



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 437 316
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SPARTVEIT EIENDOM AS
Forretningsadresse: Saltverksveien 26
3260 LARVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Tom Erik Spartveit
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.08.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 30.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			40 389
Sum inntekter			40 389
Kostnader			
Varekostnad		37 314	36 717
Annen driftskostnad	1	35 626	35 534
Sum kostnader		72 940	72 251
Driftsresultat		-72 940	-31 862
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		80 917	2 889
Annen finansinntekt	2	1 268 978	883 415
Sum finansinntekter		1 349 895	886 304
Annen rentekostnad		223 819	225 168
Sum finanskostnader		223 819	225 168
Netto finans		1 126 076	661 136
Ordinært resultat før skattekostnad		1 053 136	629 274
Skattekostnad på ordinært resultat	5	231 487	138 438
Ordinært resultat etter skattekostnad		821 649	490 836
Årsresultat		821 649	490 836
Årsresultat etter minoritetsinteresser		821 649	490 836
Totalresultat		821 649	490 836
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	4	820 725	490 825
Avsatt til annen egenkapital	4	924	11
Sum overføringer og disponeringer		821 649	490 836



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		3 075 757	
Sum varige driftsmidler		3 075 757	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6, 7	11 443 672	11 443 672
Lån til foretak i samme konsern	2	1 076 388	1 327 740
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		2 500 000	2 500 000
Sum finansielle anleggsmidler		15 020 060	15 271 412
Sum anleggsmidler		18 095 817	15 271 412
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			40 389
Konsernfordringer	2	2 952 691	1 653 067
Sum fordringer		2 952 691	1 693 456
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		187 346	17 348
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		187 346	17 348
Sum omløpsmidler		3 140 037	1 710 804
SUM EIENDELER		21 235 854	16 982 216

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	3		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	975 334	974 410
Sum opptjent egenkapital		975 334	974 410
Sum egenkapital		1 005 334	1 004 410
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	7 118 750	7 543 905
Øvrig langsiktig gjeld	2	11 410 247	7 777 748
Sum annen langsiktig gjeld		18 528 997	15 321 653
Sum langsiktig gjeld		18 528 997	15 321 653
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Leverandørgjeld		8 400	5 102
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld		1 681 475	629 263
Annen kortsiktig gjeld		11 648	21 788
Sum kortsiktig gjeld		1 701 523	656 153
Sum gjeld		20 230 520	15 977 806
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 235 854	16 982 216



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 783991

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 437 316
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SPARTVEIT EIENDOM AS
Forretningsadresse: Saltverksveien 26
3260 LARVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Tom Erik Spartveit
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.08.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 07.10.2021



Organisasjonsnr: 919 437 316
SPARTVEIT EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			40 389
Sum inntekter			40 389
Kostnader			
Varekostnad		37 314	36 717
Annen driftskostnad	1	35 626	35 534
Sum kostnader		72 940	72 251
Driftsresultat		-72 940	-31 862
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		80 917	2 889
Annen finansinntekt	2	1 268 978	883 415
Sum finansinntekter		1 349 895	886 304
Annen rentekostnad		223 819	225 168
Sum finanskostnader		223 819	225 168
Netto finans		1 126 076	661 136
Ordinært resultat før skattekostnad		1 053 136	629 274
Skattekostnad på ordinært resultat	5	231 487	138 438
Ordinært resultat etter skattekostnad		821 649	490 836
Årsresultat		821 649	490 836
Årsresultat etter minoritetsinteresser		821 649	490 836
Totalresultat		821 649	490 836
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	4	820 725	490 825
Avsatt til annen egenkapital	4	924	11
Sum overføringer og disponeringer		821 649	490 836



Organisasjonsnr: 919 437 316
SPARTVEIT EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom

3 075 757

Sum varige driftsmidler

3 075 757

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 6, 7

11 443 672

11 443 672

Lån til foretak i samme

konsern

2

1 076 388

1 327 740

Lån til tilknyttet

selskap og felles

kontrollert virksomhet

2 500 000

2 500 000

Sum finansielle

anleggsmidler

15 020 060

15 271 412

Sum anleggsmidler

18 095 817

15 271 412

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

40 389

Konsernfordringer

2

2 952 691

1 653 067

Sum fordringer

2 952 691

1 693 456

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l.

