



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 21.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 14.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7		
Annen driftskostnad	4	71 856	66 853
Sum kostnader		71 856	66 853
Driftsresultat		-71 856	-66 853
Netto finans			
Annen rentekostnad	11	1 872 297	1 438 121
Sum finanskostnader		1 872 297	1 438 121
Netto finans		-1 872 297	-1 438 121
Resultat før skattekostnad		-1 944 153	-1 504 974
Skattekostnad på resultat	12		
Årsresultat		-1 944 153	-1 504 974
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 944 153	-1 504 974
Totalresultat		-1 944 153	-1 504 974
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	8, 8	-1 944 153	-1 504 974
Avsatt til annen egenkapital	8		
Overført fra annen egenkapital	8		
Sum overføringer og disponeringer		-1 944 153	-1 504 974



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	12		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7, 11		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	3 914 102	48 862 925
Lån til foretak i samme konsern	6	19 300 000	14 900 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Sum finansielle anleggsmidler		23 214 102	63 762 925
Sum anleggsmidler		23 214 102	63 762 925
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 7	5 640 751	4 143 171
Fordringer			
Kundefordringer	6		
Andre kortsiktige fordringer	6	152 000	
Sum fordringer		152 000	
Sum omløpsmidler		5 792 751	4 143 171
SUM EIENDELER		29 006 853	67 906 095
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	490 000	490 000
Overkurs	8	4 640 000	4 640 000
Annen innskutt egenkapital	8	-5 570	-5 570



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum innskutt egenkapital		5 124 430	5 124 430
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	8		
Annen egenkapital	2, 8		
Udekket tap	8	4 837 224	2 893 071
Sum opptjent egenkapital		-4 837 224	-2 893 071
Sum egenkapital		287 206	2 231 359
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	12		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	10		
Obligasjonslån	10		44 948 823
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	28 719 647	20 724 158
Sum annen langsiktig gjeld		28 719 647	65 672 981
Sum langsiktig gjeld		28 719 647	65 672 981
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11		
Leverandørgjeld			1 756
Betalbar skatt	12		
Annen kortsiktig gjeld	11		
Sum kortsiktig gjeld			1 756
Sum gjeld		28 719 647	65 674 737
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 006 853	67 906 095
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	11		
Pantstillelser	11		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 394148

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 21.03.2025

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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 13.05.2025

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7		
Annen driftskostnad	4	71 856	66 853
Sum kostnader		71 856	66 853
Driftsresultat		-71 856	-66 853
Annen rentekostnad	11	1 872 297	1 438 121
Sum finanskostnader		1 872 297	1 438 121
Netto finans		-1 872 297	-1 438 121
Resultat før skattekostnad		-1 944 153	-1 504 974
Skattekostnad på resultat	12		
Årsresultat		-1 944 153	-1 504 974
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 944 153	-1 504 974
Totalresultat		-1 944 153	-1 504 974
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	8, 8	-1 944 153	-1 504 974
Avsatt til annen egenkapital	8		
Overført fra annen egenkapital	8		
Sum overføringer og disponeringer		-1 944 153	-1 504 974



Organisasjonsnr: 922 106 363
SPIKKESTAD UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 12

