



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	879 749 212
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SPABO NÆRING AS
Forretningsadresse:	Smeltedigelen 1 0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Ole Petter Skårås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	23.06.2023

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, 07.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		16 724 863	15 121 541
Salgsinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
Andre driftsinntekter		1 348 279	953 052
Vinning ved avgang anleggsmidler		0	0
Sum inntekter		18 073 142	16 074 593
Kostnader			
Lønnskostnad	2	0	0
Avskr. på varige driftsm. og immat. eiend.	3/4	1 904 958	1 904 958
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3/4	500 000	500 000
Andre driftskostnader	2	7 592 697	6 535 781
Sum kostnader		9 997 655	8 940 739
Driftsresultat	1	8 075 487	7 133 854
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultat fra investering i datterselskap		8 800 000	8 800 000
Resultat fra investering i tilknyttet selskap		3 000 000	1 125 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	12	6 951 258	7 364 925
Annen renteinntekt		933 874	175 668
Annen finansinntekt		611 513	26 755
Sum finansinntekter		20 296 645	17 492 348
Rentekostnad til foretak i samme konsern	12	800 000	420 100
Annen rentekostnad		16 268 948	12 831 356
Annen finanskostnad		619 625	1 998 023
Sum finanskostnader		17 688 573	15 249 479
Netto finans		2 608 072	2 242 869
Ordinært resultat før skattekostnad		10 683 559	9 376 723
Skattekostnad	8	-225 819	2 015
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 909 378	9 374 708



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Årsresultat	1	10 909 378	9 374 708
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		10 000 000	10 000 000
Avsatt til/(Overført fra) annen egenkapital		909 378	-625 292
Sum overføringer og disponeringer		10 909 378	9 374 708



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	152 067 627	154 472 585
Sum varige driftsmidler		152 067 627	154 472 585
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	228 181 512	176 153 628
Lån til foretak i samme konsern	11	194 111 983	166 500 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	34 485 510	61 607 060
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5	14 469 190	13 814 610
Investeringer i aksjer og andeler	5	16 316 351	0
Obligasjoner og andre fordringer	5	0	14 543
Sum finansielle anleggsmidler		487 564 546	418 089 841
Sum anleggsmidler		639 632 173	572 562 426
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	1	1 058 788	164 266
Andre fordringer	1	1 484 055	1 051 716
Konsernfordringer	11	11 217 506	10 068 214
Sum fordringer		13 760 349	11 284 196
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter etc.	9	20 780 793	5 439 410
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		20 780 793	5 439 410
Sum omløpsmidler		34 541 142	16 723 606
SUM EIENDELER		674 173 315	589 286 032



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,7	23 617 500	23 617 500
Annen innskutt egenkapital		15 603 275	13 647 862
Sum innskutt egenkapital		39 220 775	37 265 362
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	48 910 727	49 956 762
Sum opptjent egenkapital		48 910 727	49 956 762
Sum egenkapital		88 131 502	87 222 124
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	16 940 359	16 614 651
Sum avsetninger for forpliktelser		16 940 359	16 614 651
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	475 000 000	400 000 000
Langsiktig konserngjeld	11	40 000 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		515 000 000	400 000 000
Sum langsiktig gjeld		531 940 359	416 614 651
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	1	587 624	303 282
Skyldig offentlige avgifter		150 560	288 681
Utbytte		10 000 000	10 000 000
Kortsiktig konserngjeld	11	43 328 270	74 143 514
Annen kortsiktig gjeld	1	35 000	713 780
Sum kortsiktig gjeld		54 101 454	85 449 257
Sum gjeld		586 041 813	502 063 908
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		674 173 315	589 286 032



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		56 185 479	50 057 937
Andre driftsinntekter		7 984 816	6 111 508
Sum inntekter		64 170 295	56 169 445
Kostnader			
Lønnskostnad	2	0	0
Avskr. på varige driftsm. og immat. eiend.	3/4	7 411 014	6 192 382
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3/4	500 000	500 000
Andre driftskostnader	2	28 127 046	23 650 845
Sum kostnader		36 038 060	30 343 227
Driftsresultat	1	28 132 235	25 826 218
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultat fra investering i datterselskap		-1 671 037	484 083
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	12	0	785 825
Annen renteinntekt		1 573 341	250 314
Annen finansinntekt		618 603	32 734
Sum finansinntekter		520 907	1 552 956
Rentekostnad til foretak i samme konsern	12	800 000	420 100
Annen rentekostnad		17 271 640	12 832 493
Annen finanskostnad		722 577	1 998 087
Sum finanskostnader		18 794 217	15 250 680
Netto finans		-18 273 310	-13 697 724
Ordinært resultat før skattekostnad		9 858 925	12 128 494
Skattekostnad	8	2 556 206	2 684 407
Ordinært resultat etter skattekostnad	1	7 302 719	9 444 087
Årsresultat		7 302 719	9 444 087
Minoritetsinteresser		0	0



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 302 719	9 444 087



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	667 491 403	518 428 631
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lign.	4	1 567 321	1 676 639
Sum varige driftsmidler		669 058 724	520 105 270
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	27 518 511	57 424 251
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5	14 469 190	13 814 610
Investeringer i aksjer og andeler	5	16 406 993	0
Obligasjoner og andre fordringer	5	211 110	105 184
Sum finansielle anleggsmidler		58 605 804	71 344 045
Sum anleggsmidler		727 664 528	591 449 315
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	1	1 599 716	219 422
Andre fordringer	1	5 693 038	2 004 520
Konsernfordringer	11	9 242 836	9 167 810
Sum fordringer		16 535 590	11 391 752
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter etc.	9	26 520 888	16 301 475
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		26 520 888	16 301 475
Sum omløpsmidler		43 056 478	27 693 227
SUM EIENDELER		770 721 006	619 142 542



