



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 284 587
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SPIKKESTADKVARTALENE BOLIGPROSJEKT AS
Forretningsadresse: c/o Nedre Buskerud Boligbyggelag
Nedre Torggate 5
3015 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Jan Morten Røkaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 21.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Varekostnad		33 188	-12 962
Annen driftskostnad		66 245	25 899
Sum kostnader		99 433	12 937
Driftsresultat		-99 433	-12 937
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		176	1 220
Sum finansinntekter		176	1 220
Nedskrivning av finansielle eiendeler		-149 929	
Annen rentekostnad		522 759	561 973
Sum finanskostnader		372 830	561 973
Netto finans		-372 654	-560 753
Ordinært resultat før skattekostnad		-472 087	-573 690
Skattekostnad på ordinært resultat		-136 843	-126 212
Ordinært resultat etter skattekostnad		-335 244	-447 478
Årsresultat		-335 244	-447 478
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		-335 244	-447 478
Sum overføringer og disponeringer		-335 244	-447 478



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		1 067 425	930 582
Sum immaterielle eiendeler		1 067 425	930 582
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	1, 2, 3	969 936	1 212 420
Sum finansielle anleggsmidler		969 936	1 212 420
Sum anleggsmidler		2 037 361	2 143 002
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4	33 164 859	33 164 859
Sum varer	4	33 164 859	33 164 859
Fordringer			
Andre fordringer		4 292 484	4 292 484
Sum fordringer		4 292 484	4 292 484
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		451 136	2 647
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		451 136	2 647
Sum omløpsmidler		37 908 479	37 459 990
SUM EIENDELER		39 945 840	39 602 992
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (3 000 aksjer à kr 333,33)		1 000 000	1 000 000
Overkurs		10 789 427	10 789 427



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital		11 789 427	11 789 427
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		282 513	617 757
Sum opptjent egenkapital		282 513	617 757
Sum egenkapital		12 071 940	12 407 184
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld til eiere	5	16 868 783	10 454 231
Øvrig langsiktig gjeld	2	110 265	260 194
Sum annen langsiktig gjeld		16 979 048	10 714 425
Sum langsiktig gjeld		16 979 048	10 714 425
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	10 800 000	10 800 000
Leverandørgjeld		26 524	9 560
Annen kortsiktig gjeld		68 328	5 671 823
Sum kortsiktig gjeld		10 894 852	16 481 383
Sum gjeld		27 873 900	27 195 808
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 945 840	39 602 992



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 641902

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 284 587
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SPIKKESTADKVARTALENE BOLIGPROSJEKT AS
Forretningsadresse: c/o Nedre Buskerud Boligbyggelag
Nedre Torggate 5
3015 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Jan Morten Røkaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 14.07.2022



Organisasjonsnr: 919 284 587
SPIKKESTADKVARTALENE BOLIGPROSJEKT
AS

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Varekostnad		33 188	-12 962
Annen driftskostnad		66 245	25 899
Sum kostnader		99 433	12 937
Driftsresultat		-99 433	-12 937
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		176	1 220
Sum finansinntekter		176	1 220
Nedskrivning av finansielle eiendeler		-149 929	
Annen rentekostnad		522 759	561 973
Sum finanskostnader		372 830	561 973
Netto finans		-372 654	-560 753
Ordinært resultat før skattekostnad		-472 087	-573 690
Skattekostnad på ordinært resultat		-136 843	-126 212
Ordinært resultat etter skattekostnad		-335 244	-447 478
Årsresultat		-335 244	-447 478
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		-335 244	-447 478
Sum overføringer og disponeringer		-335 244	-447 478



Organisasjonsnr: 919 284 587
SPIKKESTADKVARTALENE BOLIGPROSJEKT
AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		1 067 425	930 582
Sum immaterielle eiendeler		1 067 425	930 582
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	1, 2, 3	969 936	1 212 420
Sum finansielle anleggsmidler		969 936	1 212 420
Sum anleggsmidler		2 037 361	2 143 002
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4	33 164 859	33 164 859
Sum varer	4	33 164 859	33 164 859
Fordringer			
Andre fordringer		4 292 484	4 292 484
Sum fordringer		4 292 484	4 292 484
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		451 136	2 647
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		451 136	2 647
Sum omløpsmidler		37 908 479	37 459 990
SUM EIENDELER		39 945 840	39 602 992
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (3 000 aksjer à kr 333,33)		1 000 000	1 000 000
Overkurs		10 789 427	10 789 427
Sum innskutt egenkapital		11 789 427	11 789 427
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		282 513	617 757
Sum opptjent egenkapital		282 513	617 757