187 346

17 348

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

187 346

17 348

Sum omløpsmidler

3 140 037

1 710 804

SUM EIENDELER

21 235 854

16 982 216

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

3, 4

30 000

30 000

Beholdning av egne aksjer

3



Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	975 334	974 410
Sum opptjent egenkapital		975 334	974 410
Sum egenkapital		1 005 334	1 004 410
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	7 118 750	7 543 905
Øvrig langsiktig gjeld	2	11 410 247	7 777 748
Sum annen langsiktig gjeld		18 528 997	15 321 653
Sum langsiktig gjeld		18 528 997	15 321 653
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6		
Leverandørgjeld		8 400	5 102
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld		1 681 475	629 263
Annen kortsiktig gjeld		11 648	21 788
Sum kortsiktig gjeld		1 701 523	656 153
Sum gjeld		20 230 520	15 977 806
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 235 854	16 982 216



Organisasjonsnr: 919 437 316
SPARTVEIT EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00



Årsregnskap 2020 Spartveit Eiendom AS

**Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet**

Penneo Dokumentnøkkel: F2YQZ-6TEH-DXQQP-BN85S-1Q53G-PNTBV

Org.nr.: 919 437 316



Spartveit Eiendom AS

Årsregnskap 2020

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt		0	40 389
Sum driftsinntekter		0	40 389
Varekostnad		37 314	36 717
Annen driftskostnad	1	35 626	35 534
Sum driftskostnader		72 940	72 251
Driftsresultat		-72 940	-31 862
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		80 917	2 889
Annen finansinntekt	2	1 268 978	883 415
Annen rentekostnad		223 819	225 168
Resultat av finansposter		1 126 076	661 136
Ordinært resultat før skattekostnad		1 053 136	629 274
Skattekostnad på ordinært resultat	5	231 487	138 438
Ordinært resultat		821 649	490 836
Ekstraordinære inntekter og kostnader			
Årsresultat		821 649	490 836
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	4	820 725	490 825
Avsatt til annen egenkapital	4	924	11
Sum overføringer		821 649	490 836

Penneo Dokumentnøkkel: F2YOZ-6TEHH-DXQQP-BN85S-1Q53G-PNTBV



Spartveit Eiendom AS

Årsregnskap 2020

Balanse

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		3 075 757	0
Sum varige driftsmidler		3 075 757	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6, 7	11 443 672	11 443 672
Lån til foretak i samme konsern	2	1 076 388	1 327 740
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		2 500 000	2 500 000
Sum finansielle anleggsmidler		15 020 060	15 271 412
Sum anleggsmidler		18 095 817	15 271 412
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	40 389
Konsernfordringer	2	2 952 691	1 653 067
Sum fordringer		2 952 691	1 693 456
Bankinnskudd, kontanter o.l.		187 346	17 348
Sum omløpsmidler		3 140 037	1 710 804
Sum eiendeler		21 235 854	16 982 216

Penneo Dokumentnrøkket: F2YOZ-6TEHH-DXQQP-BN855-1Q53G-PNTBV



Spartveit Eiendom AS

Årsregnskap 2020

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	975 334	974 410
Sum opptjent egenkapital		975 334	974 410
Sum egenkapital		1 005 334	1 004 410
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	7 118 750	7 543 905
Øvrig langsiktig gjeld	2	11 410 247	7 777 748
Sum annen langsiktig gjeld		18 528 997	15 321 653
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 400	5 102
Konserngjeld		1 681 475	629 263
Annen kortsiktig gjeld		11 648	21 788
Sum kortsiktig gjeld		1 701 523	656 153
Sum gjeld		20 230 520	15 977 806
Sum egenkapital og gjeld		21 235 854	16 982 216

Larvik, 31.08.2021
Styret i Spartveit Eiendom AS

Tom Erik Spartveit
Styreleder

Per Åge Spartveit
Varamedlem

Spartveit Eiendom AS

Side 4

Penneo Dokumentnøkkel: F2YOZ-6TEHH-DXQOP-BN85S-1Q53G-PNTBV



Spartveit Eiendom AS

Årsregnskap 2020

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Virksomhetens art

Selskapets virksomhet består av eiendomsvirksomhet, herunder erverv, utvikling, drift, utleie og salg av fast eiendom og annet som hører naturlig sammen med dette.

Skatt

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. 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. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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 virkelig verdi.

Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbyttet/konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Nærstående parter

Selskap i samme konsern er definert som nærstående. Transaksjoner mellom nærstående parter er utført i henhold til vanlige forretningsmessige vilkår.

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 av de enkelte fordringene.

Kostnadsføringstidspunkt / sammenstilling

Utgifter sammenstilles med, og kostnadsføres samtidig med, de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.