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,7	23 617 500	23 617 500
Annen innskutt egenkapital		15 603 275	13 647 862
Sum innskutt egenkapital		39 220 775	37 265 362
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	59 033 715	61 398 388
Sum opptjent egenkapital		59 033 715	61 398 388
Sum egenkapital		98 254 490	98 663 750
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	80 023 137	56 236 272
Sum avsetninger for forpliktelser		80 023 137	56 236 272
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	522 100 000	400 000 000
Langsiktig konserngjeld	11	40 000 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		562 100 000	400 000 000
Sum langsiktig gjeld		642 123 137	456 236 272
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	1	7 607 988	1 297 346
Betalbar skatt	8	217 714	0
Skyldig offentlige avgifter		379 940	583 297
Utbytte		10 000 000	10 000 000
Kortsiktig konserngjeld	11	11 326 101	51 200 382
Annen kortsiktig gjeld	1	811 636	1 161 495
Sum kortsiktig gjeld		30 343 379	64 242 520
Sum gjeld		672 466 516	520 478 792
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		770 721 006	619 142 542



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 594000

Enheten

Organisasjonsnummer: 879 749 212
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SPABO NÆRING AS
Forretningsadresse: Smeltedigelen 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ole Petter Skårås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2023

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, 22.07.2023



Organisasjonsnr: 879 749 212
SPABO NÆRING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		16 724 863	15 121 541
Salgsinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
Andre driftsinntekter		1 348 279	953 052
Vinning ved avgang anleggsmidler		0	0
Sum inntekter		18 073 142	16 074 593
Kostnader			
Lønnskostnad	2	0	0
Avskr. på varige driftsm. og immat. eiend.	3/4	1 904 958	1 904 958
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3/4	500 000	500 000
Andre driftskostnader	2	7 592 697	6 535 781
Sum kostnader		9 997 655	8 940 739
Driftsresultat	1	8 075 487	7 133 854
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultat fra investering i datterselskap		8 800 000	8 800 000
Resultat fra investering i tilknyttet selskap		3 000 000	1 125 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	12	6 951 258	7 364 925
Annen renteinntekt		933 874	175 668
Annen finansinntekt		611 513	26 755
Sum finansinntekter		20 296 645	17 492 348
Rentekostnad til foretak i samme konsern	12	800 000	420 100
Annen rentekostnad		16 268 948	12 831 356
Annen finanskostnad		619 625	1 998 023
Sum finanskostnader		17 688 573	15 249 479
Netto finans		2 608 072	2 242 869
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	8	10 683 559	9 376 723
		-225 819	2 015
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 909 378	9 374 708
Årsresultat	1	10 909 378	9 374 708



Overføringer og disponeringer		
Ordinært utbytte	10 000 000	10 000 000
Avsatt til/(Overført fra) annen egenkapital	909 378	-625 292
Sum overføringer og disponeringer	10 909 378	9 374 708



Organisasjonsnr: 879 749 212
SPABO NÆRING AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

4

152 067 627

154 472 585

Sum varige driftsmidler

152 067 627

154 472 585

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap

5

228 181 512

176 153 628

Lån til foretak i samme

konsern

11

194 111 983

166 500 000

Investeringer i

tilknyttet selskap

5

34 485 510

61 607 060

Lån til tilknyttet

selskap og felles

kontrollert virksomhet

5

14 469 190

13 814 610

Investeringer i aksjer og

andeler

5

16 316 351

0

Obligasjoner og andre

fordringer

5

0

14 543

Sum finansielle

anleggsmidler

487 564 546

418 089 841

Sum anleggsmidler

639 632 173

572 562 426

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

1

1 058 788

164 266

Andre fordringer

1

1 484 055

1 051 716

Konsernfordringer

11

11 217 506

10 068 214

Sum fordringer

13 760 349

11 284 196

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter

etc.

9

20 780 793

5 439 410

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

20 780 793

5 439 410

Sum omløpsmidler

34 541 142

16 723 606

SUM EIENDELER

674 173 315

589 286 032

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	23 617 500	23 617 500
Annen innskutt egenkapital		15 603 275	13 647 862
Sum innskutt egenkapital		39 220 775	37 265 362
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	48 910 727	49 956 762
Sum opptjent egenkapital		48 910 727	49 956 762
Sum egenkapital		88 131 502	87 222 124
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	16 940 359	16 614 651
Sum avsetninger for forpliktelseser		16 940 359	16 614 651
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	475 000 000	400 000 000
Langsiktig konserngjeld	11	40 000 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		515 000 000	400 000 000
Sum langsiktig gjeld		531 940 359	416 614 651
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	1	587 624	303 282
Skyldig offentlige avgifter		150 560	288 681
Utbytte		10 000 000	10 000 000
Kortsiktig konserngjeld	11	43 328 270	74 143 514
Annen kortsiktig gjeld	1	35 000	713 780
Sum kortsiktig gjeld		54 101 454	85 449 257
Sum gjeld		586 041 813	502 063 908
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		674 173 315	589 286 032



Organisasjonsnr: 879 749 212
SPABO NÆRING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		56 185 479	50 057 937
Andre driftsinntekter		7 984 816	6 111 508
Sum inntekter		64 170 295	56 169 445
Kostnader			
Lønnskostnad	2	0	0
Avskr. på varige driftsm. og immat. eiend.	3/4	7 411 014	6 192 382
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3/4	500 000	500 000
Andre driftskostnader	2	28 127 046	23 650 845
Sum kostnader		36 038 060	30 343 227
Driftsresultat	1	28 132 235	25 826 218
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultat fra investering i datterselskap		-1 671 037	484 083
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	12	0	785 825
Annen renteinntekt		1 573 341	250 314
Annen finansinntekt		618 603	32 734
Sum finansinntekter		520 907	1 552 956
Rentekostnad til foretak i samme konsern	12	800 000	420 100
Annen rentekostnad		17 271 640	12 832 493
Annen finanskostnad		722 577	1 998 087
Sum finanskostnader		18 794 217	15 250 680
Netto finans		-18 273 310	-13 697 724
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	8	9 858 925	12 128 494
Ordinært resultat etter skattekostnad	1	2 556 206	2 684 407
Årsresultat		7 302 719	9 444 087
Minoritetsinteresser		0	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 302 719	9 444 087



