



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 108 648
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SPG EIENDOM 21 AS
Forretningsadresse: c/o SPG AS
Ruseløkkveien 30
0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Simen Christoffer Gunnerud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.10.2021

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, 24.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	31 818	42 168
Sum kostnader		31 818	42 168
Driftsresultat		-31 818	-42 168
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35	104
Sum finansinntekter		35	104
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	1	1 070 349	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		42 238	38 930
Sum finanskostnader		1 112 587	38 930
Netto finans		-1 112 552	-38 826
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 144 370	-80 994
Skattekostnad på ordinært resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 144 370	-80 994
Årsresultat	5	-1 144 370	-80 994
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 144 370	-80 994
Totalresultat		-1 144 370	-80 994
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 144 370	-80 994
Sum overføringer og disponeringer		-1 144 370	-80 994



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern	1, 1	1	3 070 350
Sum finansielle anleggsmidler		1	3 070 350
Sum anleggsmidler		1	3 070 350
Omløpsmidler			
Varer			
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	1		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter		14 008	780
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 008	780
Sum omløpsmidler		14 008	780
SUM EIENDELER		14 009	3 071 130
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	4		
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Udekket tap		1 237 108	92 738
Sum opptjent egenkapital		-1 237 108	-92 738
Sum egenkapital	5	-1 212 678	-68 308
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	1 225 000	1 125 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 225 000	1 125 000
Sum langsiktig gjeld		1 225 000	1 125 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		688	2 063
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	1	1 000	2 012 375
Sum kortsiktig gjeld		1 688	2 014 438
Sum gjeld		1 226 688	3 139 438
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 009	3 071 130



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 880196

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 108 648
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SPG EIENDOM 21 AS
Forretningsadresse: c/o Scandinavian Property Group AS
Filipstad brygge 2
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Simen Christoffer Gunnerud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.10.2021

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, 28.10.2021



Organisasjonsnr: 921 108 648
SPG EIENDOM 21 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	31 818	42 168
Sum kostnader		31 818	42 168
Driftsresultat		-31 818	-42 168
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35	104
Sum finansinntekter		35	104
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	1	1 070 349	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		42 238	38 930
Sum finanskostnader		1 112 587	38 930
Netto finans		-1 112 552	-38 826
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 144 370	-80 994
Skattekostnad på ordinært resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 144 370	-80 994
Årsresultat	5	-1 144 370	-80 994
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 144 370	-80 994
Totalresultat		-1 144 370	-80 994
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 144 370	-80 994
Sum overføringer og disponeringer		-1 144 370	-80 994



Organisasjonsnr: 921 108 648
SPG EIENDOM 21 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3

Finansielle anleggsmidler

Investering i annet

foretak i samme konsern 1, 1

1 3 070 350

Sum finansielle

anleggsmidler

1 3 070 350

Sum anleggsmidler

1 3 070 350

Omløpsmidler

Varer

Investeringer

Aksjer og andeler i

foretak i samme konsern 1

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

14 008 780

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

14 008 780

Sum omløpsmidler

14 008 780

SUM EIENDELER

14 009 3 071 130

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 4

30 000 30 000

Beholdning av egne aksjer 4

Annen innskutt egenkapital

-5 570 -5 570

Sum innskutt egenkapital

24 430 24 430

Opptjent egenkapital

Udekket tap

1 237 108 92 738

Sum opptjent egenkapital

-1 237 108 -92 738

Sum egenkapital

5 -1 212 678 -68 308

Gjeld

Langsiktig gjeld



Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	1 225 000	1 125 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 225 000	1 125 000
Sum langsiktig gjeld		1 225 000	1 125 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		688	2 063
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	1	1 000	2 012 375
Sum kortsiktig gjeld		1 688	2 014 438
Sum gjeld		1 226 688	3 139 438
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 009	3 071 130



Organisasjonsnr: 921 108 648
SPG EIENDOM 21 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00



Til generalforsamlingen i Spg Eiendom 21 AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Spg Eiendom 21 AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 144 370. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter 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.

Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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 bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Denne beretning erstatter tidligere avgitt beretning, datert 31.08.2021, som ble avgitt ved utløpet av lovens frist for avholdelse av generalforsamling. Fullstendig årsregnskap var på dette tidspunkt ikke avgitt av styret.

Lillestrøm, 1. oktober 2021
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

01.10.2021 16.50.22

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Årsregnskap
2020
Spg Eiendom 21 AS



Resultatregnskap			
Spg Eiendom 21 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Annen driftskostnad	2	<u>31 818</u>	<u>42 168</u>
Driftsresultat		<u>-31 818</u>	<u>-42 168</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35	104
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	1	1 070 349	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		<u>42 238</u>	<u>38 930</u>
Resultat av finansposter		<u>-1 112 552</u>	<u>-38 826</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-1 144 370</u>	<u>-80 994</u>
Årsresultat	5	<u>-1 144 370</u>	<u>-80 994</u>
Overføringer			
Overført til udekket tap		<u>1 144 370</u>	<u>80 994</u>
Spg Eiendom 21 AS			



Balanse			
Spg Eiendom 21 AS			
Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	1	<u>1</u>	<u>3 070 350</u>
Sum anleggsmidler		<u>1</u>	<u>3 070 350</u>
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter		<u>14 008</u>	<u>780</u>
Sum omløpsmidler		<u>14 008</u>	<u>780</u>
Sum eiendeler		<u>14 009</u>	<u>3 071 130</u>
Spg Eiendom 21 AS			



Balanse			
Spg Eiendom 21 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		<u>24 430</u>	<u>24 430</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		<u>-1 237 108</u>	<u>-92 738</u>
Sum egenkapital	5	<u>-1 212 678</u>	<u>-68 308</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lån	6	1 225 000	1 125 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		688	2 063
Annen kortsiktig gjeld	1	<u>1 000</u>	<u>2 012 375</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 688</u>	<u>2 014 438</u>
Sum gjeld		<u>1 226 688</u>	<u>3 139 438</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>14 009</u>	<u>3 071 130</u>
Oslo, 01.10.2021			
<u>Simen Christoffer Gunnerud</u> styreleder			
Spg Eiendom 21 AS			



Noter 2020

Spg Eiendom 21 AS

Regnskapsprinsipper

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

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

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/tilknyttet selskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden da konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak. Langsiktige aksjeplasseringer vurderes til laveste av kostpris og virkelig verdi. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifallet skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at den kan bli nyttiggjort.

Note 1 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Anskaffelses- kost	Balanseført verdi	Egenkapital	Resultat
DS/FKV/TS						
Spg Vekstbolig AS	OSLO	50,0 %	1 070 350	1	-696 372	-566 610
Sum			1 070 350	1	-696 372	-566 610

Av kjøpesummen er kr 1 000 000 betalt pr 31.12.20. Resterende ble klassifisert som langsiktig gjeld og var betinget av godkjenning av reguleringsplan og byggestart. Siden prosjektet er vurdert å ikke bli gjennomført bortfaller gjelden på kr 2 000 000 og er således nettet mot investeringen. Investeringen er siden nedskrevet til kr 1.

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2020, og det foreligger heller ingen slike forpliktelse.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 7 620.
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 3 300.



Noter 2020
Spg Eiendom 21 AS

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-1 144 370	-80 994
Permanente forskjeller	1 070 349	0
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2020	2019	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-166 759	-92 738	74 021
Grunnlag for utsatt skattefordel	-166 759	-92 738	74 021
Utsatt skattefordel (22 %)	-36 687	-20 402	16 285

Utsatt skattefordel er ikke balanseført.

Note 4 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Spg Eiendom 21 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1	30 000
Sum	30 000		30 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel
Spg Invest 2 AS	30 000	100



Noter 2020

Spg Eiendom 21 AS

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt ek	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2019	30 000	-5 570	-92 738	-68 308
Årets resultat			-1 144 370	-1 144 370
Pr 31.12.2020	30 000	-5 570	-1 237 108	-1 212 678

Note 6 Ansvarlig lån

SPG Invest 2 AS har gitt selskapet et ansvarlig lån på NOK 1 225 000. Lånet står tilbake for all annen gjeld.