



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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 Kristensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.07.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		31 065 935	2 483 138
Sum inntekter		31 065 935	2 483 138
Kostnader			
Varekostnad	11	26 250 738	2 845 807
Lønnskostnad	7, 8	28 525	22 820
Annen driftskostnad	9	164 270	226 130
Sum kostnader		26 443 532	3 094 757
Driftsresultat		4 622 403	-611 619
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		111	2 818
Annen finansinntekt		2 870	2 037
Sum finansinntekter		2 981	4 855
Annen rentekostnad		452 103	229 021
Annen finanskostnad			70
Sum finanskostnader		452 103	229 091
Netto finans		-449 122	-224 236
Ordinært resultat før skattekostnad		4 173 281	-835 855
Skattekostnad på ordinært resultat	10	991 659	-200 593
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 181 622	-635 262
Årsresultat		3 181 622	-635 262
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		3 650 000	
Annen egenkapital		-468 378	-635 262
Sum overføringer og disponeringer		3 181 622	-635 262



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel			40 634
Sum immaterielle eiendeler			40 634
Sum anleggsmidler		0	40 634
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	11	43 211 284	8 911 017
Sum varer	11	43 211 284	8 911 017
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		1 600	
Konsernfordringer	12	3 624 839	866 495
Sum fordringer		3 626 439	866 495
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1	1 056	1 180
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 056	1 180
Sum omløpsmidler		46 838 779	9 778 692
SUM EIENDELER		46 838 779	9 819 326
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



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	855 286	1 323 664
Sum opptjent egenkapital		855 286	1 323 664
Sum egenkapital		1 461 822	1 930 200
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		228 330	
Sum avsetninger for forpliktelser		228 330	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	35 708 902	5 981 510
Sum annen langsiktig gjeld		35 708 902	5 981 510
Sum langsiktig gjeld		35 937 232	5 981 510
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	12	4 835 649	1 155 431
Betalbar skatt	10	722 695	
Kortsiktig konserngjeld	12	3 650 000	662 185
Annen kortsiktig gjeld		231 381	90 000
Sum kortsiktig gjeld		9 439 725	1 907 616
Sum gjeld		45 376 958	7 889 125
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 838 779	9 819 326



Noter 2017 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 23% 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 2017.

Spesifikasjon kundefordringer	2017	2016
Kundefordringer til pålydende		
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
Netto oppførte kundefordringer		

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.

Note 4 - Aksjonærer

Foretakets aksjonær pr 31.12.2017

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	Sum
Egenkapital 01.01.2017	100 000	506 536	1 323 664	1 930 200
Årets resultat			3 181 622	3 181 622
Konsernbidrag			(3 650 000)	(3 650 000)
Egenkapital 31.12.2017	100 000	506 536	855 286	1 461 822

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 2016.

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 2017 utgjør kr 19 376. Honorar for annen bistand utgjør kr 7 396 .

Note 10 - Skatt

Grunnlag for beregning av skatt

	2017	2016
Ordinært resultat før skattekostnad	4 173 281	(835 855)
Konsernbidrag		666 495
+/- Permanente forskjeller		50
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(992 740)	
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt	(169 310)	
Årets skattegrunnlag	3 011 231	(169 310)
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 24%	722 695	
Sum	722 695	
+/- Endring i utsatt skatt	268 964	(40 634)
+/- Skatt på konsernbidrag		(159 959)
Skattekostnad i resultatregnskapet	991 659	(200 593)
Betalbar skatt i skattekostnad	722 695	
Betalbar skatt i balansen	722 695	0

Note 11 - Prosjekter i arbeid og gjeld

Selskapet vurderer sine prosjekter etter fullført kontrakts metode. pr 31/12/17 hadde selskapet balanseførte prosjekter til kr 43 211 284,-. Disse prosjektene er finansiert med bygge lån med bokført saldo kr 35 708 902,- pr 31/12/17.

Selskapet har i forbindelse med utførte prosjekter stilt garantier for kr. 1.000.000,- pr 31.12.17 i DNB, og pant i en tomt pålydende kr 14 000 000,-

Note 12 - Fordringer og gjeld til konsernselskap

Selskapet har følgende mellomværender med konsernselskap:

	Fordring	Gjeld
Akershus BBT AS (leverandørgjeld)	0,-	kr 1 878 084,-
Scorpio Eiendom AS	0,-	0,-
Serm Holding AS	3 624 838,-	0,-
Sum	3 624 838,-	kr 1 878 084,-



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 overskudd på NOK 3 181 622,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017 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 2017, 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.

Revisjonsberetning 2017

SEK Eiendomsutvikling AS

side 1


Den norske Revisorforening
Leo Revisjon DA
www.leorevisjon.no

Stasjonsveien 84, 1746 Skjeberg – Revisornummer: 983 846 450 – Telefon: 69 12 34 00 – Telefax: 69 12 34 01
Avd. Oslo: Nils Hansens vei 2, 0667 Oslo – Telefon: 22 07 40 00 – Telefax: 22 07 00 40
Direkte: Lorenz Grimsøen 22 07 00 43 – Olav Hoggard 22 07 00 42 – Evon Kroken 22 07 00 41



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 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.

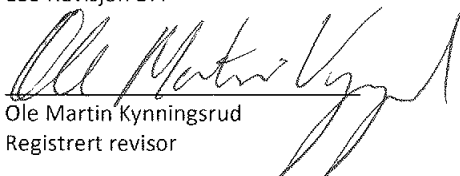
Det henvises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

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.

Skjeberg den 13.juli 2018
Leo Revisjon DA


Ole Martin Kynningsrud
Registrert revisor