Organisasjonsnr: 879 749 212
SPABO NÆRING AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	4	667 491 403	518 428 631
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lign.			
	4	1 567 321	1 676 639
Sum varige driftsmidler			
		669 058 724	520 105 270
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap			
	5	27 518 511	57 424 251
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			
	5	14 469 190	13 814 610
Investeringer i aksjer og andeler			
	5	16 406 993	0
Obligasjoner og andre fordringer			
	5	211 110	105 184
Sum finansielle anleggsmidler			
		58 605 804	71 344 045
Sum anleggsmidler			
		727 664 528	591 449 315
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			
	1	1 599 716	219 422
Andre fordringer			
	1	5 693 038	2 004 520
Konsernfordringer			
	11	9 242 836	9 167 810
Sum fordringer			
		16 535 590	11 391 752
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter etc.			
	9	26 520 888	16 301 475
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		26 520 888	16 301 475
Sum omløpsmidler			
		43 056 478	27 693 227
SUM EIENDELER			
		770 721 006	619 142 542
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	23 617 500	23 617 500
Annen innskutt egenkapital		15 603 275	13 647 862
Sum innskutt egenkapital		39 220 775	37 265 362
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	59 033 715	61 398 388
Sum opptjent egenkapital		59 033 715	61 398 388
Sum egenkapital		98 254 490	98 663 750
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	80 023 137	56 236 272
Sum avsetninger for forpliktelseser		80 023 137	56 236 272
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	522 100 000	400 000 000
Langsiktig konserngjeld	11	40 000 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		562 100 000	400 000 000
Sum langsiktig gjeld		642 123 137	456 236 272
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	1	7 607 988	1 297 346
Betalbar skatt	8	217 714	0
Skyldig offentlige avgifter		379 940	583 297
Utbytte		10 000 000	10 000 000
Kortsiktig konserngjeld	11	11 326 101	51 200 382
Annen kortsiktig gjeld	1	811 636	1 161 495
Sum kortsiktig gjeld		30 343 379	64 242 520
Sum gjeld		672 466 516	520 478 792
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		770 721 006	619 142 542



Organisasjonsnr: 879 749 212
SPABO NÆRING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn



Organisasjonsnr: 879 749 212
SPABO NÆRING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Spabo Næring AS

Års- og konsernregnskap for 2022

Foretaksnr. 879 749 212



Spabo Næring AS

Årsberetning for 2022

1. Opplysninger om virksomheten.

Selskapets forretningsmål er utvikling av eiendom og eiendomsdrift gjennom en konsernstruktur. Selskapet er et 100 % eiet selskap i Spabogruppen som igjen er et 100 % eiet familieselskap. Selskapets kontoradresse er Oslo.

2. Virksomhetens utvikling og resultat

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter tilstrekkelig informasjon om driften og selskapets stilling ved utgangen av regnskapsåret. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelse av selskapet.

Utvikling og resultat av Selskapet:

- Omsetning:

Selskapets omsetning viser en økning i forhold til fjoråret på ca. 12 % fra kr 16,1 mill. i 2021 til kr. 18,1 mill. i 2022.

- Netto finansposter:

Netto finansposter i selskapet utgjør en inntekt på kr. 2,6 mill. i 2022 mot kr. 2,2 mill. i 2021 en økning på kr 0,4 mill. I årets finansposter inngår resultat fra investering i datterselskap på kr. 8,8 mill. det samme som i 2021.

- Resultat:

Resultat før skatt i selskapet er kr. 10,7 mill. i 2022 mot kr. 9,4 mill. i 2021
Årsresultatet i selskapet er kr 10,9 mill. i 2022 mot kr. 9,4 mill. i 2021.

- Kjøp/Salg/Utvikling av eiendom og verdier:

Bokført verdi på eiendomsporteføljen i selskapet ved årets utgang er ca. kr. 152 mill. og bokført soliditet i selskapet er ca. 13 %.

En verdijustering av selskapets eiendommer indikerer en markedsverdi på næringsporteføljen på ca. kr. 276 mill. som gir en verdijustert soliditet på ca. 27 % i selskapet.

Utvikling og resultat i konsernet:

- Omsetning:

Konsernet omsetning viser en oppgang i forhold til fjoråret på 14,0 % fra kr 56,2 mill. i 2021 til kr. 64,2 mill. i 2022.

- Netto finansposter:

Konsernets netto finansposter er økt fra minus kr. 13,7 mill. i 2021 til minus kr. 18,3 mill. i 2022, en endring på kr. 4,6 mill. Av endringen skyldes kr. 2,2 mill. reduksjon i resultat fra tilknyttet selskap mot fjoråret, og kr. 4,4 mill. er netto økning av finanskostnad i samband med økning av konsernets langsiktige gjeld med kr. 162,1 mill. fra kr. 400 mill. i 2021 til kr. 562,1 mill. i 2022.



- *Resultat:*

Resultat før skatt i konsernet gikk ned fra kr. 12,1 mill. året før til kr. 9,9 mill. i 2022 en reduksjon på kr. 2,2 mill. Utleievirksomheten viste en resultatforbedring på kr. 2,3 mill. mot året før, mens netto finansposter økte med minus kr. 4,4 mill.

Konsernets årsresultat viser en nedgang fra kr 9,4 mill. i 2021 til kr. 7,3 mill. i 2022.

- *Kjøp/Salg/Utvikling av eiendom og verdier:*

Det ble kjøpt eller utviklet eiendom i konsernet i 2022 for kr. 174 mill. mot kr. 5 mill. i 2021.

Det ble ikke solgt eiendom i konsernet i 2022.

