



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 106 363
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SPIKKESTAD UTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Pilares Eiendom AS
Wergelandsveien 7
0167 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Hilde Østby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 13.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6		
Annen driftskostnad	13	43 318	34 167
Sum kostnader		43 318	34 167
Driftsresultat		-43 318	-34 167
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			4
Sum finansinntekter			4
Annen rentekostnad	10, 11	186 899	
Sum finanskostnader		186 899	
Netto finans		-186 899	4
Ordinært resultat før skattekostnad		-230 217	-34 163
Skattekostnad på ordinært resultat	12		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-230 217	-34 163
Årsresultat		-230 217	-34 163
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-230 217	-34 163
Totalresultat		-230 217	-34 163
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	8, 8	-230 217	-34 163
Avsatt til annen egenkapital	8		
Overført fra annen egenkapital	8		
Sum overføringer og disponeringer		-230 217	-34 163



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	12		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 11		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	48 862 925	
Lån til foretak i samme konsern	5	12 100 000	
Investeringer i tilknyttet selskap	4		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5		
Sum finansielle anleggsmidler		60 962 925	
Sum anleggsmidler		60 962 925	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6, 13	2 017 173	945 606
Kundefordringer	5		
Andre kortsiktige fordringer	5		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.			36 467
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			36 467
Sum omløpsmidler		2 017 173	982 073
SUM EIENDELER		62 980 097	982 073
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	230 000	130 000
Overkurs	8	900 000	900 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen innskutt egenkapital	8	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		1 124 430	1 024 430
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	8		
Annen egenkapital	2, 8		
Udekket tap	8	274 393	44 176
Sum opptjent egenkapital		-274 393	-44 176
Sum egenkapital		850 037	980 254
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	12		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	9		
Obligasjonslån	9	44 948 823	
Gjeld til kredittinstitusjoner	11		
Aksjonærlån	10	5 062 205	
Sum annen langsiktig gjeld		50 011 028	
Sum langsiktig gjeld		50 011 028	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	11 059 740	
Leverandørgjeld		1 059 292	1 819
Betalbar skatt	12		
Annen kortsiktig gjeld	11		
Sum kortsiktig gjeld		12 119 032	1 819
Sum gjeld		62 130 060	1 819
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		62 980 097	982 073
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	11		
Pantstillelser	11		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 649360

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 106 363
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SPIKKESTAD UTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Pilares Eiendom AS
Wergelandsveien 7
0167 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Hilde Østby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 16.07.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 922 106 363
SPIKKESTAD UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler			
	6		
Annen driftskostnad	13	43 318	34 167
Sum kostnader		43 318	34 167
Driftsresultat		-43 318	-34 167
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			
			4
Sum finansinntekter			4
Annen rentekostnad	10, 11	186 899	
Sum finanskostnader		186 899	
Netto finans		-186 899	4
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	12	-230 217	-34 163
Ordinært resultat etter skattekostnad		-230 217	-34 163
Årsresultat		-230 217	-34 163
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-230 217	-34 163
Totalresultat		-230 217	-34 163
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	8, 8	-230 217	-34 163
Avsatt til annen egenkapital	8		
Overført fra annen egenkapital	8		
Sum overføringer og disponeringer		-230 217	-34 163



Organisasjonsnr: 922 106 363
SPIKKESTAD UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2021	2020
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 12

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom 6, 11

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 4 48 862 925

Lån til foretak i samme
konsern 5 12 100 000

Investeringer i
tilknyttet selskap 4

Lån til tilknyttet
selskap og felles

kontrollert virksomhet 5

Sum finansielle
anleggsmidler 60 962 925

Sum anleggsmidler 60 962 925

0

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 6, 13 2 017 173 945 606

Kundefordringer 5

Andre kortsiktige
fordringer 5

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 36 467

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 36 467

Sum omløpsmidler 2 017 173 982 073

SUM EIENDELER 62 980 097 982 073

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 7, 8 230 000 130 000

Overkurs 8 900 000 900 000

Annen innskutt egenkapital 8 -5 570 -5 570

Sum innskutt egenkapital 1 124 430 1 024 430



Opptjent egenkapital			
Fond for			
vurderingsforskjeller	8		
Annen egenkapital	2, 8		
Udekket tap	8	274 393	44 176
Sum opptjent egenkapital		-274 393	-44 176
Sum egenkapital		850 037	980 254
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	12		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	9		
Obligasjonslån	9	44 948 823	
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11		
Aksjonærlån	10	5 062 205	
Sum annen langsiktig gjeld		50 011 028	
Sum langsiktig gjeld		50 011 028	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11	11 059 740	
Leverandørgjeld		1 059 292	1 819
Betalbar skatt	12		
Annen kortsiktig gjeld	11		
Sum kortsiktig gjeld		12 119 032	1 819
Sum gjeld		62 130 060	1 819
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		62 980 097	982 073
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	11		
Pantstillelser	11		



Organisasjonsnr: 922 106 363
SPIKKESTAD UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021

Spikkestad Utvikling AS

Org.nr. 922 106 363



RESULTATREGNSKAP

SPIKKESTAD UTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Annen driftskostnad	13	43 318	34 167
Sum driftskostnader		43 318	34 167
Driftsresultat		-43 318	-34 167
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		0	4
Annen rentekostnad	10, 11	186 899	0
Resultat av finansposter		-186 899	4
Ordinært resultat før skattekostnad		-230 217	-34 163
Ordinært resultat		-230 217	-34 163
Årsresultat		-230 217	-34 163
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap	8	230 217	34 163
Sum overføringer		-230 217	-34 163



BALANSE

SPIKKESTAD UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2021	2020
Investeringer i datterselskap	4	48 862 925	0
Lån til foretak i samme konsern	5	12 100 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		60 962 925	0
Sum anleggsmidler		60 962 925	0
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	6, 13	2 017 173	945 606
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	36 467
Sum omløpsmidler		2 017 173	982 073
Sum eiendeler		62 980 097	982 073



BALANSE				
SPIKKESTAD UTVIKLING AS				
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020	
EGENKAPITAL				
INNSKUTT EGENKAPITAL				
Aksjekapital	7, 8	230 000	130 000	
Overkurs	8	900 000	900 000	
Annen innskutt egenkapital	8	-5 570	-5 570	
Sum innskutt egenkapital		1 124 430	1 024 430	
OPPTJENT EGENKAPITAL				
Udekket tap	8	-274 393	-44 176	
Sum opptjent egenkapital		-274 393	-44 176	
Sum egenkapital		850 037	980 254	
GJELD				
Øvrig langsiktig gjeld	9	44 948 823	0	
Aksjonærlån	10	5 062 205	0	
Sum annen langsiktig gjeld		50 011 028	0	
KORTSIKTIG GJELD				
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	11 059 740	0	
Leverandørgjeld		1 059 292	1 819	
Sum kortsiktig gjeld		12 119 032	1 819	
Sum gjeld		62 130 060	1 819	
Sum egenkapital og gjeld		62 980 097	982 073	

Oslo, 10.05.2022
Styret i Spikkestad Utvikling AS

Thomas Børnich
Styreleder

Axel Folkvard
Styremedlem

Lars Hellik Strøm
Styremedlem



Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning 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. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt 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 for de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22,00 % 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. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Note 2 Fortsatt drift

Regnskapet er gjort opp under forutsetning om fortsatt drift.

Note 3 Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mv.

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2021.



Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2021

Note 4 Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskapsnavn	Forretningskontor	Eier/stemmeandel	Bokført verdi pr. 31.12	Egenkapital pr. 31.12	Årets resultat
H. Strøm Tomteutvikling I AS	Oslo	100 %	24 431 462	253 916	-645 340
H. Strøm Eiendom AS	Oslo	100 %	24 431 462	253 916	-645 340
Sum			48 862 925		

Konsernregnskap er ikke utarbeidet i medhold av regnskapslovens §3-2(4).

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Annen langsiktig fordring 2021	Kortsiktig fordring 2021
Lån til H. Strøm Eiendom AS	12 100 000	0

Mellomværendet mellom selskapene rentebregnes ikke.

Note 6 Varige driftsmidler, anlegg under utførelse

	Anlegg under utførelse	Tomt	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	945 606	0	945 606
Tilgang	1 071 567	0	1 071 567
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	2 017 173	0	2 017 173
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	0	0
Balanseført verdi 31.12	2 017 173	0	2 017 173
Årets avskrivninger	Avskrives ikke	Avskrives ikke	

Tomt er ikke gjenstand for avskrivninger. Anlegg under utførelse er aktiverte kostnader i forbindelse med et pågående eiendomsprosjekt og er klassifisert under omløpsmidler.



Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2021

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på NOK 230 000 består av følgende aksjeklasser:

Aksjeklasse	Antall	Pålydende	Bokført
A - Aksjer	1 000	100	100 000
B - Aksjer	1 300	100	130 000
Sum:	2 300		230 000

Eierstruktur	A-Aksjer	B-Aksjer	Sum	Eierandel	Stemmeandel
Pilares Eiendom AS	507	845	1 352	58,78 %	50,70 %
Purdey Invest AS	137	228	365	15,90 %	13,70 %
Afo-invest AS	136	227	363	15,80 %	13,60 %
H Strøm Holding AS	220	0	220	9,60 %	22,00 %
	1 000	1 300	2 300	100 %	100 %

B-aksjene har kun stemmerett ved beslutning om utstedelse av B-aksjer. Forøvrig har B-aksjene ikke stemmerett.

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	130 000	900 000	-5 570	-44 176	980 254
Kapitalinnskudd	100 000	0	0	0	100 000
Årets resultat	0	0	0	-230 217	-230 217
Pr. 31.12	230 000	900 000	-5 570	-274 393	850 037



Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2021

Note 9 Langsiktig gjeld

	2021	2020
Lån i forbindelse med aksjekjøp	44 948 823	0

Selskapet overtok samtlige aksjer i H. Strøm Eiendom AS og H. Strøm Tomteutvikling I AS i november 2021. Estimert kjøpesum for aksjene var NOK 44 948 822 som er ført som en gjeld i balansen.

Eiendommene vil omreguleres med formål om å oppføre nybygg (bolig/næring) på eiendommen. Endelig kjøpesum for aksjene skal i den forbindelse beregnes basert på det arealet som faktisk blir utbygget på eiendommen. Estimert eiendomsverdi basert på utnyttelse er NOK 60 000 000, og estimert kjøpesum for aksjene er basert på denne eiendomsverdien.

Betaling for eiendom tilknyttet boligarealer skal gjøres opp så snart det foreligger igangsettingstillatelse for de respektive byggetrinn og betaling for næringsarealene skal gjøres opp når det gjennomføres salg av de aktuelle seksjonene, dog uansett senest 18 måneder etter ferdigstillelse.

Note 10 Lån fra aksjonærene

Lån fra aksjonærene

	2021	2020
Pilares Eiendom AS	3 287 593	0
Purdey Invest AS	888 948	0
Afo-invest AS	885 664	0
H Strøm Holding AS	0	0
Sum aksjonærlån	5 062 205	0

Aksjonærene har tilsammen ytet selskapet et lån på totalt NOK 5 062 205. Lånet renteberegnes med 8 % p/a og rentebeløpet for 2021 på totalt NOK 92 205 er tillagt saldoen på lånene pr. 31.12.2021.



Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2021

Note 11 Gjeld til kredittinstitusjoner

Långiver	Ramme	Opptrekk pr.31.12.2021	Gjenværende ramme pr. 31.12.2021
DNB Bank ASA	30 000 000	11 059 740	18 940 260
Sum kassekreditt 31.12		11 059 740	

Kassekreditten løper i 1 år fra 13.11.2021 men vurderes fornyet ett år av gangen.

Rente er 1 mnd Nibor + 2,5 % margin p/a av benyttet beløp samt 0,15 % rammeprovisjon pr. kvartal.

Note 12 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-230 217	-34 163
Permanente forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	-230 217	-34 163
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2021	2020	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-279 963	-49 746	230 217
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	279 963	49 746	-230 217
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2021

Note 13 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet er nærstående part med Pilares Eiendom AS som de har inngått avtale med. Vilåårene for slike avtaler er på markedsmessige betingelser og er behandlet iht aksjelovens bestemmelser.

Note 14 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vert hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Spikkestad Utvikling AS Årsregnskap 2021.pdf

Name	Method	Signed at
Børnich, Thomas	BANKID MOBILE	2022-05-18 13:10 GMT+02
Strøm, Lars Helik	BANKID MOBILE	2022-05-18 10:34 GMT+02
Folkvord, Axel Meyer	BANKID	2022-05-16 16:28 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: E316A533413640ACB76C97249CEC0EC8



Årsregnskap 2021

Spikkestad Utvikling AS

Org.nr. 922 106 363



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
E376A933A1364C4CB76C97349CE0CE05



RESULTATREGNSKAP

SPIKKESTAD UTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Annen driftskostnad	13	43 318	34 167
Sum driftskostnader		43 318	34 167
Driftsresultat		-43 318	-34 167
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		0	4
Annen rentekostnad	10, 11	186 899	0
Resultat av finansposter		-186 899	4
Ordinært resultat før skattekostnad		-230 217	-34 163
Ordinært resultat		-230 217	-34 163
Årsresultat		-230 217	-34 163
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap	8	230 217	34 163
Sum overføringer		-230 217	-34 163

SPIKKESTAD UTVIKLING AS

SIDE 1



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
E318A933A1364CAB76C97349CE0CE05



BALANSE

SPIKRETTAD UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2021	2020
Investeringer i datterselskap	4	48 862 925	0
Lån til foretak i samme konsern	5	12 100 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		60 962 925	0
Sum anleggsmidler		60 962 925	0
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	6, 13	2 017 173	945 606
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	36 467
Sum omløpsmidler		2 017 173	982 073
Sum eiendeler		62 980 097	982 073

SPIKRETTAD UTVIKLING AS

SIDE 2



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
E378A933A1364C4CB76C97349CE0CE05



BALANSE

SPIKKESTAD UTVIKLING AS				
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020	
EGENKAPITAL				
INNSKUTT EGENKAPITAL				
Aksjekapital	7, 8	230 000	130 000	
Overkurs	8	900 000	900 000	
Annen innskutt egenkapital	8	-5 570	-5 570	
Sum innskutt egenkapital		1 124 430	1 024 430	
OPPTJENT EGENKAPITAL				
Udekket tap	8	-274 393	-44 176	
Sum opptjent egenkapital		-274 393	-44 176	
Sum egenkapital		850 037	980 254	
GJELD				
Øvrig langsiktig gjeld	9	44 948 823	0	
Aksjonærlån	10	5 062 205	0	
Sum annen langsiktig gjeld		50 011 028	0	
KORTSIKTIG GJELD				
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	11 059 740	0	
Leverandørgjeld		1 059 292	1 819	
Sum kortsiktig gjeld		12 119 032	1 819	
Sum gjeld		62 130 060	1 819	
Sum egenkapital og gjeld		62 980 097	982 073	

Oslo, 10.05.2022
Styret i Spikkestad Utvikling AS

Thomas Børnich
Styreleder

Axel Folkvard
Styremedlem

Lars Hellig Strøm
Styremedlem

SPIKKESTAD UTVIKLING AS

SIDE 3



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
E378A93341364C4CB76C97349CE0CE05



Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning 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. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt 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 for de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22,00 % 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. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Note 2 Fortsatt drift

Regnskapet er gjort opp under forutsetning om fortsatt drift.

Note 3 Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mv.

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2021.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
E378A933A1364C4B76C97349CE0CEC5

Spikkestad Utvikling AS
Noter til regnskap 2021
Note 4 Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskapets navn	Forretningskontor	Eier/sterneandel	Bokført verdi pr. 31.12	Egenkapital pr. 31.12	Årets resultat
H. Strøm Tomteutvikling I AS	Oslo	100 %	24 431 462	253 916	-645 340
H. Strøm Eiendom AS	Oslo	100 %	24 431 462	253 916	-645 340
Sum			48 862 925		

Konsernregnskap er ikke utarbeidet i medhold av regnskapslovens §3-2(4).

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Annen langsiktig fordring 2021	Kortsiktig fordring 2021
Lån til H. Strøm Eiendom AS	12 100 000	0

Mellomværendet mellom selskapene rentebregnes ikke.

Note 6 Varige driftsmidler, anlegg under utførelse

	Anlegg under utførelse	Torrt	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	945 606	0	945 606
Tilgang	1 071 567	0	1 071 567
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	2 017 173	0	2 017 173
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	0	0
Balansført verdi 31.12	2 017 173	0	2 017 173
Årets avskrivninger	Avskrives ikke	Avskrives ikke	

Torrt er ikke gjenstand for avskrivninger. Anlegg under utførelse er aktiverte kostnader i forbindelse med et pågående eiendomsprosjekt og er klassifisert under omløpsmidler.





Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2021

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på NOK 230 000 består av følgende aksjeklasser:

Aksjeklasse	Antall	Pålydende	Bokført
A - Aksjer	1 000	100	100 000
B - Aksjer	1 300	100	130 000
Sum:	2 300		230 000

Eierstruktur	A-Aksjer	B-Aksjer	Sum	Eierandel	Stemmeandel
Pilares Eiendom AS	507	845	1 352	58,78 %	50,70 %
Purdey Invest AS	137	228	365	15,90 %	13,70 %
Afo-invest AS	136	227	363	15,80 %	13,60 %
H Strøm Holding AS	220	0	220	9,60 %	22,00 %
	1 000	1 300	2 300	100 %	100 %

B aksjene har kun stemmerett ved beslutning om utstedelse av B aksjer. Forøvrig har B aksjene ikke stemmerett.

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	130 000	900 000	-5 570	-44 176	980 254
Kapitalinnskudd	100 000	0	0	0	100 000
Årets resultat	0	0	0	-230 217	-230 217
Pr. 31.12	230 000	900 000	-5 570	-274 393	850 037





Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2021

Note 9 Langsiktig gjeld

	2021	2020
Lån i forbindelse med aksjekjøp	44 948 823	0

Selskapet overtok samtlige aksjer i H. Strøm Eiendom AS og H. Strøm Tomteutvikling I AS i november 2021. Estimert kjøpesum for aksjene var NOK 44 948 822 som er ført som en gjeld i balansen.

Eiendommene vil omreguleres med formål om å oppføre nybygg (bolig/næring) på eiendommen. Endelig kjøpesum for aksjene skal i den forbindelse beregnes basert på det arealet som faktisk blir utbygget på eiendommen. Estimert eiendomsverdi basert på utnyttelse er NOK 60 000 000, og estimert kjøpesum for aksjene er basert på denne eiendomsverdien.

Betaling for eiendom tilknyttet boligarealer skal gjøres opp så snart det foreligger igangsettingstillatelse for de respektive byggetrinn og betaling for næringsarealene skal gjøres opp når det gjennomføres salg av de aktuelle seksjonene, dog uansett senest 18 måneder etter ferdigstillelse.

Note 10 Lån fra aksjonærene

Lån fra aksjonærene

	2021	2020
Pilares Eiendom AS	3 287 593	0
Purdey Invest AS	888 948	0
Afo-invest AS	885 664	0
H Strøm Holding AS	0	0
Sum aksjonærlån	5 062 205	0

Aksjonærene har tilsammen yttet selskapet et lån på totalt NOK 5 062 205. Lånet renteberegnes med 8 % p/a og rentebeløpet for 2021 på totalt NOK 92 205 er tillagt saldoen på lånene pr. 31.12.2021.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
E37E493341364C4B76C97349CE0CE5



Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2021

Note 11 Gjeld til kredittinstitusjoner

Långiver	Ramme	Opptrekk pr.31.12.2021	Gjenværende ramme pr. 31.12.2021
DNB Bank ASA	30 000 000	11 059 740	18 940 260
Sum kassekreditt 31.12		11 059 740	

Kassekreditten løper i 1 år fra 13.11.2021 men vurderes fornyet ett år av gangen.

Rente er 1 mnd Nibor + 2,5 % margin p/a av benyttet beløp samt 0,15 % rammeprovisjon pr. kvartal.

Note 12 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-230 217	-34 163
Permanente forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	-230 217	-34 163

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2021	2020	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-279 963	-49 746	230 217
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	279 963	49 746	-230 217
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.





Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2021

Note 13 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet er nærstående part med Pilares Eiendom AS som de har inngått avtale med. Villkårene for slike avtaler er på markedsmessige betingelser og er behandlet iht aksjelovens bestemmelser.

Note 14 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
E37E4D3341364C4CB76C97349CE0CE05



BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Spikkestad Utvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Spikkestad Utvikling AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 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>

BDO AS

Anders Nordahl
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: WP880-W812W-85E32-X35BM-W4ZCP-5QEY3



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."

Anders Nordahl

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-995843

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-23 17:13:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WP880-W812W-8SE32-X35BM-W4ZCP-5QEY3

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>