



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - 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: 01.01.2019 - 31.12.2019

### 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: 25.06.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 20.06.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	6	7 722 906	
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 722 906</b>	
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	5	120 000	73 275
<b>Sum kostnader</b>		<b>120 000</b>	<b>73 275</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 602 906</b>	<b>-73 275</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		182 105	2 019
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>182 105</b>	<b>2 019</b>
Annen rentekostnad		252 658	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>252 658</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-70 553</b>	<b>2 019</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>7 532 353</b>	<b>-71 256</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>7 532 353</b>	<b>-71 256</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 532 353</b>	<b>-71 256</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>7 532 353</b>	<b>-71 256</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>7 532 353</b>	<b>-71 256</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		7 532 353	
Overført fra annen egenkapital			-71 256
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 532 353</b>	<b>-71 256</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	6		29 478 163
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	6	4 021 254	
Sum fordringer		4 021 254	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		38 070 056	341 676
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		38 070 056	341 676
Sum omløpsmidler		42 091 310	29 819 839
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>42 091 310</b>	<b>29 819 839</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	3	8 000 001	8 000 001
Sum innskutt egenkapital		8 000 001	8 000 001
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 887 117	
Udekket tap			645 236
Sum opptjent egenkapital	2	6 887 117	-645 236
Sum egenkapital		14 887 118	7 354 765



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	8	3 565 106	250 477
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 565 106</b>	<b>250 477</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 565 106</b>	<b>250 477</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		391 448	75 650
Annen kortsiktig gjeld	7	23 247 638	22 138 947
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>23 639 086</b>	<b>22 214 597</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>27 204 192</b>	<b>22 465 074</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>42 091 310</b>	<b>29 819 839</b>



# Deloitte.

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

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

Til selskapsmøtet i Sponvika 1 KS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Sponvika 1 KS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 7 532 353. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnrøkkeid: 456JZ-DI0BC-64QZZ-KZ3GW-EWQQ5-ETVM7



## Deloitte.

side 2

Uavhengig revisors beretning -  
Sponvika 1 KS

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

### Uttalelse om andre lovmessige krav

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 16. april 2020  
Deloitte AS

**Mats Nordal**  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 456LZ-DI0BC-64QZZ-KZ3GW-EWQQ5-ETVM7



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Mats Nordal

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1687158

IP: 217.173.xxx.xxx

2020-04-17 09:42:23Z



Penneo Dokumentnøkkel: 456JZ-DI0BC-64QZZ-KZ3GW-EWQQ5-ETVM7

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



# Årsregnskap 2019

## Sponvika 1 KS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 997 633 830



## Resultatregnskap

### Sponvika 1 KS

<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Salgsinntekt	6	7 722 906	0
Sum driftsinntekter		<u>7 722 906</u>	<u>0</u>
Annen driftskostnad	5	120 000	73 275
Sum driftskostnader		<u>120 000</u>	<u>73 275</u>
Driftsresultat		<u>7 602 906</u>	<u>-73 275</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		182 105	2 019
Annen rentekostnad		252 658	0
Resultat av finansposter		<u>-70 553</u>	<u>2 019</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		7 532 353	-71 256
Ordinært resultat		<u>7 532 353</u>	<u>-71 256</u>
Årsresultat		<u>7 532 353</u>	<u>-71 256</u>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		7 532 353	0
Overført fra annen egenkapital		0	71 256
Sum overføringer		<u>7 532 353</u>	<u>-71 256</u>



## Balanse

### Sponvika 1 KS

Eiendeler	Note	2019	2018
<b>Omløpsmidler</b>			
Egenregiprojekter	6	0	29 478 163
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	6	4 021 254	0
Sum fordringer		<u>4 021 254</u>	<u>0</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		38 070 056	341 676
Sum omløpsmidler		<u>42 091 310</u>	<u>29 819 839</u>
Sum eiendeler		<u>42 091 310</u>	<u>29 819 839</u>