Investeringer i tilknyttet selskap konsolideres etter egenkapitalmetoden i konsernet.

Bokført verdi på konsernets eiendomsportefølje er kr. 667 mill. ved utgangen av 2022 og bokført soliditet i konsernet er 13 %.

En verdijustering av eiendomsporteføljen som konsolideres i konsernet indikerer en markedsverdi på næringsporteføljen på ca. kr. 1 100 mill. som gir en verdijustert soliditet i konsernet på ca.44 %.

- *Felles kontrollert virksomhet:*

Resultatet fra eiendomsvirksomheten i tilknyttede selskap er tatt inn i konsernresultatet etter egenkapitalmetoden og inngår ikke i konsernets ovennevnte eiendomsverdi.

Det har ikke vært kostnader til forskning og utvikling i 2022.

Ledelsen i selskapet anser at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av virksomheten.

3. *Fortsatt drift.*

I årsregnskapet er forutsetningen for fortsatt drift lagt til grunn da det ikke er forhold som tilsier noe annet. Til grunn for antagelsen ligger budsjetter for 2023 og selskapets og konsernets langsiktige planer for årene fremover.

4. *Finansiell risiko*

Selskapet er eksponert for finansiell risiko på ulike områder. Målsettingen er å minimalisere den finansielle risikoen i størst mulig grad. Selskapets nåværende strategi innbefatter bruk av finansielle instrumenter, og det er inngått avtale om rentebytter (SWAP-avtaler) knyttet til den eksterne finansieringen av selskapet / konsernet. Ved utgangen av 2022 utgjorde konsernets eksterne finansiering kr. 522 mill. og andelen som er rentesikret utgjorde ca. 86 %. Markedsverdien av rentesikringer utgjør ca. 25 mill. pr 31.12.2022.

Selskapet er ikke eksponert for endringer i valutakurser siden selskapets virksomhet i all hovedsak er knyttet til norske kunder og leverandører. Selskapet har ikke inngått terminkontrakter eller andre avtaler for å redusere selskapets valutarisiko og derigjennom den driftstilknyttede markedsrisikoen. Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav, og det er ikke forventet vesentlig endring i denne risikoen i 2023. Selskapet har hittil ikke hatt vesentlige tap på fordringer. Brutto kreditteksponering på balansedagen utgjør totalt TNOK 164 som innebærer en reduksjon fra 2021 på TNOK 469 fra TNOK 663.

Brutto kreditteksponering på balansedagen i konsernet utgjør totalt TNOK 1 600 som innebærer en økning fra 2021 på TNOK 1 381 fra TNOK 219.

De opplistede tallene for selskapet er eksklusiv fordringer på konsernselskaper.

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god, men vil ha fortsatt søkelys på forfalte fordringer.

5. *Arbeidsmiljø og interne forhold.*

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2022, men kjøper tjenester fra eksterne og andre selskaper i konsernet.



6. Likestilling.

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2022. Selskapets holdning er likebehandling av kjønnene der dette er hensiktsmessig ut fra det utførte arbeidets art og de fysiske krav som arbeidsoppgavene stiller. Styret anser det ikke nødvendig å gjennomføre spesielle tiltak for å fremme likestilling, eller for å forhindre forskjellsbehandling i strid med lov om likestilling mellom kjønnene.

7. Diskriminering

Selskapet arbeider aktivt for å forhindre diskriminering som følge av nedsatt funksjonsevne, etnisitet, nasjonal opprinnelse, hudfarge, religion eller livssyn. Aktivitetene omfatter blant annet rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, forfremmelse, utviklingsmuligheter og beskyttelse mot trakassering

8. Ytre miljø.

Selskapet benytter ikke produkter eller materiell som påvirker det ytre miljøet i nevneverdig grad. Selskapet har som mål å ivareta det ytre miljøet. Dette innebærer at det blir installert automatiske brannvarslingssystemer og balansert ventilasjon i eiendommene etter hvert som de blir overtatt og utviklet.

Redegjørelse etter åpenhetsloven vil bli publisert på konsernet sine nettsider.

9. Styre- og ledelsesansvar


Selskapets morselskap, Spabogruppen AS, har tegnet forsikring i Gjensidige om styre- og ledelsesansvar. Denne forsikringen gjelder for samtlige datterselskaper i konsernet, inkludert Spabo Næring AS og gjelder for nåværende, tidligere og fremtidige styremedlemmer, daglig leder og medlem av konsernledelsen. Styre- og ledelsesansvarsforsikring dekker krav mot styre og ledelse som følge av erstatningsbetingende handlinger og/eller unnlatelser ved utøvelsen av styre- og ledelsesverv for selskapet.

10. Forslag til anvendelse av årsresultat.

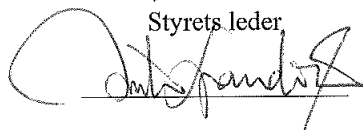
Styret foreslår at årets overskudd i morselskapet på kr 10 909 378 disponeres på følgende måte:

