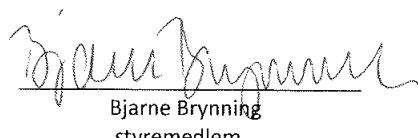
Baard Schumann  
styreleder



Christian P. Fossum  
styremedlem



Jørn Bertil Lyshøe  
styremedlem



Bjarne Brynning  
styremedlem



## Resultatregnskap

### Sandvika Boligutvikling KS

Alle tall i hele tNOK

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2016	2015
Annen driftskostnad	3	468	1,040
Sum driftskostnader		<u>468</u>	<u>1,040</u>
Driftsresultat		<u>-468</u>	<u>-1,040</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23	195
Annen rentekostnad		0	3
Annen finanskostnad		11	12
Resultat av finansposter		<u>12</u>	<u>180</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		-456	-860
Ordinært resultat		<u>-456</u>	<u>-860</u>
Årsresultat		<u>-456</u>	<u>-860</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	2	-456	-860
Sum overføringer		<u>-456</u>	<u>-860</u>



## Balanse

### Sandvika Boligutvikling KS

Alle tall i hele tNOK

Eiendeler	Note	2016	2015
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	6,454	6,785
Sum omløpsmidler		<u>6,960</u>	<u>7,291</u>
Sum eiendeler		<u>11,960</u>	<u>12,291</u>



## Balanse


### Sandvika Boligutvikling KS


Alle tall i hele tNOK

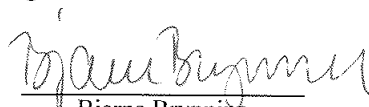
Egenkapital og gjeld	Note	2016	2015
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2	2,000	2,000
Sum innskutt egenkapital		<u>2,000</u>	<u>2,000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	5,255	5,711
Sum opptjent egenkapital		<u>5,255</u>	<u>5,711</u>
Sum egenkapital		<u>7,255</u>	<u>7,711</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		125	0
Annen kortsiktig gjeld		4,580	4,580
Sum kortsiktig gjeld		<u>4,705</u>	<u>4,580</u>
Sum gjeld		<u>4,705</u>	<u>4,580</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>11,960</u>	<u>12,291</u>


Oslo, 31.03.2017

Styret i Sandvika Boligutvikling KS

  
Baard Schumann  
Styrets leder

  
Christian Peder Fossum  
Styremedlem

  
Bjarne Brynning  
Styremedlem

  
Jørn Bertil Lyshoel  
Styremedlem



## Sandvika Boligutvikling KS

---

### Noter til regnskapet for 2016

#### 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 forpliktelser, 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:

	<b>Eierandel</b>
Sandvika Boligutvikling AS	10,0 %
Selvaag Bolig ASA	33,3 %
Formuesforvaltning private Equity AS	29,7 %
Toluma Invest AS	18,0 %
Stormbull Eiendom AS	9,0 %
<b>Totalt andeler</b>	<b>100 %</b>

<b>Tall i TNOK</b>	<b>Selskaps- kapital</b>	<b>Ikke innkalt kapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01	5 000	-3 000	5 711	7 711
Årets resultat			- 456	- 860
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>5 000</b>	<b>-3 000</b>	<b>5 255</b>	<b>7 255</b>

### 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.

#### 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, Bæru.m. Boligdelen av tomten ble realisert i 2012. Den delen av tomten som fortsatt er i behold er regulert for offentlige formål og har en kostpris på 5 millioner.

### **Note 5 Bankinnskudd**

Bankinnskudd, kontanter ol. omfatter ingen bundne skattetrekksmidler.

### **Note 6 Garantiansvar**

Selskapet har stilt en garanti på NOK 1,4 millioner relatert til en gangvei som er ferdigstilt pr 31.12.