



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 666 706  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SPC PROPERTY AS  
Forretningsadresse: Sydnesplassen 1  
5007 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Tor Fredrik Müller  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 07.06.2024



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK  | Note | 2022             | 2021             |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                               |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                                      |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                                   |      | 1 083 562        | 1 005 338        |
| <b>Sum inntekter</b>                                  |      | <b>1 083 562</b> | <b>1 005 338</b> |
| <b>Kostnader</b>                                      |      |                  |                  |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1    | 557 496          | 557 496          |
| Annen driftskostnad                                   | 2    | 219 598          | 231 371          |
| <b>Sum kostnader</b>                                  |      | <b>777 094</b>   | <b>788 867</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |      | <b>306 468</b>   | <b>216 471</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>             |      |                  |                  |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern              |      | 15 942           |                  |
| Annen renteinntekt                                    |      | 623              |                  |
| <b>Sum finansinntekter</b>                            |      | <b>16 565</b>    |                  |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern              |      | 85 498           | 62 638           |
| Annen rentekostnad                                    |      | 370 892          | 248 084          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                            |      | <b>456 390</b>   | <b>310 722</b>   |
| <b>Netto finans</b>                                   |      | <b>-439 825</b>  | <b>-310 722</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>            |      | <b>-133 357</b>  | <b>-94 251</b>   |
| Skattekostnad på resultat                             | 3    | -20 997          | -12 392          |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>          |      | <b>-112 360</b>  | <b>-81 859</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                                    | 5    | <b>-112 360</b>  | <b>-81 859</b>   |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>         |      | <b>-112 360</b>  | <b>-81 859</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                                  |      | <b>-112 360</b>  | <b>-81 859</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                  |      |                  |                  |
| Avsatt til annen egenkapital                          |      | -112 360         | -81 859          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>              |      | <b>-112 360</b>  | <b>-81 859</b>   |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b> | <b>Note</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|---------------------|-------------|-------------|-------------|

---



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2022              | 2021              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                   |                   |
| Utsatt skattefordel                            | 3    |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom            | 1    | 14 385 008        | 14 942 504        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>14 385 008</b> | <b>14 942 504</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                   |                   |
| Lån til foretak i samme konsern                |      | 1 119 746         |                   |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |      | <b>1 119 746</b>  |                   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>15 504 754</b> | <b>14 942 504</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                   |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                   |                   |
| Kundefordringer                                |      | 2 362             | 10 408            |
| Andre kortsiktige fordringer                   |      | 5 807             | 2 882             |
| Konsernfordringer                              |      | 688 367           | 1 119 746         |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>696 536</b>    | <b>1 133 036</b>  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                   |      | 611 128           | 1 376 719         |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>611 128</b>    | <b>1 376 719</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>1 307 664</b>  | <b>2 509 755</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>16 812 418</b> | <b>17 452 259</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2022              | 2021              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Aksjekapital                             | 4, 5 | 30 000            | 30 000            |
| Beholdning av egne aksjer                | 4    |                   |                   |
| Annen innskutt egenkapital               | 5    | 3 002 172         | 3 002 172         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>3 032 172</b>  | <b>3 032 172</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                        | 5    | -63 387           | 48 973            |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>-63 387</b>    | <b>48 973</b>     |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>2 968 785</b>  | <b>3 081 145</b>  |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Utsatt skatt                             | 3    | 1 955 758         | 2 023 335         |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>1 955 758</b>  | <b>2 023 335</b>  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 6    | 9 923 000         | 10 523 000        |
| Øvrig langsiktig gjeld                   | 6    | 1 898 666         | 1 813 168         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>11 821 666</b> | <b>12 336 168</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>13 777 424</b> | <b>14 359 503</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                          |      | 2 563             | 2 563             |
| Betalbar skatt                           | 3    | 46 580            |                   |
| Skyldig offentlige avgifter              |      |                   |                   |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 17 067            | 9 049             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>66 210</b>     | <b>11 612</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>13 843 634</b> | <b>14 371 115</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>16 812 418</b> | <b>17 452 259</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 342637

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 666 706  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SPC PROPERTY AS  
Forretningsadresse: Sydnesplassen 1  
5007 BERGEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Tor Fredrik Müller  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2023

