



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 251 261
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SPONVIKA UTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Höegh Eiendomsselskap AS
Parkveien 55
0256 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Morten Thomassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2018

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, 29.09.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	6	47 458	
Sum kostnader		47 458	
Driftsresultat		-47 458	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 913	2 508
Sum finansinntekter		1 913	2 508
Annen rentekostnad		51 662	70 582
Sum finanskostnader		51 662	70 582
Netto finans		-49 749	-68 074
Ordinært resultat før skattekostnad		-97 206	-68 074
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-19 089	-13 751
Ordinært resultat etter skattekostnad	2	-78 117	-54 323
Årsresultat		-78 117	-54 323
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-78 117	-54 323
Totalresultat		-78 117	-54 323
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			-54 323
Overføringer til/fra annen egenkapital		-78 117	
Sum overføringer og disponeringer		-78 117	-54 323



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	97 520	78 431
Sum immaterielle eiendeler		97 520	78 431
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	1 645 478	1 600 001
Sum finansielle anleggsmidler		1 645 478	1 600 001
Sum anleggsmidler		1 742 998	1 678 432
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		131 864	217 309
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		131 864	217 309
Sum omløpsmidler		131 864	217 309
SUM EIENDELER		1 874 862	1 895 741
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3	275 000	250 000
Overkurs		1 875 000	
Sum innskutt egenkapital		2 150 000	250 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-326 784	-194 344
Udekket tap			54 323
Sum opptjent egenkapital		-326 784	-248 667



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum egenkapital	2	1 823 216	1 333
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	46 070	1 894 408
Sum annen langsiktig gjeld		46 070	1 894 408
Sum langsiktig gjeld		46 070	1 894 408
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 576	
Sum kortsiktig gjeld		5 576	
Sum gjeld		51 646	1 894 408
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 874 862	1 895 741



Årsregnskap 2017

Sponvika Utvikling AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 997 251 261



Årsberetning 2017

for

Sponvika Utvikling AS

Virksomhetens art og lokalisering

Virksomheten består av drift og utvikling av fast eiendom samt ervervelse og forvaltning av verdipapirer og andre formuesgjenstander. Selskapets hovedkontor er i Oslo kommune.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet er ikke utsatt for særskilte faktorer som påvirker virksomheten ut over hva som er vanlig for en virksomhet i eiendomsbransjen. Selskapets omsetning påvirkes av de generelle økonomiske konjunktorene. Det ikke foretatt spesielle strategiske eller vesentlige strukturelle endringer i 2017. Selskapet foretok i 2017 en gjeldskonvertering på kr. 1 900 000,-.

Årsresultatet sank fra kr -54 323 i 2016 til kr -78 117 i 2017.

Totalkapitalen var ved utgangen av året kr 1 874 862, sammenlignet med kr 1 895 741 året før. Egenkapitalen pr. 31.12.2017 var på kr 1 823 216, sammenlignet med kr 1 333 pr. 31.12.2016.

Selskapet har i 2017 ikke hatt utgifter til forskning og utvikling.

Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har ingen egne ansatte. Drift og administrasjon utføres av Høegh Eiendomsselskap AS.

Selskapet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn. Selskapets styre består av fem menn.

Ytre miljø

Selskapet påvirker det ytre miljø gjennom drift og bygging av fast eiendom. For selskapets eiere er miljøarbeid en naturlig integrert del av måten vi jobber på; enten det er i ett utviklingsprosjekt eller i den daglige driften av alle eiendommene. I dette arbeidet måles, registreres, og kartlegges blant annet energibruk, avfallshåndtering, vannforbruk, og IK/HMS forhold.

Oslo, 21.03.2018

Styret i Sponvika Utvikling AS

Eirik Thrygg
styreleder

Terje Johansen Ermesjø
nestleder

John Yngvar Sommerstad
styremedlem

Arnt Christian Eriksen
styremedlem

Otto Christian Ringkjøb
Groth
styremedlem

Jan Erik Bonde Kristiansen
daglig leder



Resultatregnskap			
Sponvika Utvikling AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017	2016
Annen driftskostnad	6	47 458	0
Sum driftskostnader		47 458	0
Driftsresultat		-47 458	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 913	2 508
Annen rentekostnad		51 662	70 582
Resultat av finansposter		-49 749	-68 074
Ordinært resultat før skattekostnad		-97 206	-68 074
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-19 089	-13 751
Ordinært resultat	2	-78 117	-54 323
Årsresultat		-78 117	-54 323
Overføringer			
Overført til udekket tap		0	54 323
Overført fra annen egenkapital		78 117	0
Sum overføringer		-78 117	-54 323
Sponvika Utvikling AS		Side 3	



