



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 576 100
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SEK EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Ullern Gård
2040 KLØFTA

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: Sven Erik Kristensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2019

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, 28.09.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		41 338 474	31 065 935
Annen driftsinntekt		247 528	
Sum inntekter		41 586 002	31 065 935
Kostnader			
Varekostnad	11	41 553 733	26 250 738
Lønnskostnad	7, 8	28 525	28 525
Annen driftskostnad	9	976 961	164 270
Sum kostnader		42 559 219	26 443 532
Driftsresultat		-973 217	4 622 403
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 018	111
Annen finansinntekt		5 963	2 870
Sum finansinntekter		35 981	2 981
Annen rentekostnad		1 658 715	452 103
Sum finanskostnader		1 658 715	452 103
Netto finans		-1 622 734	-449 122
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 595 951	4 173 281
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-228 330	991 659
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 367 621	3 181 622
Årsresultat		-2 367 621	3 181 622
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			3 650 000
Udekket tap		-1 512 336	
Annen egenkapital		-855 286	-468 378
Sum overføringer og disponeringer		-2 367 621	3 181 622



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	11	35 508 825	43 211 284
Sum varer	11	35 508 825	43 211 284
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		3 782	1 600
Konsernfordringer	12		3 624 839
Sum fordringer		3 782	3 626 439
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1	3 320	1 056
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 320	1 056
Sum omløpsmidler		35 515 927	46 838 779
SUM EIENDELER		35 515 927	46 838 779
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 100,00)	3, 4, 5	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		506 536	506 536
Sum innskutt egenkapital		606 536	606 536
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6		855 286



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Udekket tap		1 512 336	
Sum opptjent egenkapital		-1 512 336	855 286
Sum egenkapital		-905 800	1 461 822
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt			228 330
Sum avsetninger for forpliktelser			228 330
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	32 687 044	35 708 902
Sum annen langsiktig gjeld		32 687 044	35 708 902
Sum langsiktig gjeld		32 687 044	35 937 232
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	12	2 480 922	4 835 649
Betalbar skatt	10		722 695
Skyldige offentlige avgifter		7 875	
Kortsiktig konserngjeld	12	183 011	3 650 000
Annen kortsiktig gjeld		1 062 875	231 381
Sum kortsiktig gjeld		3 734 683	9 439 725
Sum gjeld		36 421 727	45 376 958
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 515 927	46 838 779



Noter 2018 SEK EIENDOMSUTVIKLING AS

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

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 reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.



Note 1 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 2 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2018.

Spesifikasjon kundefordringer	2018	2017
Kundefordringer til pålydende	730 000	
Avsatt til dekning av usikre fordringer	(730 000)	
Netto oppførte kundefordringer	0	

Note 3 - Aksjekapital

Foretaket har 1 000 aksjer, pålydende kr 100,00, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 100 000.

Foretaket har én aksjeklasse. Alle aksjer har lik stemme- og utbytterett.

Note 4 - Aksjonærer

Foretakets aksjonær pr 31.12.2018

Foretaket har 1 aksjonær.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
Serm Holding AS	1 000	100,00%
Sum	1 000	100,00%

Note 5 - Aksjeinnehav

Aksjeinnehav ledende personer

Tittel	Navn	Antall aksjer
Styrets leder	Sven Kristensen (eier Serm Holding AS)	0

Note 6 - Egenkapital

Spesifikasjon egenkapital	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Annen EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2018	100 000	506 536	855 286		1 461 822
Årets resultat			(855 286)	(1 512 336)	(2 367 621)
Egenkapital 31.12.2018	100 000	506 536	0	(1 512 336)	(905 800)

Fortsatt drift

Selskapets egenkapital er minus 905 800 således er aksjekapitalen tapt.

Selskapet har en ordre reserve på 51 mill kroner noe som gir grunnlag for fortsatt drift og utvikling av prosjektene på Eddaveien og Grindbråtan.

Når det gjelder fremdrift og kostnadsbilde ser dette bra ut for neste år, forutsatt at det ikke kommer uforutsette kostnader vi i dag ikke har oversikt over.

Det foreligger en stevning på selskapet som foreløpig ikke har vært rettssystemet og utfallet av denne vil være en faktor for fortsatt drift.

