



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: Sven Kristensen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2017

### 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, 28.09.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		2 483 138	18 819 711
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 483 138</b>	<b>18 819 711</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	11	2 845 807	16 658 262
Lønnskostnad	7, 8	22 820	
Annen driftskostnad	9	226 130	642 899
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 094 757</b>	<b>17 301 161</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-611 619</b>	<b>1 518 550</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 818	2 855
Annen finansinntekt		2 037	4 043
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 855</b>	<b>6 898</b>
Annen rentekostnad		229 021	685 734
Annen finanskostnad		70	382
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>229 091</b>	<b>686 116</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-224 236</b>	<b>-679 218</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-835 855</b>	<b>839 332</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-200 593	225 981
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-635 262</b>	<b>613 351</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-635 262</b>	<b>613 351</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag			389 750
Annen egenkapital		-635 262	223 601
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-635 262</b>	<b>613 351</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		40 634	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>40 634</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>40 634</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	11	8 911 017	4 296 324
<b>Sum varer</b>	11	<b>8 911 017</b>	<b>4 296 324</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	2		9 952 511
Konsernfordringer	12	866 495	
<b>Sum fordringer</b>		<b>866 495</b>	<b>9 952 511</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1	1 180	-446
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 180</b>	<b>-446</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>9 778 692</b>	<b>14 248 390</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 819 326</b>	<b>14 248 390</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 100,00)	3, 4, 5	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		506 536	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>606 536</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Annen egenkapital	6	1 323 664	1 958 926
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 323 664</b>	<b>1 958 926</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 930 200</b>	<b>2 058 926</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	5 981 510	8 218 076
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 981 510</b>	<b>8 218 076</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 981 510</b>	<b>8 218 076</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	12	1 155 431	1 721 446
Betalbar skatt	10		81 827
Skyldige offentlige avgifter			6 375
Kortsiktig konserngjeld	12	662 185	2 071 740
Annen kortsiktig gjeld		90 000	90 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 907 616</b>	<b>3 971 388</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 889 125</b>	<b>12 189 464</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 819 326</b>	<b>14 248 390</b>



## Noter 2016 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.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 24% 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 2016.

Spesifikasjon kundefordringer	2016	2015
Kundefordringer til pålydende		9 952 511
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
<b>Netto oppførte kundefordringer</b>		<b>9 952 511</b>

## 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. 2016

Foretaket har 1 aksjonær.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
Serm Holding AS	1 000	100,00%
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>	<b>100,00%</b>

## 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 01.01.2016	100 000		1 958 926	2 058 926
Årets resultat			(635 262)	(635 262)
Konsernbidrag		506 536		506 536
<b>Egenkapital 31.12.2016</b>	<b>100 000</b>	<b>506 536</b>	<b>1 323 664</b>	<b>1 930 200</b>

## 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 2016 utgjør kr 18 063. Honorar for annen bistand utgjør kr 10 942 .

## Note 10 - Skatt

<b>Grunnlag for beregning av skatt</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	(835 855)	839 332
Konsernbidrag	666 495	
+/- Permanente forskjeller	50	(2 365)
<b>Arets skattegrunnlag</b>	<b>(169 310)</b>	<b>836 967</b>
Betalt inntektsskatt for selskapet basert på 25%		225 981
Sum		225 981
+/- Endring i utsatt skatt		(40 634)
+/- Skatt på konsernbidrag		(159 959)
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>(200 593)</b>	<b>225 981</b>
Betalt skatt i skattekostnad		225 981
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden		(144 154)
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>81 827</b>

## Note 11 - Prosjekter i arbeid og gjeld

Selskapet vurderer sine prosjekter etter fullført kontrakts metode. pr 31/12/16 hadde selskapet balanseførte prosjekter til kr 8 911 017,-. Disse prosjektene er finansiert med byggelån med bokført saldo kr 5 981 509,- pr 31/12/16.

Selskapet har i forbindelse med utførte prosjekter stilt garantier for kr. 1.000.000,- pr 31.12.16 i DNB.

## Note 12 - Fordringer og gjeld til konsernselskap

Selskapet har følgende mellomværender med konsernselskap:

	Fordring	Gjeld
Akershus BBT AS (leverandørgjeld)	0,-	kr 845 670,-
Scorpio Eiendom AS	200 000,-	0,-
Serm Holding AS	0,-	kr 662 185,-
<b>Sum</b>	<b>200 000,-</b>	<b>kr 1 507 855,-</b>



## Årsberetning 2016 SEK EIENDOMSUTVIKLING AS

### Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapet driver handel med utvikling og salg av fast eiendom. Selskapet har forretningsadresse i Ullensaker kommune.

### Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetningen.

Styret kjenner ikke til noe forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av resultatregnskap og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelsen av regnskapet.

Styret mener årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, og finansielle stilling og resultat.

### Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte og det har således ikke vært noe sykefravær, skader eller ulykker i løpet av 2016.

### Likestilling:

Selskapet har som målsetning å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Styret består av 1 mann.

### Ytre miljø

Etter styrets oppfatning driver ikke bedriften virksomhet som driver miljøforurensing og det er således ikke iverksatt spesielle tiltak.

Jessheim den 30.juni 2017

---

Sven Erik Kristensen  
*Styrets leder*



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 635 262,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap 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 2016, 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.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

#### 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 2016

SEK Eiendomsutvikling AS

side 1



Leo Revisjon DA

Stasjonsveien 84, 1746 Skjøberg • Revisornummer: 983 846 459 • Telefon: 69 12 34 00 • Telefax: 69 12 34 01 • [www.leorevisjon.no](http://www.leorevisjon.no)  
Avd. Oslo: Nils Hansens vei 2, 0667 Oslo • Telefon: 22 07 40 00 • Telefax: 22 07 00 40  
Avd. Akershus: Hofmoen Gård, 1960 Løken • Telefon: 63 86 38 32 • Telefax: 63 86 43 60  
Direkte: Even Kroken 22 07 00 41 • Olav Heggard 22 07 00 42 • Lorentz Grimsoen 22 07 00 43



#### 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 årsberetningen

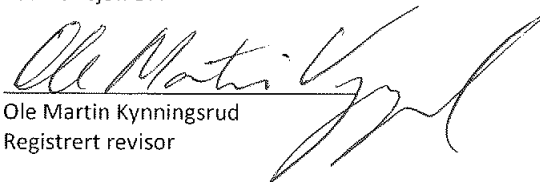
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

##### 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 bokføringskikk i Norge.

Skjeberg, 30.juni 2017

Leo Revisjon DA

  
Ole Martin Kynningsrud  
Registrert revisor