



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 480 748  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SPIKKESTAD BOLIG AS  
Forretningsadresse: C/O Røyken Næringshage  
Katrineåsveien 20  
3440 RØYKEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: kjersi Sæther  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.01.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 19.03.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	43 679	105 726
<b>Sum kostnader</b>		<b>43 679</b>	<b>105 726</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-43 679</b>	<b>-105 726</b>
<b>Netto finans</b>			
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-43 679</b>	<b>-105 726</b>
Skattekostnad på resultat	2		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-43 679</b>	<b>-105 726</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>-43 679</b>	<b>-105 726</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-43 679</b>	<b>-105 726</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-43 679</b>	<b>-105 726</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-43 679	-105 726
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-43 679</b>	<b>-105 726</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	4		
Konsesjoner, patenter o.l.	4		
Utsatt skattefordel	2, 4		
Goodwill	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4		
Maskiner og anlegg	4		
Skip og flytende installasjoner	4		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	5		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	4, 5	<b>28 058 571</b>	<b>26 304 188</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	388 066	2 025 817
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>388 066</b>	<b>2 025 817</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>28 446 638</b>	<b>28 330 005</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 446 638</b>	<b>28 330 005</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	1 100 000	1 000 000
Overkurs	3	9 510 511	



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen innskutt egenkapital	3		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 610 511</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	3		
Annen egenkapital	3		
Udekket tap	3		554 810
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>-554 810</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 610 511</b>	<b>445 190</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 800 000	
Ansvarlig lånekapital			9 957 836
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	5	<b>17 800 000</b>	<b>9 957 836</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 800 000</b>	<b>9 957 836</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		17 376	126 979
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld		18 750	17 800 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>36 126</b>	<b>17 926 979</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 836 126</b>	<b>27 884 815</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 446 638</b>	<b>28 330 005</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 409770

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 920 480 748  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SPIKKESTAD BOLIG AS  
Forretningsadresse: C/O Røyken Næringshage  
Katrineåsveien 20  
3440 RØYKEN

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: kjersi Sæther  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.01.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 920 480 748  
SPIKKESTAD BOLIG AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	43 679	105 726
<b>Sum kostnader</b>		<b>43 679</b>	<b>105 726</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-43 679</b>	<b>-105 726</b>
<b>Netto finans</b>			
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-43 679</b>	<b>-105 726</b>
Skattekostnad på resultat	2		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-43 679</b>	<b>-105 726</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>-43 679</b>	<b>-105 726</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-43 679</b>	<b>-105 726</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-43 679</b>	<b>-105 726</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-43 679	-105 726
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-43 679</b>	<b>-105 726</b>



Organisasjonsnr: 920 480 748  
SPIKKESTAD BOLIG AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utvikling	4		
Konsesjoner, patenter o.l.	4		
Utsatt skattefordel	2, 4		
Goodwill	4		

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4		
Maskiner og anlegg	4		
Skip og flytende installasjoner	4		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>5</b>		

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
--------------------------	--	----------	----------

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer	4, 5	28 058 571	26 304 188
-----------	------	------------	------------

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	6	388 066	2 025 817
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>388 066</b>	<b>2 025 817</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>28 446 638</b>	<b>28 330 005</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 446 638</b>	<b>28 330 005</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7	1 100 000	1 000 000
Overkurs	3	9 510 511	
Annen innskutt egenkapital	3		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 610 511</b>	<b>1 000 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	3		
-----------------------------------	---	--	--



Annen egenkapital	3		
Udekket tap	3		554 810
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>-554 810</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 610 511</b>	<b>445 190</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		17 800 000	
Ansvarlig lånekapital			9 957 836
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>5</b>	<b>17 800 000</b>	<b>9 957 836</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 800 000</b>	<b>9 957 836</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		17 376	126 979
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld		18 750	17 800 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>36 126</b>	<b>17 926 979</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 836 126</b>	<b>27 884 815</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 446 638</b>	<b>28 330 005</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Organisasjonsnr: 920 480 748  
SPIKKESTAD BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Årsregnskap 2022 Spikkestad Bolig AS

**Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet**



**Org.nr.: 920 480 748**



**Resultatregnskap**  
**Spikkestad Bolig AS**

	Note	2022	2021
Annen driftskostnad	1	43 679	105 726
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>43 679</b>	<b>105 726</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-43 679</b>	<b>-105 726</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Resultat før skattekostnad		-43 679	-105 726
<b>Resultat</b>		<b>-43 679</b>	<b>-105 726</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>-43 679</b>	<b>-105 726</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført fra overkurs til dekning av tap		598 489	0
Overført til/fra udekket tap		-554 810	105 726
<b>Sum overføringer</b>		<b>-43 679</b>	<b>-105 726</b>