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom 7, 11

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 5 3 914 102 48 862 925

Lån til foretak i samme
konsern 6 19 300 000 14 900 000

Investeringer i
tilknyttet selskap 5

Lån til tilknyttet
selskap og felles

kontrollert virksomhet 6

**Sum finansielle
anleggsmidler 23 214 102 63 762 925**

Sum anleggsmidler 23 214 102 63 762 925

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 4, 7 5 640 751 4 143 171

Fordringer

Kundefordringer 6

Andre kortsiktige
fordringer 6 152 000

Sum fordringer 152 000

Sum omløpsmidler 5 792 751 4 143 171

SUM EIENDELER 29 006 853 67 906 095

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 8, 9 490 000 490 000

Overkurs 8 4 640 000 4 640 000

Annen innskutt egenkapital 8 -5 570 -5 570

Sum innskutt egenkapital 5 124 430 5 124 430

Opptjent egenkapital

Fond for
vurderingsforskjeller 8



Annen egenkapital	2, 8		
Udekket tap	8	4 837 224	2 893 071
Sum opptjent egenkapital		-4 837 224	-2 893 071
Sum egenkapital		287 206	2 231 359
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	12		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	10		
Obligasjonslån	10		44 948 823
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	28 719 647	20 724 158
Sum annen langsiktig gjeld		28 719 647	65 672 981
Sum langsiktig gjeld		28 719 647	65 672 981
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11		
Leverandørgjeld			1 756
Betalbar skatt	12		
Annen kortsiktig gjeld	11		
Sum kortsiktig gjeld			1 756
Sum gjeld		28 719 647	65 674 737
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 006 853	67 906 095
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	11		
Pantstillelser	11		



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 2024
- Resultatregnskap for 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 rettvise 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)

Penneo Dokumentnøkkel: G0QIG-XX65H-AS/AA-H2O5W-QHZZ4-NGU36



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."

Nordahl, Anders

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-995843

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-25 11:27:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: G0Q/G-XK35H-AS/AA-H2O5W-QHZZ4-NGU36

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Årsregnskap 2024 Spikkestad Utvikling AS.pdf

Name	Method	Signed at
Framstad, Ulrik Elstad	BANKID	2025-03-24 15:05 GMT+01
Strøm, Lars Hellik	BANKID	2025-03-22 10:03 GMT+01
Folkvord, Axel Meyer	BANKID	2025-03-21 15:49 GMT+01



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

External reference: 1CC8174239614C82BB2DB54E12081F1C

Confidential, Østby, Hilde, 25.03.2025 08:30:53



Årsregnskap 2024

Spikkestad Utvikling AS

Org.nr. 922 106 363

Confidential, Østby, Hilde, 25.03.2025 08:30:53



Østby, Hilde, 25.03.2025 08:30:53
The content of this document is for the use of the
recipient only.



RESULTATREGNSKAP

SPIKKESTAD UTVIKLING AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftskostnad	4	-71 856	-66 853
Sum driftskostnader		71 856	66 853
Driftsresultat		-71 856	-66 853
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen rentekostnad	11	-1 872 297	-1 438 121
Resultat av finansposter		-1 872 297	-1 438 121
Resultat før skattekostnad		-1 944 153	-1 504 974
Resultat		-1 944 153	-1 504 974
Årsresultat		-1 944 153	-1 504 974
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap	8	1 944 153	1 504 974
Sum overføringer		-1 944 153	-1 504 974

SPIKKESTAD UTVIKLING AS

SIDE 1

Confidential, Østby, Hilde, 25.03.2025 08:36:53



Medtrykkes til offentliggjengelig informasjon
Medtrykkes til offentliggjengelig informasjon
Medtrykkes til offentliggjengelig informasjon



BALANSE

SPIKKESTAD UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2024	2023
Investeringer i datterselskap	5	3 914 102	48 862 925
Lån til foretak i samme konsern	6	19 300 000	14 900 000
Sum finansielle anleggsmidler		23 214 102	63 762 925
Sum anleggsmidler		23 214 102	63 762 925
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	4, 7	5 640 751	4 143 171
Andre kortsiktige fordringer	6	152 000	0
Sum fordringer		5 792 751	4 143 171
Sum omløpsmidler		5 792 751	4 143 171
Sum eiendeler		29 006 853	67 906 095

SPIKKESTAD UTVIKLING AS

SIDE 2

Confidential, Østby, Hilde, 25.03.2025 08:36:53



Det er tillatt å dele ut informasjon om
den enkelte saksbehandler for de enkelte saks-
behandlerne.



