



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 016 953
Organisasjonsform: Kommandittselskap
Foretaksnavn: SELVAAG EASTERN EUROPEAN
DEVELOPMENT KS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: 16.05.2019

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, 08.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	6		
Annen driftskostnad	6	284 000	256 000
Sum kostnader		284 000	256 000
Driftsresultat		-284 000	-256 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap			54 357 000
Sum finansinntekter			54 357 000
Annen finanskostnad		1 000	24 942 000
Sum finanskostnader		1 000	24 942 000
Netto finans		-1 000	29 415 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-284 000	29 159 000
Skattekostnad på ordinært resultat	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-284 000	29 159 000
Årsresultat	2	-284 000	29 159 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-284 000	29 159 000
Totalresultat		-284 000	29 159 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-284 000	29 159 000
Sum overføringer og disponeringer		-284 000	29 159 000



Balanse


Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	12 044 000	12 044 000
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Sum finansielle anleggsmidler		12 044 000	12 044 000
Sum anleggsmidler		12 044 000	12 044 000
Omløpsmidler			
Varer			
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	25 670 000	25 942 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		25 670 000	25 942 000
Sum omløpsmidler		25 670 000	25 942 000
SUM EIENDELER		37 714 000	37 986 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2, 3	420 000	420 000
Overkurs	2		
Annen innskutt egenkapital	2		
Sum innskutt egenkapital		420 000	420 000





Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Opptjent egenkapital			
Fond	2		
Annen egenkapital	2	12 781 000	37 566 000
Udekket tap	2		
Sum opptjent egenkapital		12 781 000	37 566 000
Sum egenkapital		13 201 000	37 986 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		13 000	
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld	2	24 500 000	
Sum kortsiktig gjeld		24 513 000	
Sum gjeld		24 513 000	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 714 000	37 986 000



 Legally signed by
Jørn Bertil Lyshøel
10.05.2019

 Legally signed by
Ivar Sigurd Eide
10.05.2019

 Legally signed by
Bjame Brynning
10.05.2019

 Legally signed by
Christian Peder Fossum
14.05.2019

Årsregnskap 2018

Selvaag Eastern
European
Development KS

Org.nr.:991 016 953



Resultatregnskap

Selvaag Eastern European Development KS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Annen driftskostnad	6	284	256
Sum driftskostnader		284	256
Driftsresultat		-284	-256
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		0	54 357
Annen finanskostnad		1	24 942
Resultat av finansposter		-1	29 415
Ordinært resultat før skattekostnad		-284	29 159
Ordinært resultat		-284	29 159
Årsresultat	2	-284	29 159
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		-284	29 159
Sum overføringer		-284	29 159



Balanse
Selvaag Eastern European Development KS

Eiendeler	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	7	12 044	12 044
Sum finansielle anleggsmidler		12 044	12 044
Sum anleggsmidler		12 044	12 044
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	25 670	25 942
Sum omløpsmidler		25 670	25 942
Sum eiendeler		37 714	37 986



Balanse

Selvaag Eastern European Development KS

<u>Egenkapital og gjeld</u>	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2, 3	420	420
Sum innskutt egenkapital		420	420
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	12 781	37 566
Sum opptjent egenkapital		12 781	37 566
Sum egenkapital		13 201	37 986
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		13	0
Annen kortsiktig gjeld	2	24 500	0
Sum kortsiktig gjeld		24 513	0
Sum gjeld		24 513	0
Sum egenkapital og gjeld		37 714	37 986

10.05.2019

Styret i Selvaag Eastern European Development KS

Per Bomann-Larsen
styreleder

Christian Peder Fossum
styremedlem

Ivar Sigurd Eide
styremedlem

Bjarne Brynning
styremedlem

Jørn Bertil Lyshoel
styremedlem

Knut Tschudi-Fjeldberg
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Skatt

Selskapet er ikke eget skattesubjekt. Selskapets skattemessige resultat blir lignet direkte på deltakernes hånd i henhold til skatteloven.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

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

Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.



Note 2 Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2018	420	37 566	37 986
Årets resultat	0	-284	-284
Tilleggsutbytte	0	-24 500	-24 500
Egenkapital 31.12.2018	420	12 781	13 201

Note 3 Selskapskapital

Aksjekapitalen består av:

	Komanditt-kapital (90%)	Komplementær kapital (10%)	Selskapskapital
Totalkapital	378	42	420
-Herav innbetalt	378	42	420
Rest uinnkalt	0	0	0

Eiere og eierandeler

	Ansvar	Andel
Formuesforvaltning Private Equity AS	Kommandittist	23,14 %
Skips AS Tudor	Kommandittist	17,36 %
Centra Eiendom AS	Kommandittist	11,57 %
Rebelijo AS	Kommandittist	11,57 %
Selvaag Eiendom AS	Kommandittist	9,00 %
Greenwich Land Securities AS	Kommandittist	3,47 %
Glastad Farsund AS	Kommandittist	3,47 %
K.K. Sunde AS	Kommandittist	3,47 %
Stormbull Eiendom AS	Kommandittist	3,47 %
JSL AS	Kommandittist	1,74 %
ASL Holding AS	Kommandittist	1,74 %
Selvaag Eastern European Development AS	Komplementar	10,00 %
Sum		100,00 %

Note 4 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12



Note 5 Skatt

	2018	2017	Endring
Netto midlertidige forskjeller	0	0	0
Utsatt skatt (22 % / 23 %)	0	0	0
Skattepliktig inntekt:	2018	2017	
Ordinært resultat før skatt	-284	29 159	
Permanente forskjeller	0	-29 416	
Skattepliktig inntekt	-284	-257	
Resultatført skatt på ordinært resultat:	2018	2017	
Betalbar skatt	0	0	
Endring i utsatt skattefordel	0	0	
Skattekostnad ordinært resultat	0	0	
Beregning av effektiv skattesats	2018	2017	
Resultat før skatt	-284	29 159	
Beregnet skatt av resultat før skatt	-65	6 998	
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	-7 060	
Andre forskjeller	65	62	
Sum	0	0	
Effektiv skattesats	-23,0 %	-24,0 %	
Betalbar skatt i balansen:	2018	2017	
Betalbar skatt på årets resultat	0	0	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	



Note 6 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk

Det er ikke utbetalt honorar til styret eller ledende personer

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2018	2017
Revisjon	75	113
Andre tjenester	50	21
Sum	125	134

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret

Note 7 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme andel	Egenkapital siste år (100%)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Datterselskap					
Selvaag Eastern European Development OU	Tallinn, Estland	77,78 %	22 443	596	12 044
Balanseført verdi 31.12.2018					12 044



Til selskapsmøtet i Selvaag Eastern European Development KS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Selvaag Eastern European Development KS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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 ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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. Betyggende 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.

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

DOCUMENT REFERENCE: 524f203-a8d4-4a65-8ae6-16c3bb63e75db



Uavhengig revisors beretning - Selvaag Eastern European Development KS

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 10. mai 2019
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

DOCUMENT REFERENCE: 52912013-08004-4365-8ae6-16c3b63e75db



E-SIGNING VALIDATED



This document has been signed as stated below

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fraurud, Thomas Haug	9578-5992-4-3115832	15.05.2019 06:12:02 UTC Validated	BankID Mobile NO 2.16.578.1.16.1.12.2.1

SIGN TEXT AND DOCUMENTID

Jeg signerer det presenterte PDF-dokumentet

3a09015e50582ab46de86e9f28ebab525cf3cfb958195ebd443dd2c5bbd8ec47

DOCUMENT REFERENCE: 52df29f3-a8d4-4a65-9ae6-16c3b63e75db

secured by nets:

DOCUMENT REFERENCE: 52df29f3-a8d4-4a65-9ae6-16c3b63e75db