## Balanse

### Sponvika 1 KS

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	3	<u>8 000 001</u>	<u>8 000 001</u>
Sum innskutt egenkapital		<b><u>8 000 001</u></b>	<b><u>8 000 001</u></b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 887 117	0
Udekket tap		<u>0</u>	<u>-645 236</u>
Sum opptjent egenkapital	2	<b><u>6 887 117</u></b>	<b><u>-645 236</u></b>
Sum egenkapital		<b><u>14 887 118</u></b>	<b><u>7 354 765</u></b>
<b>Gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	8	<u>3 565 106</u>	<u>250 477</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<b><u>3 565 106</u></b>	<b><u>250 477</u></b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		391 448	75 650
Annen kortsiktig gjeld	7	<u>23 247 638</u>	<u>22 138 947</u>
Sum kortsiktig gjeld		<b><u>23 639 086</u></b>	<b><u>22 214 597</u></b>
Sum gjeld		<b><u>27 204 192</u></b>	<b><u>22 465 074</u></b>
Sum egenkapital og gjeld		<b><u>42 091 310</u></b>	<b><u>29 819 839</u></b>

Oslo, 16.04.2020  
Styret i Sponvika 1 KS

\_\_\_\_\_  
Eirik Thrygg  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Birthe Skeid Smesdsrud  
nestleder

\_\_\_\_\_  
John Yngvar Sommerstad  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Arnt Christian Eriksen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Otto Christian Ringkjøb Groth  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jan Erik Bonde Kristiansen  
daglig leder



## Note 1 Regnskapsprinsipper

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

### Driftsinntekter og kostnader

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

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

### Fordringer

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

### Varige driftsmidler

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

### Skatt

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

## Note 2 Egenkapital

	Andelskapital	Annen opptjent egenkapital	Sum
Pr. 31.12.2018	8 000 001	-645 236	7 354 765
Årsresultat		7 532 353	7 532 353
<b>Egenkapital pr. 31.12.2019</b>	<b>8 000 001</b>	<b>6 887 117</b>	<b>14 887 118</b>



## Note 3 Informasjon om andelshavere

De største andelshaverne i selskapet pr. 31.12.2019:

	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	2019	2018
Skattepliktig inntekt:		
<b>Ordinært resultat før skatt</b>	<b>7 532 353</b>	<b>-71 256</b>
Endring i midlertidige forskjeller	4 922 851	-611 703
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>12 455 204</b>	<b>-682 958</b>

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

	2019	2018	Endring
Varebeholdning	0	4 922 851	4 922 851
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>4 922 851</b>	<b>4 922 851</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

## Note 5 Revisor og godtgjørelse

Kostnadsført revisjonshonorar for 2019 utgjør kr 7 500 inkl. mva. Selskapet har ingen egne ansatte. Drift og administrasjon utføres av Høegh Eiendomsselskap AS. Det er ikke utbetalt honorar i 2019 til daglig leder eller styret. Det er heller ikke gitt lån til ledende personer og andelseiere.

## Note 6 Varelager

	2019	2018
Lager av varer under tilvirkning	0	29 478 163
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>29 478 163</b>

Alle varer solgt i løpet av 2019 med gevinst på kr. 7.722.906,-. Av salgssummen gjenstår en fordring på kr.3.821.254,-.



## Note 7 Annen kortsiktig gjeld

	2019	2018
Selgerkreditt	23 247 638	22 038 947

Restgjeld forfaller ved mottak av igangsettelsestillatelse på prosjektet. Kjøpesum vil også bli regulert av endelig godkjent utbyggbar BRA. Restgjeld blir gjort opp tidlig i 2020.

## Note 8 Annen langsiktig gjeld

	2019	2018
Ansvarlig lån fra aksjonær*	3 565 106	250 477

\* Lånet har forfall 31/12/2022, men ble gjort opp tidlig i 2020.

## Note 9 Hendelser etter balansedato

Utbruddet av viruset COVID-19 har ført til at myndighetene i Norge har innført de mest inngripende restriksjonene overfor befolkningen siden andre verdenskrig. Blant annet med stenging av grensene, restriksjoner på reising, fritidsaktiviteter, karantene og hjemmekontor for de som kan. Kombinert med et veldig usikkert internasjonalt marked med dalende oljepris har dette ført til at mange av leietakerne til Sponvika 1 KS har fått utfordringer med inntjening og likviditet.

Sponvika 1 KS har i ukene før avleggelsen av årsregnskapet gjort analyser av den løpende situasjonen, og iverksatt tiltak for å sikre god drift. Sponvika 1 KS administreres av Høegh Eiendomselskap, som har aktiv dialog med leietagere om mulige løsninger. Alle prosjekt vurderes nøye. Sponvika 1 KS anses å ha god likviditet, og er godt rustet til det urolige markedet som er ved avleggelsen av årsregnskapet.