BALANSE

SPIKKESTAD UTVIKLING AS				
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023	
EGENKAPITAL				
INNSKUTT EGENKAPITAL				
Aksjekapital	8, 9	490 000	490 000	
Overkurs	8	4 640 000	4 640 000	
Annen innskutt egenkapital	8	-5 570	-5 570	
Sum innskutt egenkapital		5 124 430	5 124 430	
OPPTJENT EGENKAPITAL				
Udekket tap	8	-4 837 224	-2 893 071	
Sum opptjent egenkapital		-4 837 224	-2 893 071	
Sum egenkapital		287 206	2 231 359	
GJELD				
Øvrig langsiktig gjeld	10	0	44 948 823	
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	28 719 647	20 724 158	
Sum annen langsiktig gjeld		28 719 647	65 672 981	
KORTSIKTIG GJELD				
Leverandørgjeld		0	1 756	
Sum kortsiktig gjeld		0	1 756	
Sum gjeld		28 719 647	65 674 737	
Sum egenkapital og gjeld		29 006 853	67 906 095	

Oslo, 21.03.2025
Styret i Spikkestad Utvikling AS

Ulrik Framstad
Styreleder

Lars Hellek Strøm
Styremedlem

Axel Meyer Folkvord
Styremedlem

SPIKKESTAD UTVIKLING AS

SIDE 9

Confidential, Østby, Hilde, 25.03.2025 08:36:53



Det er forbudt å kopiere eller offentliggjøre
dokumentet uten tillatelse fra Brønnøysundregistrene.



Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2024

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 2024.

Det er ikke utbetalt honorar eller godtgjørelse til styret.





Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2024

Note 4 Transaksjoner med nærstående parter

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

Note 5 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 %	1 957 051	1 264 736	-37 317
Sogneprest Holts Vei 2 AS	Oslo	100 %	1 957 051	-1 150 409	-378 654
Sum			3 914 102		

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

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Annen langsiktig fordring 2024	Annen langsiktig fordring 2023
Lån til Sogneprest Holts Vei 2 AS	19 100 000	14 700 000
Lån til Sogneprest Holts Vei 2 Tomt AS	200 000	200 000
Sum lån:	19 300 000	14 900 000

Mellomværendet mellom selskapene renteberegnes ikke.





Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2024

Note 7 Varige driftsmidler, anlegg under utførelse

	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	4 143 171	4 143 171
Tilgang	1 497 581	1 497 581
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12	5 640 751	5 640 751
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	0
Balansert verdi 31.12	5 640 751	5 640 751

Årets avskrivninger Avskrives ikke

Anlegg under utførelse er aktiverte kostnader i forbindelse med et pågående eiendomsprosjekt og er klassifisert under omlopsmidler.

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	490 000	4 640 000	-5 570	-2 893 071	2 231 359
Årets resultat	0	0	0	-1 944 153	-1 944 153
Pr. 31.12	490 000	4 640 000	-5 570	-4 837 224	287 206





Spilkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2024

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på NOK 490 000 består av følgende aksjeklasser:

Aksjeklasse	Antall	Pålydende	Betalt
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	2 535	3 042	58,78 %	50,70 %
Purdey Invest AS	137	684	821	15,90 %	13,70 %
Afo-invest AS	136	681	817	15,80 %	13,60 %
H Strøm Holding AS	220	0	220	9,60 %	22,00 %
	1 000	3 900	4 900	100 %	100 %

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





Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2024

Note 10 Ikke balanseført gjeld /langsigtig gjeld

	2024	2023
Lån i forbindelse med aksjekjøp	0	44 948 823
Sum	0	44 948 823

Selskapet overtok samtlige aksjer i Sogneprest Holts Vei 2 AS (tidl. H. Strøm Eiendom AS) og Sogneprest Holts vei 2 Tomt AS (tidl. H. Strøm Tomteutvikling I AS) i november 2021. Resterende estimert kjøpesum for aksjene ble på kjøpstidspunktet estimert til NOK 44 948 823, basis estimert eiendomsv verdi på NOK 60 000 000.

