



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 458 338  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SPB EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Husholmbukta 6B  
8907 BRØNNØYSUND

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Rune Aspaas Jørgensen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 01.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 873 924	789 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 873 924</b>	<b>789 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	2	283 067	283 066
Annen driftskostnad	3	189 933	99 320
<b>Sum kostnader</b>		<b>473 000</b>	<b>382 386</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 400 924</b>	<b>406 614</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		293	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>293</b>	
Annen finanskostnad		501 211	349 081
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>501 211</b>	<b>349 081</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-500 918</b>	<b>-349 081</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 900 006</b>	<b>57 533</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	422 167	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 477 839</b>	<b>57 533</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 477 839</b>	<b>57 533</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5		57 533
Overføringer annen egenkapital	5	1 477 839	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 477 839</b>	<b>57 533</b>



### Balanse

Beløp i: NOK Note 2023 2022

#### BALANSE - EIENDELER

##### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom

2, 6

6 152 185

7 364 455

**Sum varige driftsmidler**

**6 152 185**

**7 364 455**

**Sum anleggsmidler**

**6 152 185**

**7 364 455**

##### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer

7, 7

32 725

83 750

Andre fordringer

7

1 523

38 491

**Sum fordringer**

**34 248**

**122 241**

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

**Sum bankinnskudd, kontanter og lignende**

**1 457 253**

**112 235**

**Sum omløpsmidler**

**1 491 501**

**234 476**

**SUM EIENDELER**

**7 643 686**

**7 598 931**

#### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

##### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital

5, 8

60 000

60 000

Overkurs

5

440 675

440 675

Annen innskutt egenkapital

5

-5 570

-5 570

**Sum innskutt egenkapital**

**495 105**

**495 105**

##### Opptjent egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen egenkapital	5	809 568	-153 318
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>809 568</b>	<b>-153 318</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 304 674</b>	<b>341 787</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	5 214 860	7 052 875
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 214 860</b>	<b>7 052 875</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 214 860</b>	<b>7 052 875</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	30 982	61 015
Betalbar skatt	4	276 924	
Skyldige offentlige avgifter		24 582	28 311
Annen kortsiktig gjeld	7	791 665	114 943
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 124 153</b>	<b>204 269</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 339 013</b>	<b>7 257 144</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 643 686</b>	<b>7 598 931</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 721002

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 458 338  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SPB EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Husholmbukta 6B  
8907 BRØNNØYSUND

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Rune Aspaas Jørgensen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

#### 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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 08.08.2024



Organisasjonsnr: 929 458 338  
SPB EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 873 924	789 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 873 924</b>	<b>789 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	2	283 067	283 066
Annen driftskostnad	3	189 933	99 320
<b>Sum kostnader</b>		<b>473 000</b>	<b>382 386</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 400 924</b>	<b>406 614</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		293	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>293</b>	
Annen finanskostnad		501 211	349 081
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>501 211</b>	<b>349 081</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-500 918</b>	<b>-349 081</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	422 167	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 477 839</b>	<b>57 533</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 477 839</b>	<b>57 533</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5		57 533
Overføringer annen egenkapital	5	1 477 839	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 477 839</b>	<b>57 533</b>



Organisasjonsnr: 929 458 338  
SPB EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	6 152 185	7 364 455
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>6 152 185</b>	<b>7 364 455</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 152 185</b>	<b>7 364 455</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7, 7	32 725	83 750
Andre fordringer	7	1 523	38 491
<b>Sum fordringer</b>		<b>34 248</b>	<b>122 241</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 457 253</b>	<b>112 235</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 491 501</b>	<b>234 476</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 643 686</b>	<b>7 598 931</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	60 000	60 000
Overkurs	5	440 675	440 675
Annen innskutt egenkapital	5	-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>495 105</b>	<b>495 105</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	809 568	-153 318
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>809 568</b>	<b>-153 318</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 304 674</b>	<b>341 787</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	5 214 860	7 052 875



