



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 21.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 25.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			9 225
Sum inntekter			9 225
Kostnader			
Lønnskostnad	5		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	5	119 377	52 361
Sum kostnader		119 377	52 361
Driftsresultat		-119 377	-43 136
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 980	14 331
Sum finansinntekter		2 980	14 331
Netto finans		2 980	14 331
Ordinært resultat før skattekostnad		-116 397	-28 805
Skattekostnad på ordinært resultat	6		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-116 397	-28 805
Årsresultat	3	-116 397	-28 805
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-116 397	-28 805
Totalresultat		-116 397	-28 805
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-116 397	-28 805
Sum overføringer og disponeringer		-116 397	-28 805



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	1, 6		
Goodwill	1		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1		
Maskiner og anlegg	1		
Skip og flytende installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1		
Sum varige driftsmidler	7		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1, 7	25 446 897	23 956 400
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	652 098	2 137 914
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		652 098	2 137 914
Sum omløpsmidler		26 098 994	26 094 314
SUM EIENDELER		26 098 994	26 094 314
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	1 000 000	1 000 000
Overkurs	3		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen innskutt egenkapital	3		
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	3		
Annen egenkapital	3, 8		
Udekket tap	3	449 084	332 687
Sum opptjent egenkapital		-449 084	-332 687
Sum egenkapital		550 916	667 313
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			17 800 000
Ansvarlig lånekapital		7 740 800	7 520 600
Sum annen langsiktig gjeld	7	7 740 800	25 320 600
Sum langsiktig gjeld		7 740 800	25 320 600
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 278	106 401
Betalbar skatt	6		
Annen kortsiktig gjeld	8	17 800 000	
Sum kortsiktig gjeld		17 807 278	106 401
Sum gjeld		25 548 078	25 427 001
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 098 994	26 094 314
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	7		
Pantstillelser	7		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 275656

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 21.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 09.06.2021



Organisasjonsnr: 920 480 748
SPIKKESTAD BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			9 225
Sum inntekter			9 225
Kostnader			
Lønnskostnad	5		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	5	119 377	52 361
Sum kostnader		119 377	52 361
Driftsresultat		-119 377	-43 136
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 980	14 331
Sum finansinntekter		2 980	14 331
Netto finans		2 980	14 331
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-116 397	-28 805
Ordinært resultat etter skattekostnad		-116 397	-28 805
Årsresultat	3	-116 397	-28 805
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-116 397	-28 805
Totalresultat		-116 397	-28 805
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-116 397	-28 805
Sum overføringer og disponeringer		-116 397	-28 805



Organisasjonsnr: 920 480 748
SPIKKESTAD BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2020	2019
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Forskning og utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	1, 6		
Goodwill	1		

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1		
Maskiner og anlegg	1		
Skip og flytende installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1		
Sum varige driftsmidler	7		

Sum anleggsmidler

0

0

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	1, 7	25 446 897	23 956 400
-----------	------	------------	------------

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	4	652 098	2 137 914
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		652 098	2 137 914

Sum omløpsmidler

26 098 994

26 094 314

SUM EIENDELER

26 098 994

26 094 314

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	2	1 000 000	1 000 000
Overkurs	3		
Annen innskutt egenkapital	3		
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000

Opptjent egenkapital

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



Annen egenkapital	3, 8		
Udekket tap	3	449 084	332 687
Sum opptjent egenkapital		-449 084	-332 687
Sum egenkapital		550 916	667 313
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner			17 800 000
Ansvarlig lånekapital		7 740 800	7 520 600
Sum annen langsiktig gjeld	7	7 740 800	25 320 600
Sum langsiktig gjeld		7 740 800	25 320 600
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 278	106 401
Betalbar skatt	6		
Annen kortsiktig gjeld	8	17 800 000	
Sum kortsiktig gjeld		17 807 278	106 401
Sum gjeld		25 548 078	25 427 001
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 098 994	26 094 314
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	7		
Pantstillelser	7		



Organisasjonsnr: 920 480 748
SPIKKESTAD BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000.00	1000.00	1000000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Røyken Eiendomsutvikling AS	500.00	50.00%	Ordinære aksjer
Conceptor Bolig AS	500.00	50.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	1000.00	100.00%	

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til generalforsamlingen i Spikkestad Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Spikkestad Bolig AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter 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 2020, 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 avviklet.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Strømsø Torg 9, Postboks 2078 Strømsø, NO-3003 Drammen

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerelskap



Uavhengig revisors beretning - Spikkestad Bolig AS



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

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 bokførings praksis i Norge.

Drammen, 21. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Paal Ødegård
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Ødegård, Paal	BANKID_MOBILE	2021-05-06 16:13

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.