Eiendommene vil omreguleres med formål om å oppføre nybygg (bolig/næring) på eiendommen. Endelig eiendomsv verdi og kjøpesum for aksjene skal i den forbindelse beregnes basert på det arealet som faktisk blir utbygget på eiendommen.

Kjøpesummen for aksjene er således en betinget forpliktelse hvor man ikke kan fastslå endelig beløp pr. balansedato. Estimert kjøpesum for aksjene utover det som er betalt er derfor reversert i 2024 med NOK 44 948 823.

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 ferdigstillelse.

Note 11 Gjeld til kredittinstitusjoner

Långiver	Ramme	Opptrekk pr. 31.12.24	Gjenstående ramme pr. 31.12.24
DNB Bank ASA	30 000 000	28 719 647	1 280 353
Sum kassekreditt 31.12		28 719 647	

Rente er 1 mnd Nilbor + 2,5 % margin p/a av benyttet beløp samt 0,15 % rammeprovisjon pr. kvartal. Av selskapets langsiktige gjeld til kredittinstitusjoner på NOK 28 719 647 forfaller NOK 0 senere enn 5 år.





Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2024

Note 12 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
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	-1 944 153	-1 504 974
Permanente forskjeller	0	2 000
Skattepliktig inntekt	-1 944 153	-1 502 974
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

	2024	2023	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 840 794	-2 896 641	1 944 153
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	4 840 794	2 896 641	-1 944 153
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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

Note 13 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.





Årsregnskap 2024

Spikkestad Utvikling AS

Org.nr. 922 106 363



RESULTATREGNSKAP

SPIKKESTAD UTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftskostnad	4	-71 856	-66 853
Sum driftskostnader		71 856	66 853
Driftsresultat		-71 856	-66 853
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen rentekostnad	11	-1 872 297	-1 438 121
Resultat av finansposter		-1 872 297	-1 438 121
Resultat før skattekostnad		-1 944 153	-1 504 974
Resultat		-1 944 153	-1 504 974
Årsresultat		-1 944 153	-1 504 974
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap	8	1 944 153	1 504 974
Sum overføringer		-1 944 153	-1 504 974



BALANSE

SPIKKESTAD UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2024	2023
Investeringer i datterselskap	5	3 914 102	48 862 925
Lån til foretak i samme konsern	6	19 300 000	14 900 000
Sum finansielle anleggsmidler		23 214 102	63 762 925
Sum anleggsmidler		23 214 102	63 762 925
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	4, 7	5 640 751	4 143 171
Andre kortsiktige fordringer	6	152 000	0
Sum fordringer		152 000	0
Sum omløpsmidler		5 792 751	4 143 171
Sum eiendeler		29 006 853	67 906 095



BALANSE

SPIKKESTAD UTVIKLING AS				
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023	
EGENKAPITAL				
INNSKUTT EGENKAPITAL				
Aksjekapital	8, 9	490 000	490 000	
Overkurs	8	4 640 000	4 640 000	
Annen innskutt egenkapital	8	-5 570	-5 570	
Sum innskutt egenkapital		5 124 430	5 124 430	
OPPTJENT EGENKAPITAL				
Udekket tap	8	-4 837 224	-2 893 071	
Sum opptjent egenkapital		-4 837 224	-2 893 071	
Sum egenkapital		287 206	2 231 359	
GJELD				
Øvrig langsiktig gjeld	10	0	44 948 823	
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	28 719 647	20 724 158	
Sum annen langsiktig gjeld		28 719 647	65 672 981	
KORTSIKTIG GJELD				
Leverandørgjeld		0	1 756	
Sum kortsiktig gjeld		0	1 756	
Sum gjeld		28 719 647	65 674 737	
Sum egenkapital og gjeld		29 006 853	67 906 095	

Oslo, 21.03.2025
Styret i Spikkestad Utvikling AS

Ulrik Framstad
Styreleder

Lars Hellik Strøm
Styremedlem

Axel Meyer Folkvard
Styremedlem



Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2024

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 2024.

