



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: 20.03.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	213 684	141 719
Sum kostnader		213 684	141 719
Driftsresultat		-213 684	-141 719
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		52 192	20 921
Sum finansinntekter		52 192	20 921
Annen finanskostnad		12 138	12 107
Sum finanskostnader		12 138	12 107
Netto finans		40 054	8 814
Ordinært resultat før skattekostnad		-173 630	-132 904
Ordinært resultat etter skattekostnad		-173 630	-132 904
Årsresultat		-173 630	-132 904
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-173 630	-132 904
Totalresultat		-173 630	-132 904
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	2	-173 630	-132 904
Overført fra annen egenkapital	2		
Sum overføringer og disponeringer		-173 630	-132 904



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	5 000 000	5 000 000
Anlegg under utførelse	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 o.l.	5	5 395 569	5 533 262
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 395 569	5 533 262
Sum omløpsmidler		5 902 069	6 039 762
SUM EIENDELER		10 902 069	11 039 762
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			
Udekket tap	2	-4 267 087	-4 440 717



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum opptjent egenkapital		4 267 087	4 440 717
Sum egenkapital		6 267 087	6 440 717
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		54 688	18 750
Annen kortsiktig gjeld		4 580 295	4 580 295
Sum kortsiktig gjeld		4 634 982	4 599 045
Sum gjeld		4 634 982	4 599 045
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 902 069	11 039 762



Sandvika Boligutvikling KS

Årsrapport for 2019

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



Resultatregnskap

Sandvika Boligutvikling KS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Annen driftskostnad	3	213 684	141 719
Sum driftskostnader		<u>213 684</u>	<u>141 719</u>
Driftsresultat		<u>-213 684</u>	<u>-141 719</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		52 192	20 921
Annen finanskostnad		12 138	12 107
Resultat av finansposter		<u>40 054</u>	<u>8 814</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		-173 630	-132 904
Ordinært resultat		<u>-173 630</u>	<u>-132 904</u>
Årsresultat		<u>-173 630</u>	<u>-132 904</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	2	-173 630	-132 904
Sum overføringer		<u>-173 630</u>	<u>-132 904</u>



Balanse

Sandvika Boligutvikling KS

Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	5 000 000	5 000 000
Sum varige driftsmidler		<u>5 000 000</u>	<u>5 000 000</u>
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		<u>5 000 000</u>	<u>5 000 000</u>
Omløpsmidler			
Kundefordringer		506 500	506 500
Sum fordringer		<u>506 500</u>	<u>506 500</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	5 395 569	5 533 262
Sum omløpsmidler		<u>5 902 069</u>	<u>6 039 762</u>
Sum eiendeler		<u>10 902 069</u>	<u>11 039 762</u>



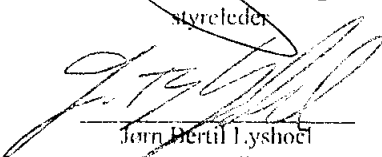
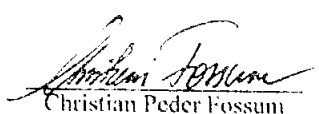

Balanse

Sandvika Boligutvikling KS

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Merket egenkapital			
Selskapskapital	1	2 000 000	2 000 000
Sum merket egenkapital		2 000 000	2 000 000
Opplyent egenkapital			
Annen egenkapital	1	4 267 087	4 440 717
Sum opplyent egenkapital		4 267 087	4 440 717
Sum egenkapital		6 267 087	6 440 717
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		54 688	18 750
Annen kortsiktig gjeld		4 580 295	4 580 295
Sum kortsiktig gjeld		4 634 982	4 599 045
Sum gjeld		4 634 982	4 599 045
Sum egenkapital og gjeld		10 902 069	11 039 762

Oslo, 20.03.2020

Styret i Sandvika Boligutvikling KS


Olav Hindahl Selvaag
styreleder
Jørn Bertil Lysheol
styremedlem
Christian Peder Fossum
styremedlem
Bjarne Brynning
styremedlem



Sandvika Boligutvikling KS

Noter til regnskapet for 2019

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:

	Eierandel
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 %
Totalt andeler	100 %

	Selskaps- kapital	Ikke innkalt kapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	5 000 000	-3 000 000	4 440 717	6 440 717
Årets resultat			- 173 630	- 173 630
Egenkapital 31.12.	5 000 000	-3 000 000	4 267 087	6 267 087

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 2018 eller 2019.

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 regulert for offentlige formål og har en kostpris på 5 millioner. Det er inngått avtale om salg av tomten i mars 2020.

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 31.12.19.



Sandvika Boligutvikling KS

Årsrapport for 2019

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



Resultatregnskap

Sandvika Boligutvikling KS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Annen driftskostnad	3	213 684	141 719
Sum driftskostnader		<u>213 684</u>	<u>141 719</u>
Driftsresultat		<u>-213 684</u>	<u>-141 719</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		52 192	20 921
Annen finanskostnad		12 138	12 107
Resultat av finansposter		<u>40 054</u>	<u>8 814</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-173 630</u>	<u>-132 904</u>
Ordinært resultat		<u>-173 630</u>	<u>-132 904</u>
Årsresultat		<u>-173 630</u>	<u>-132 904</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	2	-173 630	-132 904
Sum overføringer		<u>-173 630</u>	<u>-132 904</u>



Balanse

Sandvika Boligutvikling KS

Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	5 000 000	5 000 000
Sum varige driftsmidler		<u>5 000 000</u>	<u>5 000 000</u>
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		<u>5 000 000</u>	<u>5 000 000</u>
Omløpsmidler			
Kundefordringer		506 500	506 500
Sum fordringer		<u>506 500</u>	<u>506 500</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	5 395 569	5 533 262
Sum omløpsmidler		<u>5 902 069</u>	<u>6 039 762</u>
Sum eiendeler		<u>10 902 069</u>	<u>11 039 762</u>



Balanse

Sandvika Boligutvikling KS

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2	2 000 000	2 000 000
Sum innskutt egenkapital		<u>2 000 000</u>	<u>2 000 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	4 267 087	4 440 717
Sum opptjent egenkapital		<u>4 267 087</u>	<u>4 440 717</u>
Sum egenkapital		<u>6 267 087</u>	<u>6 440 717</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		54 688	18 750
Annen kortsiktig gjeld		4 580 295	4 580 295
Sum kortsiktig gjeld		<u>4 634 982</u>	<u>4 599 045</u>
Sum gjeld		<u>4 634 982</u>	<u>4 599 045</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>10 902 069</u>	<u>11 039 762</u>

Oslo, 20.03.2020
Styret i Sandvika Boligutvikling KS

Olav Hindahl Selvaag
styreleder

Christian Peder Fossum
styremedlem

Jørn Bertil Lyshoel
styremedlem

Bjarne Brynning
styremedlem



Sandvika Boligutvikling KS

Noter til regnskapet for 2019

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 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:

	Eierandel
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 %
Totalt andeler	100 %

	Selskaps- kapital	Ikke innkalt kapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	5 000 000	-3 000 000	4 440 717	6 440 717
Årets resultat			- 173 630	- 173 630
Egenkapital 31.12.	5 000 000	-3 000 000	4 267 087	6 267 087

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 2018 eller 2019.

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 regulert for offentlige formål og har en kostpris på 5 millioner. Det er inngått avtale om salg av tomten i mars 2020.

Note 5 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter ol. omfatter ingen bundne skattetrekkmidler.

Note 6 Garantiansvar

Selskapet har stilt en garanti på NOK 1,4 millioner relatert til en gangvei som er ferdigstilt pr 31.12.19.