



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - 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: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: 15.06.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 24.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	5	66 975	120 937
Sum kostnader		66 975	120 937
Driftsresultat		-66 975	-120 937
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 714	8 909
Sum finansinntekter		5 714	8 909
Netto finans		5 714	8 909
Ordinært resultat før skattekostnad		-61 261	-112 028
Ordinært resultat etter skattekostnad		-61 261	-112 028
Årsresultat		-61 261	-112 028
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-61 261	-112 028
Totalresultat		-61 261	-112 028
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			-112 028
Overføringer til/fra annen egenkapital		-61 261	
Sum overføringer og disponeringer		-61 261	-112 028



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6	28 368 069	27 396 790
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		528 324	973 847
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		528 324	973 847
Sum omløpsmidler		28 896 393	28 370 636
SUM EIENDELER		28 896 393	28 370 636
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		573 980	512 720
Sum opptjent egenkapital	2	-573 980	-512 720
Sum egenkapital		7 426 021	7 487 281
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		42 650	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Annen kortsiktig gjeld	7	21 427 722	20 883 355
Sum kortsiktig gjeld		21 470 372	20 883 355
Sum gjeld		21 470 372	20 883 355
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 896 393	28 370 636



Deloitte.

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

Tel.: +47 23 27 90 00
Fax: +47 23 27 90 01
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 61 261. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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 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 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.

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:



Deloitte.

side 2

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger 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 regnskapsestimaterne 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 modifierer 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 øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontroll handlinger 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 6. april 2018
Deloitte AS

Mats Nordal
statsautorisert revisor



Årsregnskap 2017

Sponvika 1 KS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 997 633 830



Årsberetning 2017

for

Sponvika 1 KS

Virksomhetens art og lokalisering

Virksomheten består av videreutvikling av eiendommen gnr.3, bnr.2584 i Moss med sikte på utbygging og salg av boliger. Selskapets hovedkontor er i Oslo kommune.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet for .

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet er ikke utsatt for særskilte faktorer som påvirker virksomheten ut over hva som er vanlig for en virksomhet i eiendomsbransjen. Selskapets omsetning påvirkes av de generelle økonomiske konjunktorene.

Det er ikke foretatt spesielle strategiske eller vesentlige strukturelle endringer i 2017.

Selskapet hadde ingen omsetning i 2017. Årsresultatet økte fra kr -112 028 i 2016 til kr -61 261 i 2017.

Totalkapitalen var ved utgangen av året kr. 28 896 393, sammenlignet med kr. 28 370 636 året før. Egenkapitalen pr. 31.12.2017 var på kr. 7 426 021, sammenlignet med kr. 7 487 281 pr. 31.12.2016.

Selskapet har i 2017 ikke hatt utgifter til forskning og utvikling.

Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har ingen egne ansatte. Drift og administrasjon utføres av Höegh Eiendomsselskap AS.

Selskapet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn. Selskapets styre består av 5 menn.

Ytre miljø

Selskapet påvirker det ytre miljø gjennom drift og bygging av fast eiendom. For selskapets eiere er miljøarbeid en naturlig integrert del av måten vi jobber på; enten det er i ett utviklingsprosjekt eller i den daglige driften av alle eiendommene. I dette arbeidet måles, registreres, og kartlegges blant annet energibruk, avfallshåndtering, vannforbruk, og IK/HMS forhold.

Oslo, 03.05.2018

Eirik Thrygg
styreleder

Terje Johansen Ermesjø
nestleder

John Yngvar Sommerstad
nestleder

Arnt Christian Eriksen
styremedlem

Otto Christian Ringkjøb Groth
styremedlem

Jan Erik Kristiansen
daglig leder



Resultatregnskap			
Sponvika 1 KS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017	2016
Annen driftskostnad	5	66 975	120 937
Sum driftskostnader		66 975	120 937
Driftsresultat		-66 975	-120 937
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 714	8 909
Resultat av finansposter		5 714	8 909
Ordinært resultat før skattekostnad		-61 261	-112 028
Ordinært resultat		-61 261	-112 028
Årsresultat		-61 261	-112 028
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		-61 261	0
Overført til udekket tap		0	112 028
Sum overføringer		-61 261	-112 028



Balanse			
Sponvika 1 KS			
Eiendeler	Note	2017	2016
Omløpsmidler			
Egenregiprojekter	6	28 368 069	27 396 790
Bankinnskudd, kontanter o.l.		528 324	973 847
Sum omløpsmidler		28 896 393	28 370 636
Sum eiendeler		28 896 393	28 370 636

Sponvika 1 KS Side 4



Balanse			
Sponvika 1 KS			
Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	3	8 000 001	8 000 001
Sum innskutt egenkapital		8 000 001	8 000 001
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-573 980	-512 720
Sum opptjent egenkapital	2	-573 980	-512 720
Sum egenkapital		7 426 021	7 487 281
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		42 650	0
Annen kortsiktig gjeld	7	21 427 722	20 883 355
Sum kortsiktig gjeld		21 470 372	20 883 355
Sum gjeld		21 470 372	20 883 355
Sum egenkapital og gjeld		28 896 393	28 370 636
Oslo, 03.05.2018 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	
Sponvika 1 KS			Side 5



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. 31.12.2016	8 000 001	-512 720	7 487 281
Årsresultat		-61 261	-61 261
Egenkapital pr. 31.12.2017	8 000 001	-573 980	7 426 021



Note 3 Informasjon om andelshavere

De største andelshaverne i selskapet pr. 31.12.2017:

	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	2017	2016
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-61 261	-112 028
Endring i midlertidige forskjeller	-553 368	-579 552
Skattepliktig inntekt	-617 628	-691 580

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

	2017	2016	Endring
Varebeholdning	4 311 148	3 757 781	-553 368
Sum	4 311 148	3 757 781	-553 368

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

Note 5 Revisor og godtgjørelse

Kostnadsført revisjonshonorar for 2017 utgjør kr 13 475 ekskl. mva. Selskapet har ingen egne ansatte. Drift og administrasjon utføres av Høegh Eiendomsselskap AS. Det er ikke utbetalt honorar i 2017 til daglig leder eller styret. Det er heller ikke gitt lån til ledende personer og andelseiere.

Note 6 Varelager

	2017	2016
Lager av varer under tilvirkning	28 368 069	27 396 790
Sum	28 368 069	27 396 790

Note 7 Annen kortsiktig gjeld

	2017	2016
Selgerkreditt	21 427 722	20 874 355

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



Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2017	2016
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-61 261	-112 028
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-553 368	-579 552
Skattepliktig inntekt	-614 628	-691 580

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

	2017	2016	Endring
Varebeholdning	4 311 148	3 757 781	-553 368
Sum	4 311 148	3 757 781	-553 368
Utsatt skatt (23 % / 24 %)	0	0	0

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