Balanse			
Sponvika Utvikling AS			
Eiendeler	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	97 520	78 431
Sum immaterielle eiendeler		97 520	78 431
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	1 645 478	1 600 001
Sum finansielle anleggsmidler		1 645 478	1 600 001
Sum anleggsmidler		1 742 998	1 678 432
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		131 864	217 309
Sum omløpsmidler		131 864	217 309
Sum eiendeler		1 874 862	1 895 741



Balanse			
Sponvika Utvikling AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	275 000	250 000
Overkurs		1 875 000	0
Sum innskutt egenkapital		2 150 000	250 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-326 784	-194 344
Udekket tap		0	-54 323
Sum opptjent egenkapital		-326 784	-248 667
Sum egenkapital	2	1 823 216	1 333
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	46 070	1 894 408
Sum annen langsiktig gjeld		46 070	1 894 408
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 576	0
Sum kortsiktig gjeld		5 576	0
Sum gjeld		51 646	1 894 408
Sum egenkapital og gjeld		1 874 862	1 895 741
Oslo, 21.03.2018 Styret i Sponvika Utvikling AS			
_____ Eirik Thrygg styreleder	_____ Terje Johansen Ermesjø nestleder	_____ John Yngvar Sommerstad styremedlem	
_____ Arnt Christian Eriksen styremedlem	_____ Otto Christian Ringkjøb Groth styremedlem	_____ Jan Erik Bonde Kristiansen daglig leder	
Sponvika Utvikling AS			Side 5



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små selskap.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektene inntektsføres når de er opptjent, det vil si når varen er levert eller når tjenesten er utført. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler og redegjøres for nedenfor.

Fordringer

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

Skatt

Skattekostnadene sammenstilles med regnskapsmessige resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, føres mot egenkapitalen. Skattekostnader består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endringer i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatte fordeler er presentert netto i balansen.

Investeringer i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i datterselskap og tilknyttede selskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. I konsernregnskapet vurderes tilknyttet selskap etter egenkapitalmetoden.

Note 2 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen opptjent egenkapital	Udekket tap	Sum
Pr. 31.12.2016	250 000	0	-194 344	-54 323	1 333
Aksjeemisjon	25 000	1 875 000			1 900 000
Korrigerings			-54 323	54 323	0
Årsresultat			-78 117		-78 117
Egenkapital pr. 31.12.2017	275 000	1 875 000	-326 784	0	1 823 216



Note 3 Aksjonærtabell

Aksjekapitalen i Sponvika Utvikling AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære-aksjer	200	1 100,00	275 000,00
Sum	2000	1 000,00	275 000,00

Eierstruktur

De største aksjonærene pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
AF Gruppen Norge A/S	100	40,0
Høegh Eiendom Øst AS	100	40,0
HCH Utvikling AS	50	20,0
Totalt antall aksjer	250	100,0

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2017	2016
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-19 089	-13 751
Skattekostnad ordinært resultat	-19 089	-13 751
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-97 206	-68 074
Permanente forskjeller	-145 968	-157 609
Skattepliktig inntekt	-243 174	-225 683

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2017	2016	Endring
Andeler	1 038 002	892 034	-145 968
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 462 002	-1 218 828	243 174
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-424 000	-326 794	97 206
Utsatt skattefordel (23 % / 24 %)	-97 520	-78 431	19 090



Note 5 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Tilknyttet selskap

	Anskaffelses- tidspunkt	Forretn.- kontor	Stemme og eierandel	Ansk. kost	Balanse-ført verdi	Egen- kapital 2017	Resultat 2017
Skoggata KS	22.06.2011	Oslo	10,00 %	800 001	800 001	7 792 226	-62 234
Sponvika 1 KS	22.06.2011	Oslo	10,00 %	800 000	800 000	7 426 021	-61 261
Sum Tilknyttet selskaper				1 600 001	1 600 001	15 218 247	-123 495
Ansvarlig lån				2017	2016		
Skoggata KS				45 477	0		
Sum Tilknyttet selskaper				45 477	0		

Note 6 Revisor og godtgjørelse

Kostnadsført revisjonshonorar for 2017 utgjør kr 14 625,- inkl. mva. Selskapet har ingen egne ansatte. Drift og administrasjon utføres av Høegh Eiendomsselskap AS. Det er ikke utbetalt honorar i 2017 til daglig leder eller styret. Det er heller ikke gitt lån til ledende personer og andelseiere.

Note 7 Ansvarlig lån

	2017	2016
Ansvarlig lån fra aksjonærer	46 070	1 894 408

Store deler av dette lånet ble gjort om til aksjekapital i 2017. Restbeløpet forventes nedbetalt i 2018.



Deloitte.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
NO-0103 Oslo
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
Fax: +47 23 27 90 01
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Sponvika Utvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sponvika Utvikling AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 78 117. 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 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:

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

© Deloitte AS

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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 revisjons handlinger 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 regnskapsestimaterne 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. 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 dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll 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 registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontroll handlinger 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, 6. april 2018
Deloitte AS

Mats Nordal
statsautorisert revisor