Avsatt til utbytte	kr 10 000 000
Overført fra annen egenkapital	kr 909 378

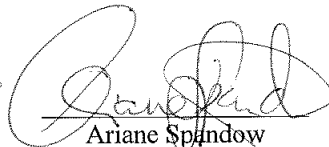
Oslo, 19, Juni 2023


Thor Spadow

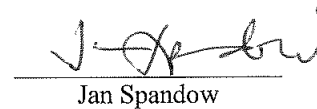
Styrets leder



Arild Spadow
Styremedlem


Ariane Spadow

Styremedlem


Jan Spadow

Styremedlem/daglig leder

**Spabo Næring AS****Resultatregnskap**

<i>Mor</i>				<i>Konsern</i>	
2022	2021		Note	2022	2021
		Driftsinntekter og driftkostnader			
		<i>Driftsinntekter</i>			
16 724 863	15 121 541	Salgsinntekt		56 185 479	50 057 937
0	0	Salgsinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
1 348 279	953 052	Andre driftsinntekter		7 984 816	6 111 508
0	0	Vinning ved avgang anleggsmidler		0	0
<u>18 073 142</u>	<u>16 074 593</u>	<i>Sum driftsinntekter</i>		<u>64 170 295</u>	<u>56 169 445</u>
		<i>Driftskostnader</i>			
0	0	Varekostnad		0	0
0	0	Lønnskostnad	2	0	0
1 904 958	1 904 958	Avskr. på varige driftsm. og immat. eiend.	3/4	7 411 014	6 192 382
500 000	500 000	Nedskr. av varige driftsm. og immat. eiend.	3/4	500 000	500 000
0	0	Revers. nedskr. av varige driftsm. og immat. eiend.		0	0
7 592 697	6 535 781	Andre driftskostnader	2	28 127 047	23 650 845
<u>9 997 655</u>	<u>8 940 739</u>	<i>Sum driftskostnader</i>		<u>36 038 060</u>	<u>30 343 227</u>
<u>8 075 487</u>	<u>7 133 854</u>	<i>Driftsresultat</i>	1	<u>28 132 235</u>	<u>25 826 218</u>
		Finansinntekter og finanskostnader			
		<i>Finansinntekter</i>			
8 800 000	8 800 000	Resultat fra investering i datterselskap		0	0
3 000 000	1 125 000	Resultat fra investering i tilknyttet selskap		-1 671 037	484 083
6 951 258	7 364 925	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	12	0	785 825
933 874	175 668	Annens renteinntekt		1 573 341	250 314
611 513	26 755	Annens finansinntekt		618 603	32 734
0	0	<i>Finanskostnader</i>		0	0
0	0	Verdiendring av markedsbaserte finansielle oml.m		0	0
-800 000	-420 100	Rentekostnad fra foretak i samme konsern	12	-800 000	-420 100
0	0	Nedskrivning finansielle anleggsmidler		0	0
-16 268 948	-12 831 356	Annens rentekostnad		-17 271 640	-12 832 493
-619 625	-1 998 023	Annens finanskostnad		-722 577	-1 998 088
<u>2 608 072</u>	<u>2 242 869</u>	<i>Netto finansposter</i>		<u>-18 273 310</u>	<u>-13 697 725</u>
<u>10 683 559</u>	<u>9 376 723</u>	<i>Resultat før skattekostnad</i>		<u>9 858 925</u>	<u>12 128 494</u>
-225 819	2 015	Skattekostnad	8	2 556 206	2 684 407
<u>10 909 378</u>	<u>9 374 708</u>	<i>Årsresultat</i>	1	<u>7 302 719</u>	<u>9 444 087</u>
	0	Minoritetsandel		0	0
	0	Majoritetsandel		7 302 719	9 444 087
		<i>Anvendelse av årsresultat:</i>			
0	0	Avgitt / Ytet konsernbidrag	12	0	0
10 000 000	10 000 000	Foreslått utbytte		10 000 000	10 000 000
909 378	-625 292	Avsatt til/(Overført fra) annen egenkapital		-2 697 281	-555 913
<u>10 909 378</u>	<u>9 374 708</u>	<i>Sum disponeringer</i>		<u>7 302 719</u>	<u>9 444 087</u>

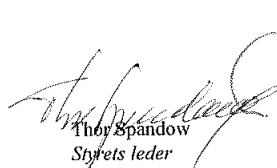
**Spabo Næring AS***Balanse*

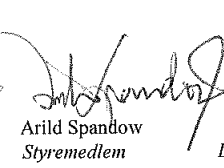
<i>Mor</i>				<i>Konsern</i>	
31.12.2022	31.12.2021			31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER					
<i>Anleggsmidler</i>					
<i>Immaterielle eiendeler</i>					
0	0	Utsatt skattefordel	8	0	0
0	0	FoU	3	0	0
0	0	Goodwill	3	0	0
0	0	Andre immaterielle rettigheter	3	0	0
0	0	<i>Sum immaterielle eiendeler</i>		0	0
<i>Varige driftsmidler</i>					
152 067 627	154 472 585	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	667 491 403	518 428 631
0	0	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	4	1 567 321	1 676 639
152 067 627	154 472 585	<i>Sum varige driftsmidler</i>		669 058 724	520 105 270
<i>Finansielle anleggsmidler</i>					
228 181 512	176 153 628	Investeringer i datterselskaper	5	0	0
34 485 510	61 607 060	Investeringer i tilknyttet selskap	5	27 518 511	57 424 251
194 111 983	166 500 000	Lån til foretak i samme konsern	11	0	0
14 469 190	13 814 610	Lån til felleskontrollert virksomhet	5	14 469 190	13 814 610
16 316 351	0	Investeringer i aksjer og andeler	5	16 406 993	0
0	14 543	Obligasjoner og andre fordringer	5	211 110	105 185
0	0	Pensjonsmidler		0	0
487 564 546	418 089 841	<i>Sum finansielle anleggsmidler</i>		58 605 804	71 344 045
639 632 172	572 562 426	<i>Sum anleggsmidler</i>		727 664 528	591 449 315
<i>Omløpsmidler</i>					
0	0	Varer	3	0	0
<i>Fordringer</i>					
1 058 788	164 266	Kundefordringer	1	1 599 716	219 423
11 217 506	10 068 214	Fordringer samme konsern	11	9 242 836	9 167 810
0	0	Fordringer tilknyttede selskap		0	0
0	0	Opptjent ikke fakturert inntekt		0	0
1 484 055	1 051 717	Andre fordringer	1	5 693 038	2 004 520
13 760 349	11 284 197	<i>Sum fordringer</i>		16 535 591	11 391 752
<i>Investeringer</i>					
0	0	Markedsbaserte aksjer		0	0
0	0	<i>Sum investeringer</i>		0	0
20 780 793	5 439 410	Bankinnskudd, kontanter etc.	9	26 520 888	16 301 475
34 541 142	16 723 606	<i>Sum omløpsmidler</i>		43 056 479	27 693 227
674 173 315	589 286 032	SUM EIENDELER		770 721 006	619 142 542

