



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 509 258
Organisasjonsform: Kommandittselskap
Foretaksnavn: SANDVIKA BOLIGUTVIKLING KS
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: Mats Tveit
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2019

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, 01.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	141 719	687 655
Sum kostnader		141 719	687 655
Driftsresultat		-141 719	-687 655
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 921	18 195
Sum finansinntekter		20 921	18 195
Annen finanskostnad		12 107	11 812
Sum finanskostnader		12 107	11 812
Netto finans		8 814	6 383
Ordinært resultat før skattekostnad		-132 904	-681 273
Ordinært resultat etter skattekostnad		-132 904	-681 273
Årsresultat		-132 904	-681 273
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-132 904	-681 273
Totalresultat		-132 904	-681 273
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	2, 2	-132 904	-681 273
Sum overføringer og disponeringer		-132 904	-681 273



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
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	5 533 262	5 647 416
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 533 262	5 647 416
Sum omløpsmidler		6 039 762	6 153 916
SUM EIENDELER		11 039 762	11 153 916
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	-4 440 717	-4 573 622



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum opptjent egenkapital		4 440 717	4 573 622
Sum egenkapital		6 440 717	6 573 622
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 750	
Annen kortsiktig gjeld		4 580 295	4 580 295
Sum kortsiktig gjeld		4 599 045	4 580 295
Sum gjeld		4 599 045	4 580 295
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 039 762	11 153 916



Sandvika Boligutvikling KS

Årsrapport for 2018

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger



Resultatregnskap

Sandvika Boligutvikling KS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Annen driftskostnad	3	141 719	687 655
Sum driftskostnader		<u>141 719</u>	<u>687 655</u>
Driftsresultat		<u>-141 719</u>	<u>-687 655</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 921	18 195
Annen finanskostnad		12 107	11 812
Resultat av finansposter		<u>8 814</u>	<u>6 383</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		-132 904	-681 273
Ordinært resultat		<u>-132 904</u>	<u>-681 273</u>
Årsresultat		<u>-132 904</u>	<u>-681 273</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	2	-132 904	-681 273
Sum overføringer		<u>-132 904</u>	<u>-681 273</u>



Balanse

Sandvika Boligutvikling KS

Eiendeler	Note	2018	2017
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	5 533 262	5 647 416
Sum omløpsmidler		<u>6 039 762</u>	<u>6 153 916</u>
Sum eiendeler		<u>11 039 762</u>	<u>11 153 916</u>



Balanse

Sandvika Boligutvikling KS

Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
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	4 440 717	4 573 622
Sum opptjent egenkapital		<u>4 440 717</u>	<u>4 573 622</u>
Sum egenkapital		<u>6 440 717</u>	<u>6 573 622</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 750	0
Annen kortsiktig gjeld		4 580 295	4 580 295
Sum kortsiktig gjeld		<u>4 599 045</u>	<u>4 580 295</u>
Sum gjeld		<u>4 599 045</u>	<u>4 580 295</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>11 039 762</u>	<u>11 153 916</u>

Oslo, 05.03.2019
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 2018

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	4 573 622	6 573 622
Årets resultat			- 132 904	- 132 904
Egenkapital 31.12.	5 000 000	-3 000 000	4 440 717	6 440 717

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 2017 eller 2018.

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.

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 31.12.18.



Sandvika Boligutvikling KS

Årsrapport for 2018

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger



Resultatregnskap

Sandvika Boligutvikling KS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Annen driftskostnad	3	141 719	687 655
Sum driftskostnader		<u>141 719</u>	<u>687 655</u>
Driftsresultat		<u>-141 719</u>	<u>-687 655</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 921	18 195
Annen finanskostnad		12 107	11 812
Resultat av finansposter		<u>8 814</u>	<u>6 383</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-132 904</u>	<u>-681 273</u>
Ordinært resultat		<u>-132 904</u>	<u>-681 273</u>
Årsresultat		<u>-132 904</u>	<u>-681 273</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	2	-132 904	-681 273
Sum overføringer		<u>-132 904</u>	<u>-681 273</u>



Balanse

Sandvika Boligutvikling KS

Eiendeler	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	<u>5 000 000</u>	<u>5 000 000</u>
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		<u>506 500</u>	<u>506 500</u>
Sum fordringer		<u>506 500</u>	<u>506 500</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	5 533 262	5 647 416
Sum omløpsmidler		<u>6 039 762</u>	<u>6 153 916</u>
Sum eiendeler		<u>11 039 762</u>	<u>11 153 916</u>



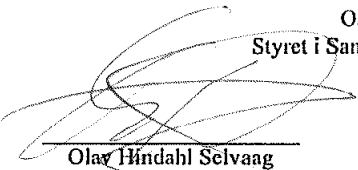
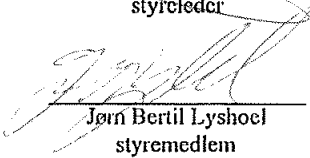

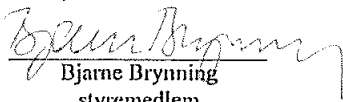
Balanse

Sandvika Boligutvikling KS

Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2	<u>2 000 000</u>	<u>2 000 000</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>2 000 000</u>	<u>2 000 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	<u>4 440 717</u>	<u>4 573 622</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>4 440 717</u>	<u>4 573 622</u>
Sum egenkapital		<u>6 440 717</u>	<u>6 573 622</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 750	0
Annen kortsiktig gjeld		<u>4 580 295</u>	<u>4 580 295</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>4 599 045</u>	<u>4 580 295</u>
Sum gjeld		<u>4 599 045</u>	<u>4 580 295</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>11 039 762</u>	<u>11 153 916</u>

Oslo, 05.03.2019

Styret i Sandvika Boligutvikling KS


Olay Hindahl Selvaag
styremedlem
Jørn Bertil Lyshøel
styremedlem
Christian Peder Fossum
styremedlem
Bjarne Brynning
styremedlem



Sandvika Boligutvikling KS

Noter til regnskapet for 2018

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 utinnkalt 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 %
Toluna 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	4 573 622	6 573 622
Årets resultat			- 132 904	- 132 904
Egenkapital 31.12.	5 000 000	-3 000 000	4 440 717	6 440 717

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 2017 eller 2018.

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.

Note 5 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter ol. omfatter ingen bundne skatetrekksmidler.

Note 6 Garantiansvar

Selskapet har stilt en garanti på NOK 1,4 millioner relatert til en gangvei som er ferdigstilt pr 31.12.18.