Selskapet anser også å ha regresskrav/krav mot kontraktsparter/underleverandører ifm et byggeprosjekt. Disse kravene er bestridt og foreløpig ikke prøvd i rettssystemet

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift.



Note 7 - Ytelse til ledende personer

Ytelse til ledende personer

Type ytelse	Daglig leder	Styret
Lønn	0	0
Pensjonsutgifter	0	0
Annen godtgjørelse	0	0

Note 8 - Lønn og obligatorisk tjenestepensjon

Lønn

Det har ikke vært ansatte i selskapet i 2018.

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 9 - Revisjonshonorar

Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 20 637. Honorar for annen bistand utgjør kr 11 324.

Note 10 - Skatt

Grunnlag for beregning av skatt

	2018	2017
Ordinært resultat før skattekostnad	(2 595 951)	4 173 281
+/- Permanente forskjeller	1 884	
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	1 722 740	(992 740)
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt		(169 310)
Årets skattegrunnlag	(871 327)	3 011 231
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 23%		722 695
Sum		722 695
+/- Endring i utsatt skatt	(228 330)	268 964
Skattekostnad i resultatregnskapet	(228 330)	991 659
Betalbar skatt i skattekostnad		722 695
Betalbar skatt i balansen	0	722 695

Note 11 - Prosjekter i arbeid og gjeld

Selskapet vurderer sine prosjekter etter fullført kontrakts metode. pr 31/12/18 hadde selskapet balanseførte prosjekter til kr 35 508 825,-. Disse prosjektene er finansiert med byggelån med bokført saldo kr 32 687 044,- pr 31/12/18.

Selskapet har i forbindelse med utførte prosjekter stilt garantier for kr. 1.000.000,- pr 31.12.18 i DNB, og pant i tomt pålydende kr 53 200 000,-.

Note 12 - Fordringer og gjeld til konsernselskap

Selskapet har følgende mellomværender med konsernselskap:

	Fordring	Gjeld
Akershus BBT AS (leverandørgjeld)	0,-	kr 1 100 829,-
Scorpio Eiendom AS	0,-	100 349,-
Serm Holding AS	0,-	82 661,-
Sum	0,-	kr 1 283 839,-





Til generalforsamlingen i SEK Eiendomsutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert SEK Eiendomsutvikling AS' årsregnskap som viser et underskudd på NOK 2 367 621,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018 og 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 (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 intern kontroll 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 avviklet.

Revisjonsberetning 2018

SEK Eiendomsutvikling AS

Side 1 av 2

Leo Revisjon DA

www.leorevisjon.no

Avd. Østfold: Fladebyveien 1, 1746 Skjeberg – Revisornummer: 983 846 459 – Telefon: 69 12 34 00

Avd. Oslo: Nils Hansens vei 2, 0667 Oslo – Telefon: 22 07 40 00

Direkte: Lorentz Grimsøen 22 07 00 43 – Olav Heggard 22 07 00 42 – Even Kroken 22 07 00 41

revisorforeningen



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 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.

Det henvises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

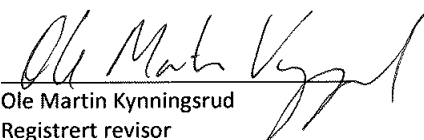
Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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.

Andre forhold

Selskapet opplyser i note 6 at selskapets egenkapital er tapt pr 31.12.2018. Selskapets kortsiktige gjeld per denne dato oversteg selskapets samlede eiendeler. Disse forholdene og andre omstendigheter som er beskrevet i samme noe, indikerer at det foreligger vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortatt drift. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet

Skjeberg, 30.juni 2019
Leo Revisjon DA


Ole Martin Kynningsrud
Registrert revisor

Revisjonsberetning 2018

SEK Eiendomsutvikling AS

Side 2 av 2

Leo Revisjon DA

www.leorevisjon.no

Avd. Østfold: Fladebyveien 1, 1746 Skjeberg – Revisornummer: 983 846 459 – Telefon: 69 12 34 00

Avd. Oslo: Nils Hansens vei 2, 0667 Oslo – Telefon: 22 07 40 00

Direkte: Lorentz Grimsøen 22 07 00 43 – Olav Heggard 22 07 00 42 – Even Kroken 22 07 00 41

revisorforeningen