Det er ikke utbetalt honorar eller godtgjørelse til styret.



Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2024

Note 4 Transaksjoner med nærstående parter

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

Note 5 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 %	1 957 051	1 264 736	-37 317
Sogneprest Holts Vei 2 AS	Oslo	100 %	1 957 051	-1 150 409	-378 654
Sum			3 914 102		

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

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Annen langsiktig fordring 2024	Annen langsiktig fordring 2023
Lån til Sogneprest Holts Vei 2 AS	19 100 000	14 700 000
Lån til Sogneprest Holts Vei 2 Tomt AS	200 000	200 000
Sum lån:	19 300 000	14 900 000

Mellomværendet mellom selskapene renteberegnes ikke.



Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2024

Note 7 Varige driftsmidler, anlegg under utførelse

	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	4 143 171	4 143 171
Tilgang	1 497 581	1 497 581
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12	5 640 751	5 640 751
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	0
Balansført verdi 31.12	5 640 751	5 640 751

Årets avskrivninger

Avskrives ikke

Anlegg under utførelse er aktiverte kostnader i forbindelse med et pågående eiendomsprosjekt og er klassifisert under omløpsmidler.

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	490 000	4 640 000	-5 570	-2 893 071	2 231 359
Årets resultat	0	0	0	-1 944 153	-1 944 153
Pr. 31.12	490 000	4 640 000	-5 570	-4 837 224	287 206



Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2024

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på NOK 490 000 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	2 535	3 042	58,78 %	50,70 %
Purdey Invest AS	137	684	821	15,90 %	13,70 %
Afo-invest AS	136	681	817	15,80 %	13,60 %
H Strøm Holding AS	220	0	220	9,60 %	22,00 %
	1 000	3 900	4 900	100 %	100 %

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



Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2024

Note 10 Ikke balanseført gjeld /langiktig gjeld

	2024	2023
Lån i forbindelse med aksjekjøp	0	44 948 823
Sum	0	44 948 823

Selskapet overtok samtlige aksjer i Sogneprest Holts Vei 2 AS (tidl. H. Strøm Eiendom AS) og Sogneprest Holts vei 2 Tomt AS (tidl. H. Strøm Tomteutvikling I AS) i november 2021. Resterende estimert kjøpesum for aksjene ble på kjøpstidspunktet estimert til NOK 44 948 823, basis estimert eiendomsverdi på NOK 60 000 000.

Eiendommene vil omreguleres med formål om å oppføre nybygg (bolig/næring) på eiendommen. Endelig eiendomsverdi og kjøpesum for aksjene skal i den forbindelse beregnes basert på det arealet som faktisk blir utbygget på eiendommen.

Kjøpesummen for aksjene er således en betinget forpliktelse hvor man ikke kan fastslå endelig beløp pr. balansedato. Estimert kjøpesum for aksjene utover det som er betalt er derfor reversert i 2024 med NOK 44 948 823.

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 ferdigstillelse.

Note 11 Gjeld til kredittinstitusjoner

Långiver	Ramme	Opptrekk pr.31.12.24	Gjenværende ramme pr. 31.12.24
DNB Bank ASA	30 000 000	28 719 647	1 280 353
Sum kassekreditt 31.12		28 719 647	

Rente er 1 mnd Nibor + 2,5 % margin p/a av benyttet beløp samt 0,15 % rammeprovisjon pr. kvartal. Av selskapets langsiktige gjeld til kredittinstitusjoner på NOK 28 719 647 forfaller NOK 0 senere enn 5 år.



Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2024

Note 12 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
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	-1 944 153	-1 504 974
Permanente forskjeller	0	2 000
Skattepliktig inntekt	-1 944 153	-1 502 974
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

	2024	2023	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 840 794	-2 896 641	1 944 153
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	4 840 794	2 896 641	-1 944 153
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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

Note 13 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.