Sum egenkapital		12 071 940	12 407 184
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld til eiere	5	16 868 783	10 454 231
Øvrig langsiktig gjeld	2	110 265	260 194
Sum annen langsiktig gjeld		16 979 048	10 714 425
Sum langsiktig gjeld		16 979 048	10 714 425
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	10 800 000	10 800 000
Leverandørgjeld		26 524	9 560
Annen kortsiktig gjeld		68 328	5 671 823
Sum kortsiktig gjeld		10 894 852	16 481 383
Sum gjeld		27 873 900	27 195 808
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 945 840	39 602 992



Organisasjonsnr: 919 284 587
SPIKKESTADKVARTALENE BOLIGPROSJEKT
AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Inntektsføring Inntekt regnskapsføres når den er opptjent. Prosjekt under utførelse, herunder egenregi, regnskapsføres basert på løpende avregning. Fullføringsgraden beregnes som akkumulerte påløpte kostnader i prosent av estimert totalkostnad. Igangsatte bygg resultatavregnes som produktet av fysisk fullførelsegrad, salgsgrad, og forventet dekningsgrad/resultat. Dette innebærer eksempelvis at et prosjekt som ved rapporteringstidspunktet er 50 % ferdig produsert og 50 % solgt, vil bli rapportert med et dekningsbidrag på 25 % av totalt forventet dekningsbidrag. Skatter Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Prinsipper for klassifisering og vurdering av eiendeler og gjeld Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. selskapet har pt. ingen slike anleggsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Annen langsiktig og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende. Kundefordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende. Det forventes ingen tap på balanseførte fordringer i balansen pr.31.12.21. Langsiktig fordring og annen langsiktig gjeld. Langsiktig fordring i balansen gleder krav på mva-kompensasjon i forbindelse med opparbeidet infrastruktur. Fordringen forfaller til årlige betalinger i en periode som strekker seg frem til 2025. Det nominelle kravet er nåverdijustert med en diskonteringsfaktor på 5% og neddiskonteringen er i balansen presentert som annen langsiktig gjeld. Diskonteringsfaktoren er den samme som tidligere år.

Note

6

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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>		<u>Beløp</u>

Note

1

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt
969936.00

Mer om fordringer

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

5

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balansført verdi av de pantsatte eiendeler



Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Ingen del av selskapets gjeld forfaller til betaling senere enn fem år etter regnskapsårets slutt. Gjeld er ikke sikret ved pant eller lignende sikkerhet i selskapets eiendeler.

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Se eventuelle andre vedlegg.



Resultatregnskap for 2021 SPIKKESTADKVARTALENE BOLIGPROSJEKT AS

	Note	2021	2020
Sum driftsinntekter		<u>0</u>	<u>0</u>
Varekostnad		(33 188)	12 962
Annen driftskostnad		(66 245)	(25 899)
Sum driftskostnader		<u>(99 433)</u>	<u>(12 937)</u>
Driftsresultat		<u>(99 433)</u>	<u>(12 937)</u>
Annen renteinntekt		176	1 220
Sum finansinntekter		<u>176</u>	<u>1 220</u>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		149 929	0
Annen rentekostnad		(522 759)	(561 973)
Sum finanskostnader		<u>(372 830)</u>	<u>(561 973)</u>
Netto finans		<u>(372 654)</u>	<u>(560 753)</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>(472 087)</u>	<u>(573 690)</u>
Skattekostnad på ordinært resultat		136 843	126 212
Ordinært resultat		<u>(335 244)</u>	<u>(447 478)</u>
Arsresultat		<u>(335 244)</u>	<u>(447 478)</u>
Overføringer			
Annen egenkapital		(335 244)	(447 478)
Sum		<u>(335 244)</u>	<u>(447 478)</u>

