



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 633 830
Organisasjonsform: Kommandittselskap
Foretaksnavn: SPONVIKA 1 KS
Forretningsadresse: c/o Höegh Eiendomsselskap AS
Parkveien 55
0256 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: Morten Thomassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2019

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, 20.08.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	5	73 275	66 975
Sum kostnader		73 275	66 975
Driftsresultat		-73 275	-66 975
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 019	5 714
Sum finansinntekter		2 019	5 714
Netto finans		2 019	5 714
Ordinært resultat før skattekostnad		-71 256	-61 261
Ordinært resultat etter skattekostnad		-71 256	-61 261
Årsresultat		-71 256	-61 261
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-71 256	-61 261
Totalresultat		-71 256	-61 261
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-71 256	-61 261
Sum overføringer og disponeringer		-71 256	-61 261



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6	29 478 163	28 368 069
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		341 676	528 324
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		341 676	528 324
Sum omløpsmidler		29 819 839	28 896 393
SUM EIENDELER		29 819 839	28 896 393
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3	8 000 001	8 000 001
Sum innskutt egenkapital		8 000 001	8 000 001
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		645 236	573 980
Sum opptjent egenkapital	2	-645 236	-573 980
Sum egenkapital		7 354 765	7 426 021
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	8	250 477	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum annen langsiktig gjeld		250 477	
Sum langsiktig gjeld		250 477	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		75 650	42 650
Annen kortsiktig gjeld	7	22 138 947	21 427 722
Sum kortsiktig gjeld		22 214 597	21 470 372
Sum gjeld		22 465 074	21 470 372
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 819 839	28 896 393



Årsregnskap 2018

Sponvika 1 KS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 997 633 830



Resultatregnskap

Sponvika 1 KS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Annen driftskostnad	5	<u>73 275</u>	<u>66 975</u>
Sum driftskostnader		<u>73 275</u>	<u>66 975</u>
Driftsresultat		<u>-73 275</u>	<u>-66 975</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		<u>2 019</u>	<u>5 714</u>
Resultat av finansposter		<u>2 019</u>	<u>5 714</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-71 256</u>	<u>-61 261</u>
Ordinært resultat		<u>-71 256</u>	<u>-61 261</u>
Årsresultat		<u>-71 256</u>	<u>-61 261</u>
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital		<u>71 256</u>	<u>61 261</u>
Sum overføringer		<u>-71 256</u>	<u>-61 261</u>



Balanse

Sponvika 1 KS

Eiendeler	Note	2018	2017
Omløpsmidler			
Egenregiprojekter	6	29 478 163	28 368 069
Bankinnskudd, kontanter o.l.		341 676	528 324
Sum omløpsmidler		<u>29 819 839</u>	<u>28 896 393</u>
Sum eiendeler		<u>29 819 839</u>	<u>28 896 393</u>

**Balanse**

Sponvika 1 KS

Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	3	8 000 001	8 000 001
Sum innskutt egenkapital		<u>8 000 001</u>	<u>8 000 001</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-645 236	-573 980
Sum opptjent egenkapital	2	<u>-645 236</u>	<u>-573 980</u>
Sum egenkapital		<u>7 354 765</u>	<u>7 426 021</u>
Gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	8	250 477	0
Sum annen langsiktig gjeld		<u>250 477</u>	<u>0</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		75 650	42 650
Annen kortsiktig gjeld	7	22 138 947	21 427 722
Sum kortsiktig gjeld		<u>22 214 597</u>	<u>21 470 372</u>
Sum gjeld		<u>22 465 074</u>	<u>21 470 372</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>29 819 839</u>	<u>28 896 393</u>

Oslo, 25.04.2019
Styret i Sponvika 1 KS

Eirik Thrygg
styreleder

Terje Johansen Ermesjø
nestleder

John Yngvar Sommerstad
styremedlem

Arnt Christian Eriksen
styremedlem

Otto Christian Ringkjøb Groth
styremedlem

Jan Erik Bonde Kristiansen
daglig leder



Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter og kostnader

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Skatt

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

Note 2 Egenkapital

	Andelskapital	Annen opptjent egenkapital	Sum
Pr. 31.12.2017	8 000 001	-573 980	7 426 021
Årsresultat		-71 256	-71 256
Egenkapital pr. 31.12.2018	8 000 001	-645 236	7 354 765



Note 3 Informasjon om andelshavere

De største andelshaverne i selskapet pr. 31.12.2018:

	Eierandel	Stemmeandel
Sponvika Utvikling AS(komplementar)	10%	10%
AF Gruppen Norge AS	36%	36%
Høegh Eiendom AS	36%	36%
HCH Utvikling AS	18%	18%

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-71 256	-61 261
Endring i midlertidige forskjeller	-611 703	-553 368
Skattepliktig inntekt	-682 958	-614 628

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

	2018	2017	Endring
Varebeholdning	4 922 851	4 311 148	-611 703
Sum	4 922 851	4 311 148	-611 703

I henhold til norske regnskapsstandarder skal skattekostnad, betalbar skatt eller utsatt skatt ikke resultatføres / balanseføres for KS, da selskapet ikke er eget skattesubjekt.

Note 5 Revisor og godtgjørelse

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 10 775 inkl. mva. Selskapet har ingen egne ansatte. Drift og administrasjon utføres av Høegh Eiendomsselskap AS. Det er ikke utbetalt honorar i 2018 til daglig leder eller styret. Det er heller ikke gitt lån til ledende personer og andelseiere.

Note 6 Varelager

	2018	2017
Lager av varer under tilvirkning	29 478 163	28 368 069
Sum	29 478 163	28 368 069

Note 7 Annen kortsiktig gjeld

	2018	2017
Selgerkreditt	22 038 947	21 427 722

Restgjeld forfaller ved mottak av igangsettelsestillatelse på prosjektet. Kjøpesum vil også bli regulert av endelig godkjent utbyggbar BRA.



Note 8 Annen langsiktig gjeld

	2018	2017
Ansvarlig lån fra aksjonær*	250 477	0

* Lånet har forfall 31/12/2022



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

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

Til generalforsamlingen i Sponvika 1 KS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sponvika 1 KS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 71 256. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NWE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

© Deloitte AS

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

Permeo Dokumenttrekket: U16ZM3-WOUYL-S3MHO-SIS2N-75YCP-ALFD



Deloitte

side 2
Uavhengig revisors beretning –
Sponvika 1 KS

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 25. april 2019
Deloitte AS

Mats Nordal
statsautorisert revisor

Perimeo Dokumenttrøkket.U14ZM3-WCQYL-S3MHO-5IS2W-75YCP-ALFD



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."

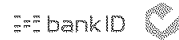
Mats Nordal

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1687158

IP: 176.221.xxx.xxx

2019-04-25 11:06:00Z



Penneo Dokumentnr: UFMZM3-WC0Y1-S3MIO-SISZIN-757CP-ALIFD

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>