Spikkestad Bolig AS

  
  
Side 2



**Balanse**  
**Spikkestad Bolig AS**

<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Prosjekter under arbeid	4, 5	28 058 571	26 304 188
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	388 066	2 025 817
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>28 446 638</b>	<b>28 330 005</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>28 446 638</b>	<b>28 330 005</b>

Spikkestad Bolig AS

Side 3

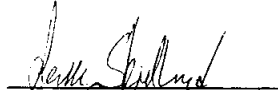


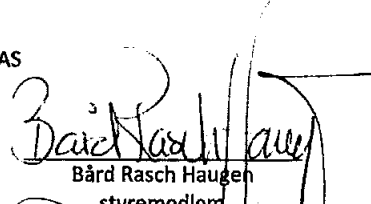
## Balanse Spikkestad Bolig AS

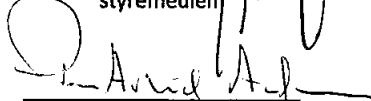
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	1 100 000	1 000 000
Overkurs	3	9 510 511	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 610 511</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	3	0	-554 810
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>-554 810</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 610 511</b>	<b>445 190</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Ansvarlig lån		0	9 957 836
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 800 000	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	5	<b>17 800 000</b>	<b>9 957 836</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		17 376	126 979
Annen kortsiktig gjeld		18 750	17 800 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>36 126</b>	<b>17 926 979</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 836 126</b>	<b>27 884 815</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>28 446 638</b>	<b>28 330 005</b>

Røyken, 18.01.2023  
Styret i Spikkestad Bolig AS

  
Ola Mæhlum  
styreleder

  
Lasse Skjelbred  
styremedlem

  
Bård Rasch Haugen  
styremedlem

  
Per Arvid Andersen  
styremedlem



## Regnskapsprinsipper

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

### 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. Utsatt skattefordel balanseføres ikke.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen.

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Prosjekter under arbeid

Prosjekt som er igangsatt uten kontrakt regnskapsføres som anleggskontrakt og aktiveres til prosjekter under arbeid. Det blir ikke foretatt inntektsføring før prosjektet er solgt. Alle kostnader til eiendomsutvikling inkl. lånerenter blir balanseført.

### Fortsatt drift

Styret og daglig leder mener det er riktig å legge forutsetningen om fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelsen av regnskapet.





## Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2022	1 000 000	0	-554 810	445 190
Gjeldskonvertering	100 000	10 127 750	0	10 227 750
Omkostninger ved gjeldskonvertering	0	-18 750	0	-18 750
Overført fra overkurs til udekket tap	0	-554 810	554 810	0
Årets resultat	0	-43 679	0	-43 679
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>1 100 000</b>	<b>9 510 511</b>	<b>0</b>	<b>10 610 511</b>

## Note 4 Prosjekter under arbeid

	Prosjekter under arbeid
Prosjekter under arbeid 01.01.2022	26 304 188
Tilgang	764 456
Aktiverte renter	989 926
Avgang	0
<b>Prosjekter under arbeid 31.12.2022</b>	<b>28 058 571</b>

## Note 5 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner (DNB)	17 800 000	17 800 000
Ansvarlig lån til Røyken Eiendomsutvikling AS	0	4 978 918
Ansvarlig lån til Conceptor Bolig AS	0	4 978 918
<b>Sum</b>	<b>17 800 000</b>	<b>27 757 836</b>

### Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld

Tomter	22 038 722	22 038 722
<b>Sum</b>	<b>22 038 722</b>	<b>22 038 722</b>

I gjeld til kredittinstitusjoner ligger det pantelån på NOK 17 800 000.

Rentekostnadene på de ansvarlige lånene er tillagt hvert av lånene før konvertering, se note 3.

Rentene utgjør NOK 134 957 for hver av de ansvarlige lånene, totalt for alle NOK 269 914.

Rentene er aktivert på prosjekter under arbeid.



### Note 6 Bundne midler

Posten inneholder kun frie midler.

### Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 1 100 000 består av 1 000 aksjer à kr. 1 100.  
Selskapet har én aksjeklasse. Alle aksjer har lik stemme- og utbytterett.

#### Oversikt over selskapets aksjonærer per 31.12.2022

Navn	Antall aksjer	Eierandel
Conceptor Bolig AS	500	50%
Røyken Eiendomsutvikling AS	500	50%
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>	<b>100%</b>



Til generalforsamlingen i Spikkestad Bolig AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Spikkestad Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2022, 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 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 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, Strømsø Torg 9, Postboks 2078 Strømsø, NO-3003 Drammen  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Drammen, 18. januar 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Paal Ødegård**  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Ødegård, Paal	BANKID	2023-01-19 13:12

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



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