



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 256 332  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SELVAAG BALTIC HOLDING AS  
Forretningsadresse: Silurveien 2  
0380 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Geir Wilse Haugen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2018

### 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, 14.07.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	8	146 000	101 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>146 000</b>	<b>101 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-146 000</b>	<b>-101 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer		35 670 000	
Annen finansinntekt		22 000	8 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>35 692 000</b>	<b>8 000</b>
Annen finanskostnad		25 000	256 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>25 000</b>	<b>256 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>35 667 000</b>	<b>-248 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>35 521 000</b>	<b>-349 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	383 000	123 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>35 138 000</b>	<b>-471 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>35 138 000</b>	<b>-471 000</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>35 138 000</b>	<b>-471 000</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>35 138 000</b>	<b>-471 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte	6	28 028 000	18 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	6	7 110 000	-18 471 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>35 138 000</b>	<b>-471 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7		383 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>383 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	2	7 835 000	12 882 000
Lån til foretak i samme konsern	3		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>7 835 000</b>	<b>12 882 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 835 000</b>	<b>13 265 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	3	1 000	18 000 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 000</b>	<b>18 000 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	406 000	1 710 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>406 000</b>	<b>1 710 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>407 000</b>	<b>19 710 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 241 000</b>	<b>32 976 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5, 6	1 078 000	1 078 000
Overkurs	6		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 078 000</b>	<b>1 078 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	7 163 000	13 851 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 163 000</b>	<b>13 851 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 241 000</b>	<b>14 929 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			46 000
Utbytte	3		18 000 000
Annen kortsiktig gjeld		1 000	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 000</b>	<b>18 047 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 000</b>	<b>18 047 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 241 000</b>	<b>32 976 000</b>



## Resultatregnskap

Selvaag Baltic Holding AS

Beløp i tusen kr

	Note	2017	2016
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	8	146	101
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>146</b>	<b>101</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-146</b>	<b>-101</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer		35 670	0
Annen finansinntekt		22	8
Annen finanskostnad		25	256
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>35 667</b>	<b>-248</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		35 521	-349
Skattekostnad på ordinært resultat	7	383	123
<b>Ordinært resultat</b>		<b>35 138</b>	<b>-471</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>35 138</b>	<b>-471</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte	6	28 028	18 000
Avsatt til annen egenkapital	6	7 110	-18 471
<b>Sum overføringer</b>		<b>35 138</b>	<b>-471</b>



<b>Balanse</b>				
Selvaag Baltic Holding AS				
Beløp i tusen kr	Note	2017	2016	
<b>Eiendeler</b>				
<b>Anleggsmidler</b>				
<b>Immaterielle eiendeler</b>				
Utsatt skattefordel	7	0	383	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>383</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>				
Investeringer i datterselskap	2	7 835	12 882	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>7 835</b>	<b>12 882</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 835</b>	<b>13 265</b>	
<b>Omløpsmidler</b>				
<b>Fordringer</b>				
Andre kortsiktige fordringer	3	1	18 000	
<b>Sum fordringer</b>		<b>1</b>	<b>18 000</b>	
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	406	1 710	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>407</b>	<b>19 710</b>	
<b>Sum eiendeler</b>		<b>8 241</b>	<b>32 976</b>	



**Balanse**

Selvaag Baltic Holding AS

Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	1 078	1 078
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 078</b>	<b>1 078</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	7 163	13 851
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 163</b>	<b>13 851</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 241</b>	<b>14 929</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	46
Utbytte	3	0	18 000
Annen kortsiktig gjeld		1	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1</b>	<b>18 047</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1</b>	<b>18 047</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>8 241</b>	<b>32 976</b>

Oslo, 03.05.2018

Styret i Selvaag Baltic Holding AS

  
Per Bomann-Larsen  
styreleder/daglig leder

  
Erich Alexander Selvaag Høie  
styremedlem

  
Amund Holter Mehli  
styremedlem



## **Note 1 - Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld 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.

### *Bankinnskudd, kontanter og lignende:*

Bankinnskudd, kontanter og lignende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

### *Skatter*

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 nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjørt.