Penneo Dokumentnr: 38XZF-W3FGE-21IME-V27GI-7OK64-EJ536



Balanse pr. 31. desember 2021 SPIKKESTADKVARTALENE BOLIGPROSJEKT AS

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		1 067 425	930 582
Sum immaterielle eiendeler		1 067 425	930 582
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	1, 2, 3	969 936	1 212 420
Sum finansielle anleggsmidler		969 936	1 212 420
Sum anleggsmidler		2 037 361	2 143 002
Omløpsmidler			
Varer	4	33 164 859	33 164 859
Sum varer	4	33 164 859	33 164 859
Fordringer			
Andre fordringer		4 292 484	4 292 484
Sum fordringer		4 292 484	4 292 484
Bankinnskudd, kontanter og lignende		451 136	2 647
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		451 136	2 647
Sum omløpsmidler		37 908 479	37 459 990
Sum eiendeler		39 945 840	39 602 992

Penneo Dokumentnr: 38XZF-W3FGE-21IME-V27GI-7OK64-EJ536



Balanse pr. 31. desember 2021 SPIKKESTADKVARTALENE BOLIGPROSJEKT AS

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (3 000 aksjer à kr 333,33)		1 000 000	1 000 000
Overkurs		10 789 427	10 789 427
Sum innskutt egenkapital		11 789 427	11 789 427
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		282 513	617 757
Sum opptjent egenkapital		282 513	617 757
Sum egenkapital		12 071 940	12 407 184
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld til eiere	5	16 868 783	10 454 231
Øvrig langsiktig gjeld	2	110 265	260 194
Sum annen langsiktig gjeld		16 979 048	10 714 425
Sum langsiktig gjeld		16 979 048	10 714 425
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	10 800 000	10 800 000
Leverandørgjeld		26 524	9 560
Annen kortsiktig gjeld		68 328	5 671 823
Sum kortsiktig gjeld		10 894 852	16 481 383
Sum gjeld		27 873 900	27 195 808
Sum egenkapital og gjeld		39 945 840	39 602 992

Bjarte Røyrvik
Styrets leder

Tor Engebakken
Styremedlem

Lars Hellik Strøm
Styremedlem

Jan Morten Røkaas
Styremedlem

Penneo Dokumentnr: 38XZF-W3FGE-21IME-V27GI-7OK64-EJ536



Noter 2021

SPIKKESTADKVARTALENE BOLIGPROSJEKT AS

Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent. Prosjekt under utførelse, herunder egenregi, regnskapsføres basert på løpende avregning. Fullføringsgraden beregnes som akkumulerte påløpte kostnader i prosent av estimert totalkostnad. Igangsatte bygg resultatavregnes som produktet av fysisk fullfølelsegrad, salgsgrad, og forventet dekningsgrad/resultat. Dette innebærer eksempelvis at et prosjekt som ved rapporteringstidspunktet er 50 % ferdig produsert og 50 % solgt, vil bli rapportert med et dekningsbidrag på 25 % av totalt forventet dekningsbidrag.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Prinsipper for klassifisering og vurdering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. selskapet har pt. ingen slike anleggsmidler.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Annen langsiktig og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende.

Kundefordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende. Det forventes ingen tap på balanseførte fordringer i balansen pr.31.12.21.

Langsiktig fordring og annen langsiktig gjeld.

Langsiktig fordring i balansen gleder krav på mva-kompensasjon i forbindelse med opparbeidet infrastruktur. Fordringen forfaller til årlige betalinger i en periode som strekker seg frem til 2025. Det nominelle kravet er nåverdijustert med en diskonteringsfaktor på 5% og neddiskonteringen er i balansen presentert som annen langsiktig gjeld. Diskonteringsfaktoren er den samme som tidligere år.



Note 1 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

969 936

Note 2 - Langsiktige fordringer, annen langsiktig gjeld

Selskapet inngikk 24.06.16 avtale med Røyken Kommune om overdragelse av rett til justering av merverdiavgift ved utbygging av infrastruktur i forbindelse med oppføring av leilighetene i Spikkestad. Avtalen strekker seg over 9 år, der det gjenstår å inndrive de resterende 4 årene, med et årlig beløp på kr. 242.484. Det samlede kravet utgjør i nominelle kr. 969 936,-

Spesifikasjon av langsiktige fordringer	2021	2020
Krav på MVA-kompensasjon	969 936	1 212 420
Sum andre langsiktige fordringer	969 936	1 212 420

Ovennevnte krav er neddiskontert til 2018 kroner med en årlig rentesats på 5 %.

Avvik mellom neddiskontert nåverdi og nominelt krav er bokført som annen langsiktig gjeld.