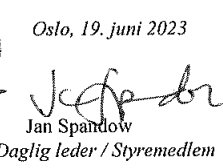
**Spabo Næring AS***Balanse*

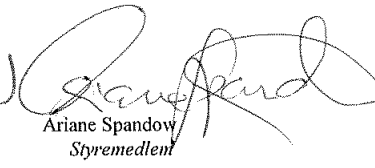
<i>Mor</i>		<i>Konsern</i>	
31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
23 617 500	23 617 500	6,7 23 617 500	23 617 500
0	0	0	0
0	0	0	0
15 603 275	13 647 862	15 603 275	13 647 862
39 220 775	37 265 362	39 220 775	37 265 362
<i>Opptjent egenkapital</i>			
48 910 727	49 956 762	6 59 033 715	61 398 388
0	0	0	0
48 910 727	49 956 762	59 033 715	61 398 388
0	0	0	0
88 131 502	87 222 124	98 254 490	98 663 750
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
0	0	0	0
16 940 359	16 614 651	8 80 023 137	56 236 272
0	0	0	0
16 940 359	16 614 651	80 023 137	56 236 272
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
40 000 000	0	11 40 000 000	0
475 000 000	400 000 000	10 522 100 000	400 000 000
0	0	0	0
515 000 000	400 000 000	562 100 000	400 000 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
0	0	0	0
587 624	303 282	1 7 607 988	1 297 347
0	0	8 217 714	0
150 560	288 681	379 940	583 297
10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000
43 328 270	74 143 514	11 11 326 101	51 200 382
35 000	713 780	1 811 636	1 161 496
54 101 454	85 449 257	30 343 379	64 242 521
586 041 813	502 063 908	672 466 516	520 478 792
674 173 315	589 286 032	770 721 006	619 142 542

Oslo, 19. juni 2023

 Thor Spandow
Styrets leder

 Arild Spandow
Styremedlem

 Jan Spandow
Daglig leder / Styremedlem

 Ariane Spandow
Styremedlem

**Spabo Næring AS**

<i>Mor</i>		<i>Kontantstrømoppstilling</i>	<i>Konsern</i>	
2022	2021		2022	2021
		<i>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</i>		
10 683 559	9 376 723	Resultat før skattekostnad	9 858 925	12 128 494
0	0	Periodens betalte skatt	0	-2 322
0	0	Tap / Vinst ved salg av anleggsmidler	0	0
1 904 958	1 904 958	Ordinære avskrivninger	7 411 014	6 192 382
500 000	500 000	Nedskrivning av anleggsmidler	500 000	500 000
0	0		0	0
0	0	Endring i varelager	0	0
(894 522)	468 693	Endring i kundefordringer	(1 380 294)	546 251
284 342	-191 217	Endring i leverandørgjeld	6 310 642	-247 963
0	0	Forskjeller kostnadsført pensjon og inn / utbetalinger	0	0
0	0	Resultat v/bruk av egenkapital- og bruttometode	1 671 037	-484 083
0	0	Gjeldsettergivelse	0	0
(1 870 774)	-761 339	Effekt av valutakursendringer	(1 870 774)	-761 339
14 543	0	Poster klassifisert som investerings eller finansaktiviteter	14 543	0
(1 249 239)	-884 984	Endring i andre tidsavgrensingsposter	(4 241 735)	-1 166 618
9 372 867	10 412 834	<i>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</i>	18 273 358	16 704 801
		<i>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</i>		
0	0	Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	0	0
0	-440 585	Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	(100 292 079)	-1 084 127
0	0	Innbetaling ved salg av aksjer / andeler i andre foretak	0	0
(22 906 334)	-64 229 107	Utbetaling ved kjøp av aksjer / andeler i andre foretak	(22 906 334)	-64 229 107
(16 316 351)	0	Utbetaling ved kjøp av andre investeringer	(16 316 351)	0
0	0	Innbetaling ved salg av andre investeringer	0	0
(39 222 685)	(64 669 692)	<i>Netto kontantstrøm investeringsaktiviteter</i>	(139 514 764)	(65 313 234)
		<i>Kontantstrøm fra finansaktiviteter</i>		
(28 565 948)	21 987 267	Netto endring lån og mellomværende konsern	(141 884)	28 271 730
75 000 000	0	Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	122 100 000	0
0	0	Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	0
0	0	Innbetaling ved nedbetaling langsiktig gjeld	0	0
1 216 194	818 735	Utbetaling ved utlån av langsiktige lån	1 216 194	818 735
0	0	Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	0
0	0	Utbetaling ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	0
0	0	Netto endring i kassakreditt	0	0
0	60 004	Kontanteffekt av fusjon/oppkjøp	3 109 593	60 004
0	999 000	Inn / utbetaling av egenkapital	17 021 551	999 000
(10 000 000)	-35 000 000	Utbetaling av utbytte	(10 000 000)	-35 000 000
7 540 955	6 800 000	Inn / utbetaling av konsernbidrag	(1 844 634)	-1 844 634
45 191 201	(4 334 994)	<i>Netto kontantstrøm fra finansinvesteringer</i>	131 460 819	(6 695 165)
15 341 384	(58 591 852)	<i>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</i>	10 219 413	(55 303 598)
5 439 410	64 031 262	Kontanter og kontantekvivalenter 01.01	16 301 475	71 605 073
20 780 793	5 439 410	<i>Kontanter og kontantekvivalenter 31.12</i>	26 520 888	16 301 476



Spabo Næring AS

Noter til regnskapet for 2022 Mor og Konsern

Note 1 - Regnskapsprinsipper - grunnleggende prinsipper - vurdering og klassifisering

Års- og konsernregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge gjeldende pr. 31. desember 2022. Notene er følgelig en integrert del av årsregnskapet.