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 01.04.2023



Organisasjonsnr: 919 666 706  
SPC PROPERTY AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                                   | <b>Note</b> | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|---|-------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                               |             |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                                      |             |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                                   |             | 1 083 562        | 1 005 338        |
| <b>Sum inntekter</b>                                  |             | <b>1 083 562</b> | <b>1 005 338</b> |
| <b>Kostnader</b>                                      |             |                  |                  |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler |             |                  |                  |
|   | 1           | 557 496          | 557 496          |
| Annen driftskostnad                                   | 2           | 219 598          | 231 371          |
| <b>Sum kostnader</b>                                  |             | <b>777 094</b>   | <b>788 867</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |             | <b>306 468</b>   | <b>216 471</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>             |             |                  |                  |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern              |             |                  |                  |
|   |             | 15 942           |                  |
| Annen renteinntekt                                    |             | 623              |                  |
| <b>Sum finansinntekter</b>                            |             | <b>16 565</b>    |                  |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern              |             |                  |                  |
|   |             | 85 498           | 62 638           |
| Annen rentekostnad                                    |             | 370 892          | 248 084          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                            |             | <b>456 390</b>   | <b>310 722</b>   |
| <b>Netto finans</b>                                   |             | <b>-439 825</b>  | <b>-310 722</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>            |             |                  |                  |
| Skattekostnad på resultat                             | 3           | -20 997          | -12 392          |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>          |             | <b>-112 360</b>  | <b>-81 859</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                                    | 5           | <b>-112 360</b>  | <b>-81 859</b>   |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>         |             | <b>-112 360</b>  | <b>-81 859</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                                  |             | <b>-112 360</b>  | <b>-81 859</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                  |             |                  |                  |
| Avsatt til annen egenkapital                          |             |                  |                  |
|   |             | -112 360         | -81 859          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>              |             | <b>-112 360</b>  | <b>-81 859</b>   |



Organisasjonsnr: 919 666 706  
SPC PROPERTY AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

|                     |   |  |  |
|---------------------|---|--|--|
| Utsatt skattefordel | 3 |  |  |
|---------------------|---|--|--|

##### Varige driftsmidler

|                        |  |  |  |
|------------------------|--|--|--|
| Tomter, bygninger o.a. |  |  |  |
|------------------------|--|--|--|

|              |   |            |            |
|--------------|---|------------|------------|
| fast eiendom | 1 | 14 385 008 | 14 942 504 |
|--------------|---|------------|------------|

|                                |  |                   |                   |
|--------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Sum varige driftsmidler</b> |  | <b>14 385 008</b> | <b>14 942 504</b> |
|--------------------------------|--|-------------------|-------------------|

##### Finansielle anleggsmidler

|                         |  |  |  |
|-------------------------|--|--|--|
| Lån til foretak i samme |  |  |  |
|-------------------------|--|--|--|

|         |  |           |  |
|---------|--|-----------|--|
| konsern |  | 1 119 746 |  |
|---------|--|-----------|--|

|                        |  |  |  |
|------------------------|--|--|--|
| <b>Sum finansielle</b> |  |  |  |
|------------------------|--|--|--|

|                      |  |                  |  |
|----------------------|--|------------------|--|
| <b>anleggsmidler</b> |  | <b>1 119 746</b> |  |
|----------------------|--|------------------|--|

|                          |  |                   |                   |
|--------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Sum anleggsmidler</b> |  | <b>15 504 754</b> | <b>14 942 504</b> |
|--------------------------|--|-------------------|-------------------|

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

|                 |  |       |        |
|-----------------|--|-------|--------|
| Kundefordringer |  | 2 362 | 10 408 |
|-----------------|--|-------|--------|

|                   |  |  |  |
|-------------------|--|--|--|
| Andre kortsiktige |  |  |  |
|-------------------|--|--|--|

|            |  |       |       |
|------------|--|-------|-------|
| fordringer |  | 5 807 | 2 882 |
|------------|--|-------|-------|

|                   |  |         |           |
|-------------------|--|---------|-----------|
| Konsernfordringer |  | 688 367 | 1 119 746 |
|-------------------|--|---------|-----------|

|                       |  |                |                  |
|-----------------------|--|----------------|------------------|
| <b>Sum fordringer</b> |  | <b>696 536</b> | <b>1 133 036</b> |
|-----------------------|--|----------------|------------------|

