



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 21.03.2023

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, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	8		
Annen driftskostnad	4	89 517	43 318
Sum kostnader		89 517	43 318
Driftsresultat		-89 517	-43 318
Annen rentekostnad	5, 12	1 024 187	186 899
Sum finanskostnader		1 024 187	186 899
Netto finans		-1 024 187	-186 899
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 113 704	-230 217
Skattekostnad på resultat	13		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 113 704	-230 217
Årsresultat		-1 113 704	-230 217
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 113 704	-230 217
Totalresultat		-1 113 704	-230 217
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	10, 10	-1 113 704	-230 217
Avsatt til annen egenkapital	10		
Overført fra annen egenkapital	10		
Sum overføringer og disponeringer		-1 113 704	-230 217



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	13		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8, 12		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	48 862 925	48 862 925
Lån til foretak i samme konsern	7	13 800 000	12 100 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7		
Sum finansielle anleggsmidler		62 662 925	60 962 925
Sum anleggsmidler		62 662 925	60 962 925
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 8	3 033 655	2 017 173
Kundefordringer	7		
Andre kortsiktige fordringer	7		
Sum omløpsmidler		3 033 655	2 017 173
SUM EIENDELER		65 696 579	62 980 097

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9, 10	360 000	230 000
Overkurs	10	2 770 000	900 000
Annen innskutt egenkapital	10	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		3 124 430	1 124 430

Opptjent egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Fond for vurderingsforskjeller	10		
Annen egenkapital	2, 10		
Udekket tap	10	1 388 097	274 393
Sum opptjent egenkapital		-1 388 097	-274 393
Sum egenkapital		1 736 333	850 037
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	13		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	11		
Obligasjonslån	11	44 948 823	44 948 823
Gjeld til kredittinstitusjoner	12		
Aksjonærlån	5		5 062 205
Sum annen langsiktig gjeld		44 948 823	50 011 028
Sum langsiktig gjeld		44 948 823	50 011 028
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	19 009 496	11 059 740
Leverandørgjeld		1 928	1 059 292
Betalbar skatt	13		
Annen kortsiktig gjeld	12		
Sum kortsiktig gjeld		19 011 424	12 119 032
Sum gjeld		63 960 247	62 130 060
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		65 696 579	62 980 097
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	12		
Pantstillelser	12		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 568402

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 21.03.2023

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 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, 11.07.2023

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	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler			
	8		
Annen driftskostnad	4	89 517	43 318
Sum kostnader		89 517	43 318
Driftsresultat		-89 517	-43 318
Annen rentekostnad			
	5, 12	1 024 187	186 899
Sum finanskostnader		1 024 187	186 899
Netto finans		-1 024 187	-186 899
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	13	-1 113 704	-230 217
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 113 704	-230 217
Årsresultat		-1 113 704	-230 217
Årsresultat etter minoritetsinteresser			
		-1 113 704	-230 217
Totalresultat		-1 113 704	-230 217
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	10, 10	-1 113 704	-230 217
Avsatt til annen egenkapital	10		
Overført fra annen egenkapital	10		
Sum overføringer og disponeringer		-1 113 704	-230 217



Organisasjonsnr: 922 106 363
SPIKKESTAD UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 13

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom 8, 12

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 6 48 862 925 48 862 925

Lån til foretak i samme
konsern 7 13 800 000 12 100 000

Investeringer i
tilknyttet selskap 6

Lån til tilknyttet
selskap og felles

kontrollert virksomhet 7

**Sum finansielle
anleggsmidler 62 662 925 60 962 925**

Sum anleggsmidler 62 662 925 60 962 925

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 4, 8 3 033 655 2 017 173

Kundefordringer 7

Andre kortsiktige
fordringer 7

Sum omløpsmidler 3 033 655 2 017 173

SUM EIENDELER 65 696 579 62 980 097

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 9, 10 360 000 230 000

Overkurs 10 2 770 000 900 000

Annen innskutt egenkapital 10 -5 570 -5 570

Sum innskutt egenkapital 3 124 430 1 124 430

Opptjent egenkapital

Fond for
vurderingsforskjeller 10

Annen egenkapital 2, 10

Udekket tap 10 1 388 097 274 393

Sum opptjent egenkapital -1 388 097 -274 393



Sum egenkapital		1 736 333	850 037
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	13		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	11		
Obligasjonslån	11	44 948 823	44 948 823
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12		
Aksjonærlån	5		5 062 205
Sum annen langsiktig gjeld		44 948 823	50 011 028
Sum langsiktig gjeld		44 948 823	50 011 028
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12	19 009 496	11 059 740
Leverandørgjeld		1 928	1 059 292
Betalbar skatt	13		
Annen kortsiktig gjeld	12		
Sum kortsiktig gjeld		19 011 424	12 119 032
Sum gjeld		63 960 247	62 130 060
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		65 696 579	62 980 097
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	12		
Pantstillelser	12		



Organisasjonsnr: 922 106 363
SPIKKESTAD UTVIKLING 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.



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 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



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

BDO AS

Anders Nordahl
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: CECF6-0821Y-0GV2J-FG5KU-ULSLW-NM242



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

2023-03-31 07:13:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CECF6-0821Y-0GV2J-FG5KU-ULSLW-NM242

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/validator>



 Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Spikkestad Utvikling AS Årsregnskap 2022.pdf

Name	Method	Signed at
Strøm, Lars Helik	BANKID MOBILE	2023-03-30 12:54 GMT+02
Børnich, Thomas	BANKID	2023-03-28 15:58 GMT+02
Folkvard, Axel Meyer	BANKID	2023-03-28 14:28 GMT+02



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

External reference: 5/E0DC877BE7481887DBD88986BED382



Årsregnskap 2022

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:
67E0DC277BE7481827DBD25986BED382



RESULTATREGNSKAP

SPIKKESTAD UTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftskostnad	4	-89 517	-43 318
Sum driftskostnader		89 517	43 318
Driftsresultat		-89 517	-43 318
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen rentekostnad	5, 12	-1 024 187	-186 899
Resultat av finansposter		-1 024 187	-186 899
Resultat før skattekostnad		-1 113 704	-230 217
Resultat		-1 113 704	-230 217
Årsresultat		-1 113 704	-230 217
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap	10	1 113 704	230 217
Sum overføringer		-1 113 704	-230 217

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:
67E0DC274BE7481827DBD25986BED382



BALANSE

SPIKKESTAD UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2022	2021
Investeringer i datterselskap	6	48 862 925	48 862 925
Lån til foretak i samme konsern	7	13 800 000	12 100 000
Sum finansielle anleggsmidler		62 662 925	60 962 925
Sum anleggsmidler		62 662 925	60 962 925
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	4, 8	3 033 655	2 017 173
Sum omløpsmidler		3 033 655	2 017 173
Sum eiendeler		65 696 579	62 980 097

SPIKKESTAD 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:
67E0DC277BE7481827DBD25986BED382



BALANSE

SPIKKESTAD UTVIKLING AS				
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021	
EGENKAPITAL				
INNSKUTT EGENKAPITAL				
Aksjekapital	9, 10	360 000	230 000	
Overkurs	10	2 770 000	900 000	
Annen innskutt egenkapital	10	-5 570	-5 570	
Sum innskutt egenkapital		3 124 430	1 124 430	
ØPTJENT EGENKAPITAL				
Udekket tap	10	-1 388 097	-274 393	
Sum opptjent egenkapital		-1 388 097	-274 393	
Sum egenkapital		1 736 333	850 037	
GJELD				
Øvrig langsiktig gjeld	11	44 948 823	44 948 823	
Aksjonærlån	5	0	5 062 205	
Sum annen langsiktig gjeld		44 948 823	50 011 028	
KORTSIKTIG GJELD				
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	19 009 496	11 059 740	
Leverandørgjeld		1 928	1 059 292	
Sum kortsiktig gjeld		19 011 424	12 119 032	
Sum gjeld		63 960 247	62 130 060	
Sum egenkapital og gjeld		65 696 579	62 980 097	

Oslo, 21.03.2023
Styret i Spikkestad Utvikling AS

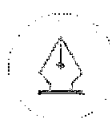
Thomas Børnich
Styreleder

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:
67E0DC277BE7481827DBD25986BED382



Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2022

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 2022.



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

Document ID:
67E0DC277BE7481937DBD25986BED382



Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2022

Note 4 Transaksjoner med nærstående parter

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

Note 5 Lån fra aksjonærene

Lån fra aksjonærene

	2022	2021
Pilares Eiendom AS	0	3 287 593
Purdey Invest AS	0	885 664
Afo-invest AS	0	885 664
Sum aksjonærlån	0	5 058 921

Aksjonærene hadde pr.31.12.2021 tilsammen ytet selskapet et lån på totalt NOK 5 062 205. Lånet ble renteberegnet med 8 % p/a og ble nedbetalt i juni 2022.