Års- og konsernregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter. Regnskapsprinsippene utdypes nedenfor. Når faktiske tall ikke er tilgjengelige på tidspunkt for regnskapsavleggelsen, tilsier god regnskapsskikk at ledelsen beregner et best mulig estimat for bruk i resultatregnskap og balanse. Det kan fremkomme avvik mellom estimerte og faktiske tall.

Konsolideringsprinsipper

Konsoliderte selskap

Konsernregnskapet omfatter de selskap hvor morselskapet og datterselskap direkte eller indirekte har bestemmende innflytelse, se note 5 for hvilke selskaper som inngår i konsernet pr. 31.12.2022. Konsernregnskapet viser selskapenes økonomiske stilling, resultat av årets virksomhet og kontantstrømmer som en samlet økonomisk enhet. Bestemmende innflytelse anses, i utgangspunktet, å foreligge når en direkte eller indirekte eier mer enn 50 % av den stemmeberettigede kapital. Selskap som eies midlertidig konsolideres ikke. Det er anvendt enhetlige regnskapsprinsipper for alle selskap som inngår i konsernet. Nyervervede datterselskap medtas fra det tidspunkt bestemmende innflytelse oppnås, og avhendede datterselskap medtas frem til avhendestidspunktet.

Ved trinnvise kjøp av eierandeler legges verdien av eiendeler og gjeld ved tidspunktet for etablering av konsernforholdet til grunn. Senere kjøp av eierandeler i eksisterende datterselskap, vil ikke påvirke vurderingen av eiendeler og gjeld, med unntak av merverdi i form av goodwill som analyseres ved hvert kjøp.

Eliminering av interne transaksjoner

Alle vesentlige transaksjoner og mellomværende mellom selskaper i konsernet er eliminert.

Eliminering av eierandeler i datterselskap

Eierandeler i datterselskaper er eliminert i konsernregnskapet etter oppkjøpsmetoden. Forskjellen mellom kostpris for eierandelene og bokført verdi av netto eiendeler på oppkjøpstidspunktet analyseres og henføres til de enkelte balanseposter i henhold til reell verdi. Eventuell ytterligere merpris som skyldes forventninger om fremtidig inntjening, aktiveres som goodwill og avskrives i resultatregnskapet i takt med de underliggende forhold og forventet økonomisk levetid.

Omregning av utenlandske datterselskap

Ved omregning av utenlandske selskapers årsregnskaper fra utenlandsk valuta til norske kroner, er balanseposter omregnet til dagskurs ved årsslutt og resultatposter omregnet til gjennomsnittskurs for regnskapsåret. Den differansen som oppstår ved at selskapets inngående egenkapital og årets resultat er omregnet til annen kurs enn utgående egenkapital, føres normalt som korleksjon til konsernets egenkapital.

Minoritetsinteresse

Minoritetsinteressenes andel av resultat etter skatt, og egenkapital, er vist som egne poster i resultatregnskapet og balansen.



Spabo Næring AS

Noter til regnskapet for 2022 Mor og Konsern

Behandling av tilknyttede selskap

Med tilknyttede selskap menes selskap der konsernet har en eierandel på 20-50 %, hvor investeringen er av langvarig og strategisk karakter og hvor konsernet kan utøve en vesentlig innflytelse. Tilknyttede selskap innarbeides etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet, mens de er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Konsernets andel av resultatet i et tilknyttet selskap er basert på resultat etter skatt i det tilknyttede selskapet med fradrag for eventuelle avskrivninger på merverdier som skyldes at kostpris på eierandelene var høyere enn den ervervede andel av bokført egenkapital. I resultatregnskapet er andel av resultatet i tilknyttet selskap vist under finansposter. I balansen vises eierandeler i tilknyttede selskaper under anleggsmidler.

Generelle prinsipper

Eiendeler/gjeld som knytter seg til varekretsløpet og poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgspris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Vurdering av anleggsmidler skjer til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes avskrives. Dersom det finner sted en verdiendring som ikke er forbigående, foretas en nedskrivning av anleggsmidlet. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter.

Regnskapsprinsipper for vesentlige regnskapsposter

Inntektsføringstidspunkt

Inntekt resultatføres når den er opptjent. Inntektsføring skjer følgelig normalt på leveringstidspunktet ved salg av varer og tjenester. For anleggskontrakter anvendes løpende inntektsføring. For identifiserte tapsprosjekter, foretas det avsetning for hele det forventede tapet. Driftsinntektene er fratrukket merverdiavgift, rabatter, bonuser og fakturerte fraktkostnader.

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. Ved omstrukturering og nedleggelse av virksomhet kostnadsføres samtlige utgifter knyttet til dette på beslutningstidspunktet.

Andre driftsinntekter (-kostnader)

Vesentlige inntekter og kostnader som ikke har sammenheng med den ordinære virksomheten, klassifiseres som andre driftsinntekter og -kostnader. Poster som er uvanlige, uregelmessige og vesentlige klassifiseres som ekstraordinære.

Immaterielle eiendeler og varige driftsmidler

Immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler som forventes å gi fremtidige inntekter, som goodwill i datterselskaper og patenter, aktiveres. Avskrivninger beregnes lineært over eiendelenes økonomiske levetid. Utgifter forbundet med forskning og utvikling kostnadsføres løpende.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Dersom den virkelige verdien av et driftsmiddel er lavere enn bokført verdi, og dette skyldes årsaker som ikke antas å være forbigående, skrives driftsmidlet ned til virkelig verdi. Utgifter forbundet med periodisk vedlikehold og reparasjoner på produksjonsutstyr, periodiseres. Utgifter forbundet med normalt vedlikehold og reparasjoner blir løpende kostnadsført. Utgifter ved større utskiftninger og fornyelser som øker driftsmidlenes levetid vesentlig, aktiveres. Driftsmidler som erstattes, kostnadsføres. Et driftsmiddel anses som varig dersom det har en økonomisk levetid på over 3 år, samt en kostpris på over kroner 15.000.