##### Bankinnskudd, kontanter

##### og lignende

|                            |  |  |  |
|----------------------------|--|--|--|
| Bankinnskudd, kontanter o. |  |  |  |
|----------------------------|--|--|--|

|    |  |         |           |
|----|--|---------|-----------|
| l. |  | 611 128 | 1 376 719 |
|----|--|---------|-----------|

|                          |  |  |  |
|--------------------------|--|--|--|
| <b>Sum bankinnskudd,</b> |  |  |  |
|--------------------------|--|--|--|

|                              |  |                |                  |
|------------------------------|--|----------------|------------------|
| <b>kontanter og lignende</b> |  | <b>611 128</b> | <b>1 376 719</b> |
|------------------------------|--|----------------|------------------|

|                         |  |                  |                  |
|-------------------------|--|------------------|------------------|
| <b>Sum omløpsmidler</b> |  | <b>1 307 664</b> | <b>2 509 755</b> |
|-------------------------|--|------------------|------------------|

|                      |  |                   |                   |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>SUM EIENDELER</b> |  | <b>16 812 418</b> | <b>17 452 259</b> |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|

### BALANSE - EGENKAPITAL OG

### GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

|              |      |        |        |
|--------------|------|--------|--------|
| Aksjekapital | 4, 5 | 30 000 | 30 000 |
|--------------|------|--------|--------|

|                           |   |  |  |
|---------------------------|---|--|--|
| Beholdning av egne aksjer | 4 |  |  |
|---------------------------|---|--|--|

|                            |   |           |           |
|----------------------------|---|-----------|-----------|
| Annen innskutt egenkapital | 5 | 3 002 172 | 3 002 172 |
|----------------------------|---|-----------|-----------|

|                                 |  |                  |                  |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |  | <b>3 032 172</b> | <b>3 032 172</b> |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|



|  |   |                   |                   |
|--|---|-------------------|-------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |   |                   |                   |
| Annen egenkapital                        | 5 | -63 387           | 48 973            |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |   | <b>-63 387</b>    | <b>48 973</b>     |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |   | <b>2 968 785</b>  | <b>3 081 145</b>  |
| <b>Gjeld</b>                             |   |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |   |                   |                   |
| Utsatt skatt                             | 3 | 1 955 758         | 2 023 335         |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |   | <b>1 955 758</b>  | <b>2 023 335</b>  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |   |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 6 | 9 923 000         | 10 523 000        |
| Øvrig langsiktig gjeld                   | 6 | 1 898 666         | 1 813 168         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |   | <b>11 821 666</b> | <b>12 336 168</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |   | <b>13 777 424</b> | <b>14 359 503</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |   |                   |                   |
| Leverandørgjeld                          |   | 2 563             | 2 563             |
| Betalbar skatt                           | 3 | 46 580            |                   |
| Skyldig offentlige avgifter              |   |                   |                   |
| Annen kortsiktig gjeld                   |   | 17 067            | 9 049             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |   | <b>66 210</b>     | <b>11 612</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                         |   | <b>13 843 634</b> | <b>14 371 115</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |   | <b>16 812 418</b> | <b>17 452 259</b> |



Organisasjonsnr: 919 666 706  
SPC PROPERTY 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.



KPMG AS  
Kanalveien 11  
P.O. Box 4 Kristianborg  
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i SPC Property AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for SPC Property AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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 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. Betyggende 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.

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

|         |              |            |            |
|---------|--------------|------------|------------|
| Oslo    | Elverum      | Mo i Rana  | Tromsø     |
| Alta    | Finnsnes     | Molde      | Trondheim  |
| Arendal | Hamar        | Sandefjord | Tynset     |
| Bergen  | Haugesund    | Stavanger  | Ulsteinvik |
| Bode    | Knarvik      | Stord      | Ålesund    |
| Drammen | Kristiansand | Straume    |            |



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 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 intern 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 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 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 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 14. mars 2023  
KPMG AS

Tom Rasmussen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# 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."