<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 214 860</b>	<b>7 052 875</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 214 860</b>	<b>7 052 875</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	30 982	61 015
Betalbar skatt	4	276 924	
Skyldige offentlige avgifter		24 582	28 311
Annen kortsiktig gjeld	7	791 665	114 943
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 124 153</b>	<b>204 269</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 339 013</b>	<b>7 257 144</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 643 686</b>	<b>7 598 931</b>



Organisasjonsnr: 929 458 338  
SPB EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
8

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1.00	60000.00	60000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Spb Investment AS	1.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	1.00	100.00%

Note

#### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring



Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



**Spb Eiendom AS**

---

 BankID Signing  
Frank Jøran Lorentsen  
2024-07-01  
 BankID Signing  
Rune Aspaas Jørgensen  
2024-07-02



## Årsrapport for 2023

**Årsregnskap**  
- Resultatregnskap  
- Balanse  
- Noter

**Revisjonsberetning**



## Spb Eiendom AS

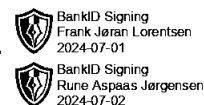
 BankID Signing  
Frank Jøran Lorentsen  
2024-07-01  
 BankID Signing  
Rune Aspaas Jørgensen  
2024-07-02

### Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 873 924	789 000
Sum driftsinntekter		<u>2 873 924</u>	<u>789 000</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning	2	283 067	283 066
Annen driftskostnad	3	189 933	99 320
Sum driftskostnader		<u>473 000</u>	<u>382 386</u>
Driftsresultat		<u>2 400 924</u>	<u>406 614</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		293	0
Annen finanskostnad		501 211	349 081
Netto finansposter		<u>-500 918</u>	<u>-349 081</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>1 900 006</u>	<u>57 533</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>422 167</u>	<u>0</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>1 477 839</u>	<u>57 533</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	5	1 477 839	0
Udekket tap	5	0	57 533
Sum disponert		<u>1 477 839</u>	<u>57 533</u>



## Spb Eiendom AS

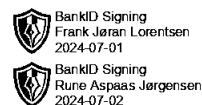


### Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	6 152 185	7 364 455
Sum varige driftsmidler		6 152 185	7 364 455
Sum anleggsmidler		6 152 185	7 364 455
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	7	32 725	83 750
Andre fordringer		1 523	38 491
Sum fordringer		34 248	122 241
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 457 253	112 235
Sum omløpsmidler		1 491 501	234 476
Sum eiendeler		7 643 686	7 598 931



## Spb Eiendom AS



### Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 8	60 000	60 000
Overkurs	5	440 675	440 675
Annen innskutt egenkapital	5	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		<u>495 105</u>	<u>495 105</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	809 569	-153 318
Sum opptjent egenkapital		<u>809 569</u>	<u>-153 318</u>
Sum egenkapital		<u>1 304 674</u>	<u>341 787</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	5 214 860	7 052 875
Sum annen langsiktig gjeld		<u>5 214 860</u>	<u>7 052 875</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		30 982	61 015
Betalbar skatt	4	276 924	0
Skyldige offentlige avgifter		24 582	28 311
Annen kortsiktig gjeld	7	791 664	114 943
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 124 152</u>	<u>204 269</u>
Sum gjeld		<u>6 339 012</u>	<u>7 257 144</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>7 643 686</u>	<u>7 598 931</u>

Brønnøysund, 28. juni 2024

Rune Aspaas Jørgensen  
styreleder

Frank Jøran Lorentsen  
styremedlem/daglig leder



## Spb Eiendom AS



### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

##### *Salgsinntekter*

Inntekter fra utleie av eiendom resultatføres lineært over leieperioden.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Varige driftsmidler*

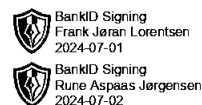
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

##### *Skatter*

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke.



## Spb Eiendom AS



### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	9 772 709	9 772 709
Avgang solgte driftsmidler	-929 202	-929 202
Anskaffelseskost 31.12.2023	8 843 507	8 843 507
Akk.avskrivning 31.12.2023	-2 691 335	-2 691 335
Balanseført pr. 31.12.2023	6 152 172	6 152 172
Årets avskrivninger	283 067	283 067
Økonomisk levetid	0-25	
Avskrivningsplan	Lineær	

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt lønn til daglig leder eller styre.