Årsregnskap 2020

Spikkestad Bolig AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 920 480 748



Resultatregnskap Spikkestad Bolig AS

	Note	2020	2019
Salgsinntekt		0	9 225
Sum driftsinntekter		0	9 225
Annen driftskostnad	5	119 377	52 361
Sum driftskostnader		119 377	52 361
Driftsresultat		-119 377	-43 136
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 980	14 331
Resultat av finansposter		2 980	14 331
Ordinært resultat før skattekostnad		-116 397	-28 805
Ordinært resultat		-116 397	-28 805
Årsresultat	3	-116 397	-28 805
Overføringer			
Overført fra overkurs til dekning av tap		0	10 000
Overført til udekket tap		116 397	18 805
Sum overføringer		-116 397	-28 805



Balanse
Spikkestad Bolig AS

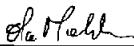
Eiendeler	Note	2020	2019
Omløpsmidler			
Prosjekter under arbeid	1, 7	25 446 897	23 956 400
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	652 098	2 137 914
Sum omløpsmidler		26 098 994	26 094 314
Sum eiendeler		26 098 994	26 094 314

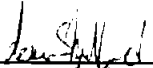



Balanse Spikkestad Bolig AS

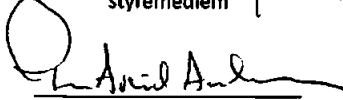
Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	-449 084	-332 687
Sum opptjent egenkapital		-449 084	-332 687
Sum egenkapital		550 916	667 313
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lån		7 740 800	7 520 600
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	17 800 000
Sum annen langsiktig gjeld	7	7 740 800	25 320 600
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 278	106 401
Annen kortsiktig gjeld	8	17 800 000	0
Sum kortsiktig gjeld		17 807 278	106 401
Sum gjeld		25 548 078	25 427 001
Sum egenkapital og gjeld		26 098 994	26 094 314

Røyken, 21.04.2021
Styret i Spikkestad Bolig AS


Ola Mæhium
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 regnskapskikk 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 1 Prosjekter under arbeid

	Prosjekter under arbeid
Prosjekter under arbeid 01.01.2020	23 956 400
Tilgang	703 166
Aktiverte renter	787 330
Avgang	0
Prosjekter under arbeid 31.12.2020	25 446 897

Note 2 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Oversikt over selskapets aksjonærer per 31.12.2020

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

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2020	1 000 000	0	-332 687	667 313
Årets resultat	0	0	-116 397	-116 397
Egenkapital 31.12.2020	1 000 000	0	-449 084	550 916

Note 4 Bundne midler

Posten inneholder kun frie midler.

Note 5 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i løpet av året.
Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Ytelser til ledende personer

Selskapet har ikke utbetalt lønn eller andre godtgjørelser til ledende personer.
Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2020	2019
Revisjonshonorar	44 604	32 749
Skatterådgivning	9 375	0
Annen bistand	1 313	0
Sum	55 292	32 749



Note 6 Skatt

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

	2020	2019	Endring
Varebeholdning	1 722 529	935 198	-787 330
Sum	1 722 529	935 198	-787 330
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 181 612	-1 277 885	903 727
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	459 083	342 687	-116 397
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	0	0
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0
Årets skattekostnad		2020	2019
Ordinært resultat før skatt		-116 397	-28 805
Permanente forskjeller		0	0
Endring i midlertidige forskjeller		-787 330	-935 198
Endring i underskudd til fremføring		903 727	964 003
Skattepliktig inntekt		0	0
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		0	0
Endring i utsatt skattefordel		0	0
Skattekostnad ordinært resultat		0	0
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		0	0
Sum betalbar skatt i balansen		0	0



Note 7 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner (DNB)	17 800 000	17 800 000
Ansvarlig lån til Røyken Eiendomsutvikling AS	3 870 400	3 760 300
Ansvarlig lån til Conceptor Bolig AS	3 870 400	3 760 300
Sum	25 540 800	25 320 600

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld		
Tomter	22 038 722	22 038 722
Sum	22 038 722	22 038 722

I den kortsiktige gjeld ligger det pantelån på NOK 17 800 000, som forfaller i sinhelhet 28.09.2021. Rentekostnadene på de ansvarlige lånene tillegges hver av lånene. Dette utgjør NOK 110 100 for hver av lånene, totalt NOK 220 200.

Note 8 Fortsatt drift

Resultatet for 2020 viser et underskudd på kr. -116 397 etter skatt, mot kr. -28 805 i 2019. Soliditeten og likviditeten vurderes løpende etter behov og det er ikke noe som indikerer at driften ikke kan fortsette. Spikkestad Bolig AS har et pantelån på kr 17 800 000. Lånet forfaller 29.08.2021. Selskapets ledelse forventer ingen utfordringer knyttet til refinansiering.