



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 944 905 952
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELBEKK EIENDOM AS
Forretningsadresse: Gildheimsvegen 8
7044 TRONDHEIM

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: Kirsti Vevang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2017

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, 18.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		521 589	222 861
Sum inntekter		521 589	222 861
Kostnader			
Lønnskostnad	1	39 227	39 227
Avskrivning på varige driftsmidler	2	10 900	11 700
Annen driftskostnad	1	385 847	257 706
Sum kostnader		435 974	308 633
Driftsresultat		85 616	-85 772
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 753	40 789
Sum finansinntekter		26 753	40 789
Annen rentekostnad		96	88
Sum finanskostnader		96	88
Netto finans		26 657	40 701
Ordinært resultat før skattekostnad		112 273	-45 071
Skattekostnad på ordinært resultat	3	17 884	
Ordinært resultat etter skattekostnad		94 389	-45 071
Årsresultat		94 389	-45 071
Årsresultat etter minoritetsinteresser		94 389	-45 071
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	4	94 389	-45 071
Sum overføringer og disponeringer		94 389	-45 071



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	160 000	190 910
Maskiner og anlegg	2	6 400	17 300
Sum varige driftsmidler		166 400	208 210
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	5	165 000	192 500
Sum finansielle anleggsmidler		165 000	192 500
Sum anleggsmidler		331 400	400 710
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		24 416	
Andre fordringer		9 550	5 582
Konsernfordringer		3 158	3 158
Sum fordringer		37 124	8 740
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 019 971	1 917 777
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 019 971	1 917 777
Sum omløpsmidler		2 057 095	1 926 516
SUM EIENDELER		2 388 495	2 327 226

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	265 000	265 000
Sum innskutt egenkapital		265 000	265 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	1 942 124	1 847 736
Sum opptjent egenkapital		1 942 124	1 847 736
Sum egenkapital		2 207 124	2 112 736
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 257	25 650
Betalbar skatt	3	17 884	
Skyldig offentlige avgifter		72 531	51 460
Annen kortsiktig gjeld		71 699	137 380
Sum kortsiktig gjeld		181 371	214 491
Sum gjeld		181 371	214 491
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 388 495	2 327 226



Årsoppgjør

2016

SELBEKK EIENDOM AS

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Styrets årsberetning

**

Utarbeider av:
Sparebank1 Regnskapshuset AS
Industrivn.5, 7080 Heimdal



SELBEKK EIENDOM AS

Årsberetning 2016

Virksomhetens art

Selskapet driver eiendomsforvaltning med utgangspunkt i selskapets lokaler i Trondheim.

Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at denne forutsetning er tilstede.

Utvikling i resultat og stilling

	2016	2015	2014
Driftsinntekter	521 589	222 861	475 206
Driftsresultat	85 616	-85 772	138 992
Årsresultat	94 389	-45 071	140 652
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Balansesum	2 388 495	2 327 226	2 340 008
Egenkapital	2 207 124	2 112 736	2 157 807
Egenkapitalprosent	92,4%	90,8%	92,2%

Driftsinntektene i selskapet endret seg fra 222 861 kr i fjor til 521 589 kr i år. Årsresultatet ble 94 389 kr. mot -45 071 kr i fjor.

Det er styrets oppfatning at det fremlagte årsregnskap og noteopplysninger gir et rettviseende bilde av selskapets utvikling i resultat og finansiell stilling. Selskapets økonomisk og finansiell stilling kan beskrives som god.

Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ingen heltidsansatte. Daglig leder er kvinne, og er innleid på deltid. Arbeidsmiljøet er godt.

Styret består av 1 kvinnelig og 1 mannlig medlem.

Selskapets ledelse er inneforstått med de samfunnsmessige forventninger om tiltak for å fremme likestilling i styret, og dette er ivare tatt.

Ytre Miljø

Selskapet driver ingen virksomhet som forurensner det ytre miljø.

Årsresultat og disponering av årsoverskudd

Styret foreslår følgende disponering av årsoverskuddet, som er på kr 94 389:

Overføring annen egenkapital	94 389
Totalt	94 389

Trondheim, 02.05.2017

Halvar Selbekk
Styreleder

Sonja Selbekk
Daglig leder/styremedlem



SELBEKK EIENDOM AS

Resultatregnskap

	Note	2016	2015
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		521 589	222 861
Sum driftsinntekter		521 589	222 861
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	39 227	39 227
Avskrivning på varige driftsmidler	2	10 900	11 700
Annen driftskostnad	1	385 847	257 706
Sum driftskostnader		435 974	308 633
DRIFTSRESULTAT		85 616	-85 772
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		26 753	40 789
Sum finansinntekter		26 753	40 789
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		96	88
Sum finanskostnader		96	88
NETTO FINANSPOSTER		26 657	40 701
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		112 273	-45 071
Skattekostnad på ordinært resultat			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	17 884	0
ORDINÆRT RESULTAT		94 389	-45 071
ÅRSRESULTAT		94 389	-45 071
OVERFØRINGER			
Overføringer annen egenkapital	4	94 389	-45 071
SUM OVERFØRINGER		94 389	-45 071



SELBEKK EIENDOM AS

Balanse pr. 31.12.2016

	Note	31.12.2016	31.12.2015
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	160 000	190 910
Maskiner og anlegg	2	6 400	17 300
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	5	165 000	192 500
Sum anleggsmidler		331 400	400 710
Omløpsmidler			
Kundefordringer		24 416	0
Fordringer på konsernselskap		3 158	3 158
Andre fordringer		9 550	5 582
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 019 971	1 917 777
Sum omløpsmidler		2 057 095	1 926 516
SUM EIENDELER		2 388 495	2 327 226
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	265 000	265 000
Sum innskutt egenkapital		265 000	265 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	1 942 124	1 847 736
Sum opptjent egenkapital		1 942 124	1 847 736
Sum egenkapital		2 207 124	2 112 736
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 257	25 650
Betalbar skatt	3	17 884	0
Skyldig offentlige avgifter		72 531	51 460
Annen kortsiktig gjeld		71 699	137 380
Sum kortsiktig gjeld		181 371	214 491
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 388 495	2 327 226

Trondheim ,02.05.2017

Halvar Selbekk
StyrelederSonja Selbekk
Daglig leder/Styremedlem



SELBEKK EIENDOM AS

Noter 2016

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (24%) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier.

Inntekter.

Tjenester er tatt til inntekt etter hvert som de er levert.

Note 1 - Opplysninger om ansatte og ytelser til ansatte og ledelse m.v.

Noter for SELBEKK EIENDOM AS

Organisasjonsnr. 944905952



SELBEKK EIENDOM AS

Noter 2016

Selskapet har ingen ansatte på heltid.

Lønnskostnaden består av Styrehonorar + lederlønn og arbeidsgiveravgift.

Det er avsatt kr 7.500,- i styrehonorar og 24 000,- i lederlønn for utbetaling i 2017

Godtgjørelse til revisor er kostnadsført med kr. 18 380,-.

Da selskapet ikke har ansatte, faller de utenfor plikten til å inneha tjenestepensjon.

Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

		Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Maskiner og anlegg	Sum
Anskaffelseskost	1/1	1 979 407	107 174	2 086 580
+ Tilgang		0	0	0
- Avgang		30 910	0	30 910
Anskaffelseskost	31/12	1 948 497	107 174	2 055 670
Akk. av/nedskr.	1/1	1 788 497	89 874	1 878 370
+ Ordinære avskrivninger		0	10 900	10 900
+ Avskr. på oppskrivning		0	0	0
- Tilbakeført avskrivning		0	0	0
+ Ekstraord nedskrivninger		0	0	0
Akk. av/nedskr.	31/12	1 788 497	100 774	1 858 360
Balanseført verdi	31/12	160 000	6 400	166 400
Prosentstørrelse for ord.avskr		3-5	14-20	



SELBEKK EIENDOM AS

Noter 2016

Note 3 - Betalbar skatt

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:		2016
Resultat før skattekostnader		112 273
Permanente og andre forskjeller		-166
Endring i midlertidige forskjeller		30 923
Anvendt skattemessig framførbart underskudd		71 495
Inntekt		71 535
	2016	2015
Betalbar skatt	17 884	0
Samlede ordinære skattekostnader	17 884	0

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2016	2015
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-502 775	-495 617
+ Utestående fordringer	-23 765	0
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	0	71 495
= Grunnlag utsatt skatt	-526 540	-567 112
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	526 540	567 112
= Grunnlag utsatt skattefordel	526 540	567 112
Utsatt skattefordel	126 369	141 778
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	526 540	567 112
Ikke bokført utsatt skattefordel	126 369	141 778

Note 4 - Overføringer annen egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.2016	265 000	1 847 736	2 112 736
Tilført fra årsresultat		94 389	94 389
Pr 31.12.2016	265 000	1 942 124	2 207 124



SELBEKK EIENDOM AS

Noter 2016

Note 5 - Andre Fordringer

Lån til ansatte og aksjonærer:

Lån til nærtstående	kr.	165 000
Total	kr.	165 000

Dette gjelder ett enkeltlån, og det er stillet sikkerhet for lånet med pant i fast eiendom. Lånet blir renteberegnet med den til enhver tid laveste rentesats, (Normrente) og beregnes nedbetalt innen 4 år.

Note 6 - Selskapskapital

Aksjekapital og aksjonære

Selskapet har 1265 aksjer pålydende kr 209,486, samlet aksjekapital utgjør kr 265 000. Selskapet har kun en aksjeklasse. Alle aksjene er stemmeberettiget.

Selskapet hadde pr. 31.12.2016 1 aksjeeier:

Aksjonærens navn:	Antall aksjer:	
Halvar Selbekk		1265



BDO AS
Klæbuveien 127B
7031 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Selbekk Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Selbekk Eiendom AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, 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 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 International Standards on Auditing (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.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den andre informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen.



Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

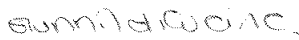
Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet 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.

Trondheim, 4. mai 2017
BDO AS


Gunhild Kveine
statsautorisert revisor