### *Konsernregnskap*

Selskapet inngår i Selvaag Gruppen konsern, med Selvaag Gruppen AS (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap og ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via [www.selvaag.no](http://www.selvaag.no) og regnskapsregisteret.





## Selvaag Baltic Holding AS

Noter til regnskapet for 2017

### Noter til regnskapet for 2017

Beløp vises i tusen kr

#### Note 2 Aksjer i datterselskap

Selskap	Kontor	Egenkapital pr		Bokført verdi pr 31.12
		Eierandel	31.12	
Selvaag Eesti	Tallin	100	16 452	7 835
<b>Sum</b>			<b>16 452</b>	<b>7 835</b>

#### Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

	2017	2016
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	0	14 826
Andre kortsiktige fordringer på selskap i samme konsern	1	0
Andre kortsiktige fordringer nærstående parter	0	3 174
<b>Totalt</b>	<b>1</b>	<b>18 000</b>

	2017	2016
Gjeld		
Avsatt utbytte	0	18 000
<b>Totalt</b>	<b>0</b>	<b>18 000</b>

#### Note 4 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter ingen bundne midler.

#### Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	1 078 000	1 kr	1 078

Oversikt over aksjonærer i selskapet per 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Selvaag Eiendom AS	887 884	82 %	82 %
Investire Eiendom AS	190 116	18 %	18 %
<b>Sum</b>	<b>1 078 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

#### Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
<b>Egenkapital 01.01.2017</b>	<b>1 078</b>	<b>13 851</b>	<b>14 929</b>
Årets resultat	0	35 138	35 138
Utdeelt tilleggsutbytte	0	-13 798	-13 798
Ekstraordinært utbytte på mellombalanse	0	-28 028	-28 028
<b>Egenkapital 31.12.2017</b>	<b>1 078</b>	<b>7 163</b>	<b>8 241</b>



## Selvaag Baltic Holding AS

Noter til regnskapet for 2017

## Note 7 Skatt

	2017	2016
Midlertidige forskjeller		
Netto midlertidige forskjeller	0	0
Underskudd til fremføring	-1 722	-1 596
Grunnlag for utsatt skatt	-1 722	-1 596
Utsatt skatt (+) / utsatt skattefordel (-)	-396	-383
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	396	
Utsatt skatt (+) / utsatt skattefordel (-) i balansen	0	-383

## Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

Resultat før skattekostnad	35 521	-349
Permanente forskjeller	-35 647	775
Grunnlag for årets skattekostnad	-125	427
Endring i underskudd til fremføring	125	-427
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	0	0
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	0
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	0	0

## Fordeling av skattekostnaden

Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel	383	107
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	0	16
Skattekostnad	383	123

## Avstemming av årets skattekostnad

Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	35 521	-349
Beregnet skatt	8 525	-87
Skattekostnad i resultatregnskapet	383	123
Differanse	-8 142	210

## Differansen består av følgende:

Skatt av permanente forskjeller	-8 555	194
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	0	16
Endring i utsatt skattefordel som ikke balanseføres	413	0
Sum forklart differanse	-8 142	210

## Note 8 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse til revisor, lån til ansatte m.v.

Selskapet har i regnskapsårets sysselsatt totalt 0 årsverk

Det er ikke utbetalt honorar til styret eller ledende personer.

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2017	2016
Revisjon	55	57
Andre tjenester	25	0
Sum godtgjørelse til revisor	80	57

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret



Til generalforsamlingen i Selvaag Baltic Holding AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Selvaag Baltic Holding AS' årsregnskap som viser et overskudd på tnok 35 138. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 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.

#### *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 internkontroll 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.

#### *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,

PricewaterhouseCoopers AS, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Selvaag Baltic Holding AS

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 internkontroll.
- 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 notecopplysninger 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. 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.

(2)



Uavhengig revisors beretning - Selvaag Baltic Holding AS

### *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.

Oslo, 3. mai 2018

**PricewaterhouseCoopers AS**

Thomas Fraurud  
Statsautorisert revisor