## Tom Rasmussen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-03-14 13:19:56 UTC



Penneo DokumentInokkel: 5A03B-CMXU4-GOV05-10VFC-18KZE-OP1AG

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>



# Årsregnskap 2022

## SPC Property AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 919 666 706



## Resultatregnskap

### SPC Property AS

| <b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>             | <b>Note</b> | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|---|-------------|------------------|------------------|
| Annen driftsinntekt                                   |             | 1 083 562        | 1 005 338        |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                            |             | <b>1 083 562</b> | <b>1 005 338</b> |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1           | 557 496          | 557 496          |
| Annen driftskostnad                                   | 2           | 219 598          | 231 371          |
| <b>Sum driftskostnader</b>                            |             | <b>777 094</b>   | <b>788 867</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |             | <b>306 468</b>   | <b>216 471</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>             |             |                  |                  |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern              |             | 15 942           | 0                |
| Annen renteinntekt                                    |             | 623              | 0                |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern              |             | 85 498           | 62 638           |
| Annen rentekostnad                                    |             | 370 892          | 248 084          |
| <b>Resultat av finansposter</b>                       |             | <b>-439 825</b>  | <b>-310 722</b>  |
| Resultat før skattekostnad                            |             | -133 357         | -94 251          |
| Skattekostnad på resultat                             | 3           | -20 997          | -12 392          |
| <b>Resultat</b>                                       |             | <b>-112 360</b>  | <b>-81 859</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                                    | 5           | <b>-112 360</b>  | <b>-81 859</b>   |
| <b>Overføringer</b>                                   |             |                  |                  |
| Avsatt til annen egenkapital                          |             | -112 360         | -81 859          |
| <b>Sum overføringer</b>                               |             | <b>-112 360</b>  | <b>-81 859</b>   |



## Balanse

### SPC Property AS

| Eiendeler                            | Note | 2022              | 2021              |
|--------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Anleggsmidler</b>                 |      |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>           |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom  | 1    | 14 385 008        | 14 942 504        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>       |      | <b>14 385 008</b> | <b>14 942 504</b> |
| Lån til foretak i samme konsern      |      | 1 119 746         | 0                 |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> |      | <b>1 119 746</b>  | <b>0</b>          |
| <b>Sum anleggsmidler</b>             |      | <b>15 504 754</b> | <b>14 942 504</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                    |      |                   |                   |
| Kundefordringer                      |      | 2 362             | 10 408            |
| Andre kortsiktige fordringer         |      | 5 807             | 2 882             |
| Konsernfordringer                    |      | 688 367           | 1 119 746         |
| <b>Sum fordringer</b>                |      | <b>696 536</b>    | <b>1 133 036</b>  |
| <b>Investeringer</b>                 |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.         |      | 611 128           | 1 376 719         |
| <b>Sum omløpsmidler</b>              |      | <b>1 307 664</b>  | <b>2 509 755</b>  |
| <b>Sum eiendeler</b>                 |      | <b>16 812 418</b> | <b>17 452 259</b> |



## Balanse

### SPC Property AS

| Egenkapital og gjeld                     | Note | 2022              | 2021              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Aksjekapital                             | 4, 5 | 30 000            | 30 000            |
| Annen innskutt egenkapital               | 5    | 3 002 172         | 3 002 172         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>3 032 172</b>  | <b>3 032 172</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                        | 5    | -63 387           | 48 973            |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>-63 387</b>    | <b>48 973</b>     |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>2 968 785</b>  | <b>3 081 145</b>  |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Avsetning for forpliktelseser</b>     |      |                   |                   |
| Utsatt skatt                             | 3    | 1 955 758         | 2 023 335         |
| <b>Sum avsetning for forpliktelseser</b> |      | <b>1 955 758</b>  | <b>2 023 335</b>  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 6    | 9 923 000         | 10 523 000        |
| Øvrig langsiktig gjeld                   | 6    | 1 898 666         | 1 813 168         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>11 821 666</b> | <b>12 336 168</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                          |      | 2 563             | 2 563             |
| Betalbar skatt                           | 3    | 46 580            | 0                 |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 17 067            | 9 049             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>66 210</b>     | <b>11 612</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>13 843 634</b> | <b>14 371 115</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>          |      | <b>16 812 418</b> | <b>17 452 259</b> |

Bergen, 13.03.2023  
Styret i SPC Property AS

Tor Fredrik Müller  
styreleder

Tommy Kaland  
styremedlem

Eivind Dragesund Rørvik  
styremedlem



## REGNSKAPSPRINSIPPER

### Generelt

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

### Prinsipper for inntektsføring og kostnadsføring

Inntekter resultatføres når de er opptjent. Utgifter sammenstilles og kostnadsføres med de inntekter utgiftene kan henføres til.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler, hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp.

### Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Tidligere nedskrivninger reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning til tap gjøres i utgangspunktet på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. For mindre kundefordringer gjøres en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter omfatter bankinnskudd og bokføres til nominelle verdier i balansen.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalte skatter 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. Andre skattereduserende forskjeller er ikke utlignet, men balanseført dersom det er sannsynlig at foretaket kan utnytte dem, og eventuelt nettoført.

### Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig



## Note 1 Varige driftsmidler

|                                       | Tomt          | Bygning           | Tekniske<br>installasjoner | Sum               |
|---------------------------------------|---------------|-------------------|----------------------------|-------------------|
| <b>Anskaffelseskost pr. 01.01.22</b>  | <b>17 600</b> | <b>15 085 720</b> | <b>2 557 816</b>           | <b>17 661 136</b> |
| Anskaffelseskost 31.12.22             | 17 600        | 15 085 720        | 2 557 816                  | 17 661 136        |
| Akkumulerte avskrivninger 01.01.2022  | 0             | -932 465          | -767 342                   | -1 699 807        |
| - Årets avskrivning                   | 0             | -301 714          | -255 782                   | -557 496          |
| = Akkumulerte avskrivninger 31.12.22  | 0             | -1 234 179        | -1 023 124                 | -2 257 303        |
| - Akkumulerte nedskrivninger 31.12.22 | 0             | -1 018 825        | 0                          | -1 018 825        |
| <b>Bokført verdi 31.12.22</b>         | <b>17 600</b> | <b>12 832 716</b> | <b>1 534 692</b>           | <b>14 385 008</b> |
| Lineær avskrivningstid                |               | 50 år             | 10 år                      |                   |

## Note 2: Antall ansatte

Selskapet har ingen ansatte.

## Note 3 Skatt

| <b>Årets skattekostnad</b>               | <b>2022</b>    | <b>2021</b>   |
|--|----------------|---------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |                |               |
| Betalbar skatt                           | 46 580         | 246 344       |
| Endring i utsatt skatt                   | -67 577        | -233 951      |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>   | <b>-20 997</b> | <b>12 393</b> |
| Skattepliktig inntekt:                   |                |               |
| Ordinært resultat før skatt              | -133 357       | -94 251       |
| Permanente forskjeller                   | 0              | 0             |
| Endring i midlertidige forskjeller       | 345 086        | 325 530       |
| Mottatt konsernbidrag                    | 0              | 1 119 746     |
| Anvendelse av fremførbart underskudd     | 0              | -1 351 025    |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>             | <b>211 729</b> | <b>0</b>      |
| Betalbar skatt i balansen:               |                |               |
| Betalbar skatt på årets resultat         | 46 580         | -246 344      |
| Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag  | 0              | 246 344       |
| <b>Sum betalbar skatt i balansen</b>     | <b>46 580</b>  | <b>0</b>      |

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

|   | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       | <b>Endring</b> |
|---|-------------------|-------------------|----------------|
| Varige driftsmidler                       | 10 672 056        | 11 017 142        | 345 086        |
| <b>Sum</b>                                | <b>10 672 056</b> | <b>11 017 142</b> | <b>345 086</b> |
| Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt | -1 782 246        | -1 820 166        | -37 920        |
| <b>Grunnlag for utsatt skatt</b>          | <b>8 889 810</b>  | <b>9 196 976</b>  | <b>307 166</b> |
| <b>Utsatt skatt (22 %)</b>                | <b>1 955 758</b>  | <b>2 023 335</b>  | <b>67 577</b>  |



## Note 4 Aksjeeiere

Selskapet inngår i konsernet EGD Holding AS.  
Adresse: Sydneplassen 1, 5007 Bergen.

## Note 5 Utvikling av selskapets egenkapital

|                      | Aksjekapital  | Annen<br>Innskutt<br>egenkapital | Annen<br>egenkapital | Sum<br>egenkapital |
|----------------------|---------------|----------------------------------|----------------------|--------------------|
| Pr. 31.12.2021       | 30 000        | 3 002 172                        | 48 973               | 3 081 145          |
| Årets resultat       |               |                                  | -112 360             | -112 360           |
| <b>Pr 31.12.2022</b> | <b>30 000</b> | <b>3 002 172</b>                 | <b>-63 387</b>       | <b>2 968 785</b>   |

## Note 6: Langsiktig gjeld / pantestillelser

| Kreditor                        | Gjeld             | Gjeld med forfall > 5 år |
|---------------------------------|-------------------|--------------------------|
| Bankgjeld                       | 9 923 000         | 0                        |
| Gjeld til konsernselskaper      | 1 898 666         | 1 898 666                |
| <b>Sum pantegjeld pr. 31.12</b> | <b>11 821 666</b> | <b>1 898 666</b>         |

Som sikkerhet for lånet er det gitt 1. prioritets pant i Nesttunvegen 94, Gnr 42 bnr 182 i Bergen kommune. Pantstillelsens pålydende verdi er NOK 5 400 000.

Som sikkerhet for lånet er det gitt 2. prioritets pant i Nesttunvegen 94, Gnr 42 bnr 182 i Bergen kommune. Pantstillelsens pålydende verdi er NOK 6 600 000.