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Betalbar skatt	422 167	0
Årets totale skattekostnad	422 167	0
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	1 899 993	57 533
Permanente forskjeller	0	-5 570
Endring i midlertidige forskjeller	18 947	950 147
Alminnelig inntekt	1 918 940	1 002 110
Ytet konsernbidrag	-660 195	-1 002 110
Årets skattegrunnlag	1 258 745	0
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	276 924	0
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Driftsmidler inkl goodwill	1 270 296	-683 873
Gevinst- og tapskonto	-1 973 115	0
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-702 819	-683 873
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-702 819	-683 873
Sum	0	0



## Spb Eiendom AS



### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	60 000	440 675	-5 570	-153 318	341 787
Årsresultat	0	0	0	1 477 839	1 477 839
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-514 952	-514 952
Egenkapital 31.12.2023	60 000	440 675	-5 570	809 569	1 304 674

#### Note 6 - Pantesikret gjeld

<i>Pantesikret gjeld</i>	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 214 860	7 052 875

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter balansedagen utgjør kr 5 214 860

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2023	2022
Fast eiendom	6 152 185	7 364 455

#### Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern

<i>Fordringer</i>	2023	2022
Kundefordringer	7 725	43 750
<i>Gjeld</i>	2023	2022
Annen kortsiktig gjeld	746 836	24 568

#### Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1	60 000	60 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12.:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Spb Investment AS	1	100 %	100 %



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim  
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Spb Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Spb Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
  - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 4. juli 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Amund P. Amundsen  
statsautorisert revisor

Penneo document key: BFCVB-WF30V-GQXLX-YILOV-HPJFX-513E3



# 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."

## Amundsen, Amund Petter

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5992-4-3001996

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-07-04 07:56:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BFCVB-WF30V-GQXLX-YILOY-HPJFX-513E3

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>



## Spb Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

##### *Salgsinntekter*

Inntekter fra utleie av eiendom resultatføres lineært over leieperioden.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

##### *Skatter*

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke.



## Spb Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	9 772 709	9 772 709
Avgang solgte driftsmidler	-929 202	-929 202
Anskaffelseskost 31.12.2023	8 843 507	8 843 507
Akk.avskrivning 31.12.2023	-2 691 335	-2 691 335
Balanseført pr. 31.12.2023	6 152 172	6 152 172
Årets avskrivninger	283 067	283 067
Økonomisk levetid	0-25	
Avskrivningsplan	Lineær	

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt lønn til daglig leder eller styre.

#### Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2023	2022
Betalbar skatt	422 167	0
Årets totale skattekostnad	422 167	0
Beregning av årets skattegrunnlag:	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	1 899 993	57 533
Permanente forskjeller	0	-5 570
Endring i midlertidige forskjeller	18 947	950 147
Alminnelig inntekt	1 918 940	1 002 110
Ytet konsernbidrag	-660 195	-1 002 110
Årets skattegrunnlag	1 258 745	0
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	276 924	0
Oversikt over midlertidige forskjeller	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	1 270 296	-683 873
Gevinst- og tapskonto	-1 973 115	0
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-702 819	-683 873
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-702 819	-683 873
Sum	0	0



## Spb Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	60 000	440 675	-5 570	-153 318	341 787
Årsresultat	0	0	0	1 477 839	1 477 839
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-514 952	-514 952
Egenkapital 31.12.2023	60 000	440 675	-5 570	809 569	1 304 674

#### Note 6 - Pantesikret gjeld

<i>Pantesikret gjeld</i>	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 214 860	7 052 875

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter balansedagen utgjør kr 5 214 860

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2023	2022
Fast eiendom	6 152 185	7 364 455

#### Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern

<i>Fordringer</i>	2023	2022
Kundefordringer	7 725	43 750
<i>Gjeld</i>	2023	2022
Annen kortsiktig gjeld	746 836	24 568

#### Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1	60 000	60 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Spb Investment AS	1	100 %	100 %