Spartveit Eiendom AS

Årsregnskap 2020

Noter

Note 1 Lønnskostnader

Spartveit Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2020 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning iht lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisjonskostnader

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør kr. 9 500 eks. mva. Andre tjenester er fakturert med kr. 11 700 eks. mva.

Note 2 Mellomværende med konsernselskaper

	2020	2019
Langsiktig gjeld:		
Spartveit Holding AS	-9 832 817	-6 751 373
Vesterøyveien 27 Eiendom AS	-1 577 430	-1 026 375
Sum	-11 410 247	-7 777 748
Langsiktig fordringer:		
Vesterøyveien 27 Eiendom AS	1 076 388	1 327 740
Sum	1 076 388	1 327 740
Kortsiktige fordringer og gjeld:		
Vesterøyveien 27 Eiendom AS	1 268 978	1 649 127
Spartveit Holding AS	-1 052 212	-629 263
Spartveit Fritidseiendom AS	3 940	3 940
Sum	220 706	1 023 804

I tillegg til dette har selskapet en langsiktig fordring pålydende 2 500 000 på Gartnerløkka Eiendom AS som anses som nærstående part.

Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Spartveit Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	300	100,0	30 000
Sum	300		30 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Spartveit Holding AS	300	100,0	100,0

Penneo Dokumentnøkkel: F2YOZ-6TEH-DXQQP-BN85S-1Q53G-PNTBV



Spartveit Eiendom AS

Årsregnskap 2020

Noter

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2020	30 000	974 410	1 004 410
Årets resultat		821 649	821 649
Konsernbidrag		-820 725	-820 725
Pr 31.12.2020	30 000	975 334	1 005 334

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	231 487	138 438
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	231 487	138 438

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 053 136	629 274
Permanente forskjeller	-924	-11
Avgitt konsernbidrag	-1 052 212	-629 263
Skattepliktig inntekt	0	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-47 689	-55 913
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-231 487	-138 438
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	279 175	194 351
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2020	2019	Endring
Utsatt skatt (22 %)	0	0	0

Penneo Dokumentnøkkel: F2YOZ-6TEHH-DXQOP-BN85S-1Q53G-PNTBV



Spartveit Eiendom AS

Årsregnskap 2020

Noter

Note 6 Lang-/kortsiktig gjeld/ pantstillelser og garantier

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt		2020	
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	
Pantstillelser og lignende	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stilt som sikkerhet	Balansført verdi pant
Langsiktig gjeld:			
Gjeld til kredittinstitusjoner	-7 118 750	Aksjer i Vesterøyveien 27 Eiendom AS	11 443 672

Som sikkerhetstillelse for overnevnte lån fra Handelsbanken det avgitt panterett pålydende 8,5 MNOK i datterselskapets, Vesterøyveien 27 Eiendom AS, sin eiendom.

Note 7 Investeringer i datterselskap, tilknyttet selskap

	Forretnings-kontor	Eierandel	Årsresultat	Egenkapital	Bokført verdi
Vesterøyveien 27 Eiendom AS	Larvik	100%	938 142	6 430 563	11 443 672

Penneo Dokumentnøkkel: F2YOZ-6TEHH-DXQQP-BN85S-1Q53G-PNTBV



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."

Per Åge Spartveit

Varamedlem

På vegne av: Spartveit Eiendom AS

Serienummer: 9578-5993-4-4275065

IP: 80.212.xxx.xxx

2021-08-31 15:14:17Z



Tom Erik Spartveit

Styreleder

På vegne av: Spartveit Eiendom AS

Serienummer: 9578-5994-4-486977

IP: 80.212.xxx.xxx

2021-08-31 19:33:16Z



Penneo Dokumentnøkkel: F2YOZ-6TEH-DXQOP-BN8SS-1Q53G-PNTBV

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>



KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

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

Til generalforsamlingen i Spartveit Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Spartveit Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 821 649. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, 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 ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

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.

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Alesund

Penneo Dokumentnøkket: UX4PO-LDSP3-G8EYO-A8WOS-FCUHO-VX4PC



Revisors beretning - 2020
Spartveit Eiendom AS

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret 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 bokførings praksis i Norge.

Larvik, 31. august 2021
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: UX4PO-LDSP3-G8EYO-A8WOS-FCUHO-VX4PC



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."

Lars Egill Olavesen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2021-08-31 20:10:01Z



Penneo Dokumentnøkkel: UX4PO-LDSP3-G8EYO-A8WOS-FCUHO-VX4PC

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>