



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 285 036
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SPIKKESTADVEIEN 167 EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Clarksons Platou Ppt. Mgt. AS
Munkedamsveien 62C
0270 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Turid Luther
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.02.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 09.03.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 890 000	1 240 000
Annen driftsinntekt		5 606	-601 689
Sum inntekter		2 895 606	638 311
Kostnader			
Varekostnad		307 220	346 590
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	470 505	202 574
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	1, 9	700 259	4 803 634
Sum kostnader		1 477 984	5 352 798
Driftsresultat		1 417 622	-4 714 487
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 252	
Annen renteinntekt			3 629
Sum finansinntekter		3 252	3 629
Rentekostnad til foretak i samme konsern		19 905	15 054
Annen rentekostnad		456 340	236 916
Sum finanskostnader		476 245	251 970
Netto finans		-472 993	-248 341
Ordinært resultat før skattekostnad		944 629	-4 962 828
Skattekostnad på ordinært resultat	2	207 818	-1 095 138
Ordinært resultat etter skattekostnad		736 811	-3 867 690
Årsresultat	7	736 811	-3 867 690
Årsresultat etter minoritetsinteresser		736 811	-3 867 690
Totalresultat		736 811	-3 867 690



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		736 811	-3 183 947
Overført fra annen egenkapital			-683 743
Sum overføringer og disponeringer		736 811	-3 867 690



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	811 045	1 018 863
Sum immaterielle eiendeler		811 045	1 018 863
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		7 718 655	8 043 859
Maskiner og anlegg		61 250	82 250
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler	3	7 779 905	8 126 109
Sum anleggsmidler		8 590 950	9 144 972
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5		784 198
Andre kortsiktige fordringer	5	97 052	
Sum fordringer	5	97 052	784 198
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 745 267	1 548 060
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 745 267	1 548 060
Sum omløpsmidler		2 842 320	2 332 258
SUM EIENDELER		11 433 269	11 477 230
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	300 000	300 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Beholdning av egne aksjer	6		
Sum innskutt egenkapital		300 000	300 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8		
Udekket tap		2 447 136	3 183 947
Sum opptjent egenkapital		-2 447 136	-3 183 947
Sum egenkapital	7	-2 147 136	-2 883 947
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			13 500 000
Øvrig langsiktig gjeld		13 474 284	
Sum annen langsiktig gjeld	4	13 474 284	13 500 000
Sum langsiktig gjeld		13 474 284	13 500 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	100 206	134 866
Betalbar skatt	2		
Skyldig offentlige avgifter			106 311
Annen kortsiktig gjeld	5	5 916	620 000
Sum kortsiktig gjeld	5	106 122	861 176
Sum gjeld		13 580 406	14 361 176
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 433 269	11 477 230



Årsregnskap 2019
Spikkestadveien 167 Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 924 285 036



RESULTATREGNSKAP

SPIKKESTADVEIEN 167 EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2019	2018
Salgsinntekt		2 890 000	1 240 000
Annen driftsinntekt		5 606	-601 689
Sum driftsinntekter		2 895 606	638 311
Varekostnad		307 220	346 590
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	470 505	202 574
Annen driftskostnad	1, 9	700 259	4 803 634
Sum driftskostnader		1 477 984	5 352 798
Driftsresultat		1 417 622	-4 714 487
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 252	0
Annen renteinntekt		0	3 629
Rentekostnad til foretak i samme konsern		19 905	15 054
Annen rentekostnad		456 340	236 916
Resultat av finansposter		-472 993	-248 341
Ordinært resultat før skattekostnad		944 629	-4 962 828
Skattekostnad på ordinært resultat	2	207 818	-1 095 138
Ordinært resultat		736 811	-3 867 690
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	7	736 811	-3 867 690
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		-736 811	3 183 947
Overført fra annen egenkapital		0	683 743
Sum overføringer		736 811	-3 867 690



BALANSE

SPIKKESTADVEIEN 167 EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2019	2018
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel	2	811 045	1 018 863
Sum immaterielle eiendeler		811 045	1 018 863
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		7 718 655	8 043 859
Maskiner og anlegg		61 250	82 250
Sum varige driftsmidler	3	7 779 905	8 126 109
Sum anleggsmidler		8 590 950	9 144 972
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	5	0	784 198
Andre kortsiktige fordringer	5	97 052	0
Sum fordringer	5	97 052	784 198
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 745 267	1 548 060
Sum omløpsmidler		2 842 320	2 332 258
Sum eiendeler		11 433 269	11 477 230



BALANSE

SPIKKESTADVEIEN 167 EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2019	2018
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6	300 000	300 000
Sum innskutt egenkapital		300 000	300 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-2 447 136	-3 183 947
Sum opptjent egenkapital		-2 447 136	-3 183 947
Sum egenkapital	7	-2 147 136	-2 883 947
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	13 500 000
Øvrig langsiktig gjeld		13 474 284	0
Sum annen langsiktig gjeld	4	13 474 284	13 500 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	5	100 206	134 866
Skyldig offentlige avgifter		0	106 311
Annen kortsiktig gjeld	5	5 916	620 000
Sum kortsiktig gjeld	5	106 122	861 176
Sum gjeld		13 580 406	14 361 176
Sum egenkapital og gjeld		11 433 269	11 477 230

Drømmen, 14.02.2020
Styret i Spikkestadvæien 167 Eiendom AS


Simen Thorsen
styreleder


Hans Martin Haug
styremedlem


Runar Vatne
styremedlem



Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNTEKTER

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden. Inntekter som oppstår ved viderefakturering av kostnader til leietakere inntektsføres i den perioden de kontraktmessig innvinnes.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % 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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en Individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har i 2019 sysselsatt 0 årsverk.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Godtgjørelse til daglig leder og styret er kostnadsført med kr 0 i 2019. Arbeidsgiveravgift er kostnadsført med kr 0.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2019	2018
Revisjon	24 816	27 900
Annen bistand	<u>69 458</u>	<u>0</u>
Sum	94 274	27 900



Note 2 Skatt

	2019	2018	
Årets skattekostnad			
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	0	0	
For mye/lite avsatt tidligere år	0	0	
Endring i utsatt skattefordel	207 818	-1 095 138	
Skattekostnad ordinært resultat	207 818	-1 095 138	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt	944 629	-4 962 828	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	13 715	-285 748	
Anvendelse av fremførbart underskudd	-958 343	0	
Skattepliktig inntekt	0	-5 248 576	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	0	0	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt	944 629	-4 962 828	
Beregnet skatt av resultat før skatt	207 818	-1 141 450	
Effekt av endring av skattesats	0	46 312	
Sum	207 818	-1 095 138	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,1 %	
Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller			
	2019	2018	Endring
Varige driftsmidler	1 987 296	2 001 011	13 715
Sum	1 987 296	2 001 011	13 715
Akkumulert fremførbart underskudd	-5 673 864	-6 632 208	-958 343
Grunnlag for utsatt skattefordel	-3 686 568	-4 631 197	-944 629
Utsatt skattefordel (22 %)	-811 045	-1 018 863	-207 818
Effekt av endring av skattesats	0	46 312	



Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger	Bygningsmessige anlegg	Tomter	Maskiner, anlegg og inventar	2019	2018
Anskaffelseskost 01.01	7 531 167	2 874 873	176 620	180 079	10 762 739	8 542 503
Avgang i året	-	-	-	-	-	-1 074 322
Tilgang i året	-	124 301	-	-	124 301	3 294 558
Anskaffelseskost 31.12	7 531 167	2 999 174	176 620	180 079	10 887 040	10 762 739
Akk. avskrivninger 01.01	2 459 767	79 034	-	97 829	2 636 630	2 434 057
Akk. nedskrivninger 01.01	-	-	-	-	-	-
Årets avskrivninger	150 624	298 882	-	21 000	470 506	202 574
Årets nedskrivninger	-	-	-	-	-	-
Av- og nedskrivninger 31.12	2 610 391	377 916	-	118 829	3 107 136	2 636 631
Bokført verdi 31.12	4 920 776	2 621 258	176 620	61 250	7 779 905	8 126 108
Økonomisk levetid	10 - 50 år	10 år		5 år		
Avskrivningsplan: Lineær	2 %	10 %		20 %		

Note 4 Annen langsiktig gjeld og pantstillelser

	2019	2018
Annen langsiktig gjeld	0	13 500 000
Sum annen langsiktig gjeld	0	13 500 000

Selskapet har ingen gjeld som forfaller senere enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Eiendommen g.nr.85, b.nr. 264 er stillet som sikkerhet for gjeld i GTP Invest AS.
Panterett pålydende NOK 40.000.000.

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

	2019	2018
Fordringer		
Sum	0	0
Gjeld		
Lån til foretak i samme konsern	-13 474 284	0
Sum	-13 474 284	0



Note 6 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I SPIKKESTADVEIEN 167 EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	300,00	300 000
Sum	1 000		300 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Spikkestadveien 167 AS	1 000	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	1 000	100,0	100,0

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital / Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2018	300 000	0	0	-3 183 947	-2 883 947
Pr 01.01.2019	300 000	0	0	-3 183 947	-2 883 947
Årets resultat				736 811	736 811
Pr 31.12.2019	300 000	0	0	-2 447 136	-2 147 136

Note 8 Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Etter styrets oppfatning er det ingen tvil om at denne forutsetningen er til stede. Selv om regnskapet viser at aksjekapitalen er tapt legger styret til grunn at selskapets verdijusterte egenkapital er positiv og større enn aksjekapitalen.

Note 9 Transaksjoner mellom konsernselskaper

Regnskapet er belastet med følgende kostnader fra konsernselskaper

	2019	2018
Kjøp av tjenester	374 238	406 608
Rentekostnader	19 905	15 054
Renteinntekter	3 252	0



BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til selskapsmøte i Spikkestadveien 167 Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Spikkestadveien 167 Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019 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 avviklet.

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.



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.

BDO AS

Kåre Rødssæteren
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: D5LSZ-2XXXE-ITZYI-FEL04-DYP3Q-KAQEA



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kåre Rødssæteren

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5993-4-715257

IP: 77.18.xxx.xxx

2020-02-14 13:45:25Z



Penneo Dokumentnøkkel: DSLSZ-2KXE-ITZYL-FEL04-DYP3Q-KAQEA

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>