Note 6 Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskapsnavn	Forretningskontor	Eier/stermeandel	Bokført verdi pr. 31.12	Egenkapital pr. 31.12	Årets resultat
Sogneprest Holts Vei 2 Tomt AS	Oslo	100 %	24 431 463	1 358 238	-48 859
Sogneprest Holts Vei 2 AS	Oslo	100 %	24 431 462	-199 958	-453 875
Sum			48 862 925		

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

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Annen langsiktig fordring 2022	Kortsiktig fordring 2022
Lån til Sogneprest Holts Vei 2 AS	13 700 000	12 100 000
Lån til Sogneprest Holts Vei 2 Tomt AS	100 000	0
Sum lån:	13 800 000	12 100 000

Mellomværendet mellom selskapene renteberegnes ikke.



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

Document ID:
67E0DC277BE7481827DBD25986BED382



Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2022

Note 8 Varige driftsmidler, anlegg under utførelse

	Anlegg under utførelse	Tomt	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	2 017 173	0	2 017 173
Tilgang	1 016 482	0	1 016 482
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	3 033 655	0	3 033 655
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	0	0
Balanseført verdi 31.12	3 033 655	0	3 033 655
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.



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

Document ID:
67E0DC277BE7481937DBD25986BED382



Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2022

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på NOK 360 000 består av følgende aksjeklasser:

Aksjeklasse	Antall	Pålydende	Bokført
A - Aksjer	1 000	100	100 000
B - Aksjer	2 600	100	260 000
Sum:	3 600		360 000

Eierstruktur	A-Aksjer	B-Aksjer	Sum	Eierandel	Stemmeandel
Pilares Eiendom AS	507	1 690	2 197	58,78 %	50,70 %
Purdey Invest AS	137	456	593	15,90 %	13,70 %
Afo-invest AS	136	454	590	15,80 %	13,60 %
H Strøm Holding AS	220	0	220	9,60 %	22,00 %
	1 000	2 600	3 600	100 %	100 %

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

Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	230 000	900 000	-5 570	-274 393	850 037
Kapitalinnskudd	130 000	1 870 000	0	0	2 000 000
Årets resultat	0	0	0	-1 113 704	-1 113 704
Pr. 31.12	360 000	2 770 000	-5 570	-1 388 097	1 736 333



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

Document ID:
67E0DC274BE7481827DBD25986BED382



Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2022

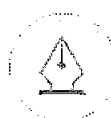
Note 11 Langsiktig gjeld

	2022	2021
Lån i forbindelse med aksjekjøp	44 948 823	44 948 823

Selskapet overtok samtlige aksjer i Sogneprest Holts Vei 2 AS (tidl. H. Strøm Eiendom AS) og Sogneprets Holts vei 2 Tomt AS (tidl. 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 ferdigstilling.



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

Document ID:
67E0DC274BE7481827DBD25986BED382



Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2022

Note 12 Gjeld til kredittinstitusjoner

Långiver	Ramme	Opptrekk pr.31.12.2022	Gjenværende ramme pr. 31.12.2022
DNB Bank ASA	30 000 000	19 009 496	10 990 504
Sum kassekreditt 31.12		19 009 496	

Kassekreditten løper i 1 år fra 13.11.2022 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 13 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 113 704	-230 217
Permanente forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	-1 113 704	-230 217

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

	2022	2021	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 393 667	-279 963	1 113 704
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	1 393 667	279 963	-1 113 704
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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



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

Document ID:
67E0DC277BE7481837DBD25986BED382



Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2022

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:
67E0DC277BE7481937DBD25986BEC382



Årsregnskap 2022

Spikkestad Utvikling AS

Org.nr. 922 106 363



RESULTATREGNSKAP

SPIKKESTAD UTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftskostnad	4	-89 517	-43 318
Sum driftskostnader		89 517	43 318
Driftsresultat		-89 517	-43 318
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen rentekostnad	5, 12	-1 024 187	-186 899
Resultat av finansposter		-1 024 187	-186 899
Resultat før skattekostnad		-1 113 704	-230 217
Resultat		-1 113 704	-230 217
Årsresultat		-1 113 704	-230 217
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap	10	1 113 704	230 217
Sum overføringer		-1 113 704	-230 217



BALANSE

SPIKKESTAD UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2022	2021
Investeringer i datterselskap	6	48 862 925	48 862 925
Lån til foretak i samme konsern	7	13 800 000	12 100 000
Sum finansielle anleggsmidler		62 662 925	60 962 925
Sum anleggsmidler		62 662 925	60 962 925
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	4, 8	3 033 655	2 017 173
Sum omløpsmidler		3 033 655	2 017 173
Sum eiendeler		65 696 579	62 980 097



BALANSE				
SPIKKESTAD UTVIKLING AS				
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021	
EGENKAPITAL				
INNSKUTT EGENKAPITAL				
Aksjekapital	9, 10	360 000	230 000	
Overkurs	10	2 770 000	900 000	
Annen innskutt egenkapital	10	-5 570	-5 570	
Sum innskutt egenkapital		3 124 430	1 124 430	
OPPTJENT EGENKAPITAL				
Udekket tap	10	-1 388 097	-274 393	
Sum opptjent egenkapital		-1 388 097	-274 393	
Sum egenkapital		1 736 333	850 037	
GJELD				
Øvrig langsiktig gjeld	11	44 948 823	44 948 823	
Aksjonærlån	5	0	5 062 205	
Sum annen langsiktig gjeld		44 948 823	50 011 028	
KORTSIKTIG GJELD				
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	19 009 496	11 059 740	
Leverandørgjeld		1 928	1 059 292	
Sum kortsiktig gjeld		19 011 424	12 119 032	
Sum gjeld		63 960 247	62 130 060	
Sum egenkapital og gjeld		65 696 579	62 980 097	

Oslo, 21.03.2023
Styret i Spikkestad Utvikling AS

Thomas Børnich
Styreleder

Axel Folkvard
Styremedlem

Lars Hellig Strøm
Styremedlem



Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2022

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 2022.



Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2022

Note 4 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 5 Lån fra aksjonårene

Lån fra aksjonårene

	2022	2021
Pilares Eiendom AS	0	3 287 593
Purdey Invest AS	0	885 664
Afo-invest AS	0	885 664
Sum aksjonårlån	0	5 058 921

Aksjonårene hadde pr.31.12.2021 tilsammen ytet selskapet et lån på totalt NOK 5 062 205. Lånet ble renteberegnet med 8 % p/a og ble nedbetalt i juni 2022.

Note 6 Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskapets navn	Forretningskontor	Eier/stemmeandel	Bokført verdi pr. 31.12	Egenkapital pr. 31.12	Årets resultat
Sogneprest Holts Vei 2 Tomt AS	Oslo	100 %	24 431 463	1 358 238	-48 859
Sogneprest Holts Vei 2 AS	Oslo	100 %	24 431 462	-199 958	-453 875
Sum			48 862 925		

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

Note 7 Mellomvårende med selskap i samme konsern m.v.

	Annen langsiktig fordring 2022	Kortsiktig fordring 2022
Lån til Sogneprest Holts Vei 2 AS	13 700 000	12 100 000
Lån til Sogneprest Holts Vei 2 Tomt AS	100 000	0
Sum lån:	13 800 000	12 100 000

Mellomvårendet mellom selskapene renteberegnes ikke.



Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2022

Note 8 Varige driftsmidler, anlegg under utførelse

	Anlegg under utførelse	Tomt	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	2 017 173	0	2 017 173
Tilgang	1 016 482	0	1 016 482
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	3 033 655	0	3 033 655
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	0	0
Balanseført verdi 31.12	3 033 655	0	3 033 655
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 2022

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på NOK 360 000 består av følgende aksjeklasser:

Aksjeklasse	Antall	Pålydende	Bokført
A - Aksjer	1 000	100	100 000
B - Aksjer	2 600	100	260 000
Sum:	3 600		360 000

Eierstruktur	A-Aksjer	B-Aksjer	Sum	Eierandel	Stemmeandel
Pilares Eiendom AS	507	1 690	2 197	58,78 %	50,70 %
Purdey Invest AS	137	456	593	15,90 %	13,70 %
Afo-invest AS	136	454	590	15,80 %	13,60 %
H Strøm Holding AS	220	0	220	9,60 %	22,00 %
	1 000	2 600	3 600	100 %	100 %

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

Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	230 000	900 000	-5 570	-274 393	850 037
Kapitalinnskudd	130 000	1 870 000	0	0	2 000 000
Årets resultat	0	0	0	-1 113 704	-1 113 704
Pr. 31.12	360 000	2 770 000	-5 570	-1 388 097	1 736 333



Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2022

Note 11 Langsiktig gjeld

	2022	2021
Lån i forbindelse med aksjekjøp	44 948 823	44 948 823

Selskapet overtok samtlige aksjer i Sogneprest Holts Vei 2 AS (tidl. H. Strøm Eiendom AS) og Sogneprets Holts vei 2 Tomt AS (tidl. 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 ferdigstilling.



Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2022

Note 12 Gjeld til kredittinstitusjoner

Långiver	Ramme	Opptrekk pr.31.12.2022	Gjenværende ramme pr. 31.12.2022
DNB Bank ASA	30 000 000	19 009 496	10 990 504
Sum kassekreditt 31.12		19 009 496	

Kassekreditten løper i 1 år fra 13.11.2022 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 13 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 113 704	-230 217
Permanente forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	-1 113 704	-230 217
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

	2022	2021	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 393 667	-279 963	1 113 704
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	1 393 667	279 963	-1 113 704
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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



Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2022

Note 14 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.