Avviket blir nedskrevet i takt med tilbakebetalingen. Langsiktige fordringer, annen langsiktig gjeld

Spesifikasjon av annen langsiktig gjeld	2021	2020
Avvik neddisk. nåverdi og nominell verdi på krav på MVA-kompensasjon	110 265	260 194
Sum annen langsiktig gjeld	110 265	260 194

Note 3 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 4 - Beholdning egenregiprojekter

Spesifikasjon beholdninger:	2021	2020
Rest tomtkostnad	14 156 800	14 551 272
Andre aktiveringer	394 472	
Aktiverte infrastruktur- og byggekostnader opsjon 1B	10 895 881	10 895 881
Aktiverte infrastrukturkostnader opsjon 2 og 3	7 717 606	7 717 606
Beholdning i balansen	33 164 859	33 164 859

Rest tomtkostnad blir først fastsatt ved byggestart, da tomtkostnaden og dette beløpet skal endelig fastsettes etter antall m2 BRAs som skal bygges og indeks justeres etter konsumprisindeksen. Tallet i balansen er basert på et estimert byggevolum på 4 000 BRAs og indeksert fra avtaleinngåelsen juli 2012 til 1. mai 2016. Avtalt BRAs pris ved avtaleinngåelse 2012 var kr 3 200. Selv om indekseringen vil øke rest tomtkostnad er det usikkerhet knyttet til byggevolumet og estimatet er derfor ikke endret.

Tomteverdien skal ved realisering justeres for latent skatt.



Note 5 - Gjeld

Långiver:	Type lån:	2021	2020
NBBO Utbygging AS	Ansvarlig lån		1 887 807
H.Strøm Holding AS	Ansvarlig lån	3 207 161	1 887 808
AF Gruppen Norge AS	Ansvarlig lån	3 207 393	1 887 808
Sum ansvarlig lån fra eierne		6 414 554	5 663 423
Långiver	Type lån:		
H.Strøm Holding AS	Tomteforpliktelse	10 454 231	10 454 231
Sum Langsiktig gjeld		10 454 231	10 454 231
Långiver	Type lån:		
DnB	Tomtelån	10 800 000	10 800 000
Sum gjeld til kredittinstitusjoner		10 800 000	10 800 000

Ingen del av selskapets gjeld forfaller til betaling senere enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Lånet fra kredittinstitusjon (Dnb) er gitt med noen vilkår som er slik:

- Endringer i eierstruktur skal godkjennes skriftlig av långiver
- Det skal ikke tas ut utbytte, foretas kapitalnedskrivning, tilbakebetaling av ansvarlige lån, rentebetjening av ansvarlige lån eller lignende uttak så lenge det løper finansiering i Dnb uten at banken skriftlig har forhåndsgodkjent dette
- Det forutsettes at eierne tilfører selskapet likviditet ved behov dersom det etter långivers skjønn er behov for dette

Lån fra kredittinstitusjon (Dnb) er pantesikret slik:

- Pant i gnr. 207 bnr. 37 i Asker Kommune pålydende kr 20.000.000. Bokført verdi i balansen 31.12.21: kr 14.551.272
- 1.prioritets pant i enkle pengekrav for de krav selskapet måtte ha knyttet til opsjonsavtale mellom H.Strøm Tomteutvikling AS og selskapet. Bokført verdi i balansen 31.12.21:kr 4.050.000

Note 6 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.



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."

Bjarte Røyrvik

Underskriver

Serienummer: 9578-5993-4-2427042

IP: 80.86.xxx.xxx

2022-06-30 07:30:46 UTC



Tor Engebakken

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-2133064

IP: 77.88.xxx.xxx

2022-06-30 07:30:53 UTC



Jan Morten Røkaas

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-2019435

IP: 77.88.xxx.xxx

2022-06-30 07:47:02 UTC



Lars Hellik Strøm

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-1707281

IP: 79.160.xxx.xxx

2022-06-30 10:56:19 UTC



Penneo Dokumentnr: 38XZF-W3FGE-21IME-V27GI-7OK64-EJ536

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>



Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Spikkestadkvartalene Boligprosjekt AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Spikkestadkvartalene Boligprosjekt AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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.

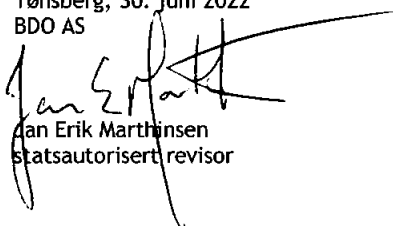
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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 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.



Før videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Tønsberg, 30. juni 2022
BDO AS



Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor