



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - 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: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: 29.05.2019

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, 09.03.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		18 311	700 315
Annen driftsinntekt		620 000	150 000
Sum inntekter	4	638 311	850 315
Kostnader			
Varekostnad		346 590	104 090
Lønnskostnad	1		-167 685
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	202 574	158 332
Annen driftskostnad	2, 9	4 803 634	1 089 880
Sum kostnader		5 352 798	1 184 616
Driftsresultat		-4 714 487	-334 301
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 629	2 307
Sum finansinntekter		3 629	2 307
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	15 054	2 222
Annen rentekostnad		236 916	187 154
Sum finanskostnader		251 970	189 376
Netto finans		-248 341	-187 069
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 962 828	-521 370
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-1 095 138	-128 296
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 867 690	-393 074
Årsresultat		-3 867 690	-393 074
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 867 690	-393 074
Totalresultat		-3 867 690	-393 074
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Udekket tap		-3 183 947	
Overføringer til/fra annen egenkapital		-683 743	-393 074
Sum overføringer og disponeringer		-3 867 690	-393 074



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	1 018 863	
Sum immaterielle eiendeler		1 018 863	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 043 859	6 005 196
Maskiner og anlegg		82 250	103 250
Sum varige driftsmidler	3	8 126 109	6 108 446
Sum anleggsmidler		9 144 972	6 108 446
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		784 198	
Andre fordringer			473 368
Sum fordringer		784 198	473 368
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 548 060	4 284 530
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 548 060	4 284 530
Sum omløpsmidler		2 332 258	4 757 898
SUM EIENDELER		11 477 230	10 866 344
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	300 000	300 000
Sum innskutt egenkapital		300 000	300 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			683 743
Udekket tap		3 183 947	
Sum opptjent egenkapital		-3 183 947	683 743
Sum egenkapital	6	-2 883 947	983 743
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8		76 275
Sum avsetninger for forpliktelser			76 275
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	13 500 000	8 775 000
Sum annen langsiktig gjeld		13 500 000	8 775 000
Sum langsiktig gjeld		13 500 000	8 851 275
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		134 866	513 372
Betalbar skatt	8		
Skyldige offentlige avgifter		106 311	
Kortsiktig konserngjeld	7		502 222
Annen kortsiktig gjeld		620 000	15 732
Sum kortsiktig gjeld		861 176	1 031 326
Sum gjeld		14 361 176	9 882 601
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 477 230	10 866 344



Spikkestadveien 167 Eiendom AS

ÅRSREGNSKAP

2018



RESULTATREGNSKAP

SPIKKESTADVEIEN 167 EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2018	2017
Salgsinntekt		18 311	700 315
Annen driftsinntekt		620 000	150 000
Sum driftsinntekter	4	638 311	850 315
Varekostnad		346 590	104 090
Lønnskostnad	1	0	-167 685
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	202 574	158 332
Annen driftskostnad	2, 9	4 803 634	1 089 880
Sum driftskostnader		5 352 798	1 184 616
Driftsresultat		-4 714 487	-334 301
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		3 629	2 307
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	15 054	2 222
Annen rentekostnad		236 916	187 154
Resultat av finansposter		-248 341	-187 069
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 962 828	-521 370
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-1 095 138	-128 296
Ordinært resultat		-3 867 690	-393 074
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat		-3 867 690	-393 074
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		3 183 947	0
Overført fra annen egenkapital		683 743	393 074
Sum overføringer		-3 867 690	-393 074



BALANSE

SPIKKESTADVEIEN 167 EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2018	2017
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel	8	1 018 863	0
Sum immaterielle eiendeler		1 018 863	0
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		8 043 859	6 005 196
Maskiner og anlegg		82 250	103 250
Sum varige driftsmidler	3	8 126 109	6 108 446
Sum anleggsmidler		9 144 972	6 108 446
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		784 198	0
Andre kortsiktige fordringer		0	473 368
Sum fordringer		784 198	473 368
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 548 060	4 284 530
Sum omløpsmidler		2 332 258	4 757 898
Sum eiendeler		11 477 230	10 866 344



BALANSE

SPIKKESTADVEIEN 167 EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2018	2017
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5	300 000	300 000
Sum innskutt egenkapital		300 000	300 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		0	683 743
Udekket tap		-3 183 947	0
Sum opptjent egenkapital		-3 183 947	683 743
Sum egenkapital	6	-2 883 947	983 743
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	8	0	76 275
Sum avsetning for forpliktelser		0	76 275
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	13 500 000	8 775 000
Sum annen langsiktig gjeld		13 500 000	8 775 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		134 866	513 372
Skyldig offentlige avgifter		106 311	0
Konserngjeld	7	0	502 222
Annen kortsiktig gjeld		620 000	15 732
Sum kortsiktig gjeld		861 176	1 031 326
Sum gjeld		14 361 176	9 882 601
Sum egenkapital og gjeld		11 477 230	10 866 344

Drammen, 27.05.2019
Styret i Spikkestadveien 167 Eiendom AS

Neil Kristian Samuelsen
styreleder

Lars Nilsen
styremedlem



Noter til regnskapet

Spikkestadveien 167 Eiendom AS

Regnskapsprinsipper

Generelt

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Notene er følgelig en integrert del av årsregnskapet. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert om omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende ekriterier lag til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

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

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

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

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenslåingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 24% (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. Ved usikkerhet om det er mulig å utnytte utsatte skattefordeler vil de ikke bli balanseført.

Note 1 Lønnskostnader m.m.

Det var ingen ansatte i selskapet pr.31.12.2018. Foretaket har ikke plikt til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Spesifikasjon av lønnskostnader	2018	2017
Lønn	0	44 575
Arbeidsgiveravgift	0	6 285
Andre relaterte ytelser	0	-218 545
Sum	0	-167 685

Note 2 Revisjonshonorar m.m.

Regnskapet er belastet for revisjonskostnader med kr 27 900.

Note 3 Varige driftsmidler

	Bygninger	Bygningsmessige anlegg	Tomter	Maskiner, anlegg og inventar	Prosjekt i arbeid	SUM	
						2018	2017
Anskaffelseskost 01.01	6 911 202	200 280	176 620	180 079	1 074 322	8 542 503	7 363 181
Avgang i året	-	-	-	-	-1 074 322	-1 074 322	-2 148 644
Tilgang i året	619 965	2 674 593	-	-	-	3 294 558	1 179 322
Anskaffelseskost 31.12	7 531 167	2 874 873	176 620	180 079	-	10 762 739	6 393 859
Akk. avskrivninger 01.01	2 320 510	36 718	-	76 829	-	2 434 057	2 275 725
Akk. nedskrivninger 01.01	-	-	-	-	-	-	-
Årets avskrivninger	139 257	42 316	-	21 000	-	202 574	158 332
Årets nedskrivninger	-	-	-	-	-	-	-
Av- og nedskrivninger 31.12	2 459 767	79 034	-	97 829	-	2 636 631	2 434 057
Bokført verdi 31.12	5 071 400	2 795 839	176 620	82 250	-	8 126 109	3 959 802
Økonomisk levetid	10 - 50 år	10 år		5 år			
Avskrivningsplan: Lineær	2 %	10 %		20 %			

Prosjekt under arbeid er fordelt da prosjektet er ferdigstilt. Avskrivninger ble gjennomført fra ferdigstillelse.



Noter til regnskapet

Spikkestadveien 167 Eiendom AS

Note 4 Driftsinntekter

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

Note 5 Aksjekapital

Aksjekapitalen er på kr 300 000 fordelt på 1.000 aksjer pålydende kr 300.

Spikkestadveien 167 AS eier 100 % av aksjene.

Note 6 Egenkapital

Egenkapital 01.01.17
Årets resultat
Egenkapital 31.12.17

Aksje kapital	Overkurs fond	Annen egenkapital	Egenkapital
300 000		1 076 817	1 376 817
		-393 074	-393 074
300 000	0	683 743	983 743

Egenkapital 01.01.18
Årets resultat
Egenkapital 31.12.18

Aksje kapital	Overkurs fond	Annen EK Udekket tap	Egenkapital
300 000	0	683 743	983 743
		-3 867 690	-3 867 690
300 000	0	-3 183 947	-2 883 947

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Kortsiktig gjeld til annet selskap i samme konsern

2018	2017
0	588 942

Note 8 Skatt

Midlertidige forskjeller knyttet til:	31.12.2018	31.12.2017	Endring
Midlertidige forskjeller			
Anleggsmidler	2 001 011	1 715 262	-285 749
Omlopsmidler	0	0	0
Andre forskjeller	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	2 001 011	1 715 262	-285 749
Fremførbart underskudd	6 632 207	1 383 632	5 248 575
Grunnlag utsatt skatt / netto midlertidige forskjeller	-4 631 196	331 630	-4 962 826
Utsatt skatt 22% (23 %)	-1 018 863	76 275	1 095 138

Skatt	2018	2017
Årets ordinære resultat før skattekostnad	-4 962 827	-521 370
Permanente forskjeller	0	622
Årets endring midlertidig forskjeller	4 962 826	520 749
Årets skattemessige resultat	0	0
Betalbar skatt 23% (24%)	0	0
Skattekostnad i resultatregnskapet	-1 095 138	-128 296
Skatt i balansen	1 018 863	0

Note 9 Transaksjoner mellom konsernselskaper

Regnskapet er belastet med følgende kostnader fra konsernselskaper

	2018	2017
Kjøp av tjenester	0	69 376
Rentekostnader	15 054	2 222

Note 10 Gjeld til kreditinstitusjoner, pantessikkerhet

Selskapet har pr 31.12 ingen gjeld som forfaller senere enn fem år etter regnskapsårets slutt.

	2018	2017
Gjeld til kreditinstitusjoner	13 500 000	8 775 000
Sum pantesikret gjeld	13 500 000	8 775 000
Som pantessikkerhet for lånene er stillet eiendommen, bokført verdi	8 043 859	6 005 196

Det er stilt kaution fra annet selskap i samme konsern.
Eiendommen ligger også til sikkerhet for gjeld i Spikkestadveien 167 AS.

Note 11 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 verdjusterte egenkapital er positiv og større enn aksjekapitalen.



BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen 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 2018
- Resultatregnskap for 2018
- 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 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 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 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.

Drammen, 27. mai 2019
BDO AS

v / Kåre Rødssæteren
statsautorisert revisor