Spabo Næring AS

Noter til regnskapet for 2022 Mor og Konsern

Avskrivninger

Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid med utgangspunkt i historisk kostpris. Tilsvarende prinsipper legges til grunn for immaterielle eiendeler. Avskrivningene er klassifisert som ordinære driftskostnader. Balanseført leasing avskrives i henhold til plan, og forpliktelsen reduseres med betalt leie etter fradrag for beregnet rentekostnad

Finansielle eiendeler

Behandling av datterselskap og tilknyttede selskap

Med datterselskap menes selskap der selskapet normalt har en eierandel på over 50 %, hvor investeringen er av langvarig og strategisk karakter og hvor selskapet har bestemmende innflytelse. Datterselskap vurderes etter kost metoden.

Med tilknyttede selskap menes selskap der konsernet har en eierandel på 20-50 %, hvor investeringen er av langvarig og strategisk karakter og hvor konsernet kan utøve en betydelig innflytelse. Tilknyttede selskap vurderes etter kostmetoden.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventede tap.

Utsatt skatt og skattekostnad

Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Ved beregningen benyttes nominell skattesats. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller vurderes mot hverandre innenfor samme tidsintervall. Visse poster vurderes likevel særskilt, herunder merverdier ved oppkjøp og pensjonsforpliktelser. Utsatt skattefordel oppstår dersom en har skattereduserende midlertidige forskjeller som gir opphav til skattemessige fradrag i fremtiden. Årets skattekostnad består av endringer i utsatt skatt og utsatt skattefordel, sammen med betalbar skatt for inntektsåret korrigert for feil i tidligere års beregninger.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. *Kontanter og kontantekvivalenter* omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med forfallsdato kortere enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

**Spabo Næring AS***Noter til regnskapet for 2022 Mor og Konsern***Note 2 - Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.****- Mor / Konsern**

Lønnskostnader:	- Mor		- Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Lønnskostnader består av følgende poster:				
Lønn	0	0	0	0
Folketrygdavgift	0	0	0	0
Pensjonskostnad	0	0	0	0
Andre lønnskostnader	0	0	0	0
Sum lønnskostnader	0	0	0	0
Antall årsverk	0	0	0	0
Godtgjørelser (i kroner)	<i>Daglig leder</i>	<i>Styret</i>	<i>Daglig leder</i>	<i>Styret</i>
Pensjon	0	0	0	0
Annen godtgjørelse	0	0	0	0

Selskapene i konsernet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon siden det ikke er noen ansatte i selskapene i konsernet. Alle selskapene kjøper tjenester fra annet selskap i Spabokonsernet.

Det er ikke utbetalt lønn, pensjonsforpliktelse eller annen godtgjørelse til konsernets daglig leder.

Det er ikke utbetalt pensjonsforpliktelse eller annen godtgjørelse til selskapenes styret. Det finnes ingen forpliktelse til daglig leder eller styrets leder om særskilt vederlag ved opphør eller endringer av ansettelsesforholdet/vervet.

	- Mor		- Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Kostnadsført revisjonshonorar ekskl.mva	38 500	28 200	138 753	130 481
Honorar for rådgivning og bistand fra revisor ekskl.mva	2 000	0	2 000	0

Selskapet har en netto fordring på konsernselskap på kr 122.001.219 (i fjor kr 102.424.699).

Konsernet har en netto gjeld til konsernselskap i Spabogruppen på kr. 42.083.265 (i fjor kr. 42.032.571).

Det finns ingen lån eller sikkerhetsstillelser for noen som er tilknyttet selskapet eller selskapene i konsernet.

Note 3 - Goodwill, Immatrielle eiendeler**- Mor / Konsern**

	Andre immat. rettigheter leiekontrakter Mor		Andre immat. rettigheter leiekontrakter Konsern	
Kostpris 01.01.	0		1 750 000	
Oppskrivning			0	
+ tilgang i året	0		0	
- avgang i året	0		0	
Kostpris 31.12.	0		1 750 000	
Akk. ordinære avskrivninger 01.01.	0		1 750 000	
Akk. ordinære nedskrivninger 01.01.	0		0	
+ årets ordinære avskrivninger	0		0	
- årets nedskrivning	0		0	
- akk. ordinære nedskrivninger solgte driftsmidler	0		0	
Akk. ordinære avskrivninger	0		1 750 000	
Akk. ordinære nedskrivninger	0		0	
Regnskapsmessig bokført verdi 31.12.	0		0	
% ordinære avskrivninger	20 %		20 %	



Spabo Næring AS

Noter til regnskapet for 2022 Mor og Konsern

Note 4 - Varige driftsmidler

- Mor

	Kontor- maskiner / inventar	Ikke avskr.bart inventar	Bygninger	Ikke avskr.bare bygninger	Tomter	Periodisk Vedlikehold	Sum
Kostpris 01.01.	2 607 282	0	179 419 192	0	0	2 506 116	184 532 589
Oppskrivning	0	0	0	0	0	0	0
+ tilgang i året	0	0	0	0	0	0	0
- avgang i året	0	0	0	0	0	0	0
Kostpris 31.12.	2 607 282	0	179 419 192	0	0	2 506 116	184 532 589
Akk. ordinære avskrivninger / nedskrivninger (2 607 282	0	26 735 587	0	0	717 136	30 060 005
+ årets ordinære avskrivninger	0	0	1 776 409	0	0	128 549	1 904 958
+ årets nedskrivninger	0	0	500 000	0	0	0	500 000
- akk. ordinære avskrivninger solgte driftsmidl	0	0	0	0	0	0	0
Akk. ordinære avskrivninger	2 607 282	0	29 011 996	0	0	845 685	32 464 963
Regnskapsmessig bokført verdi 31.12.	0	0	150 407 196	0	0	1 660 431	152 067 627
% ordinære avskrivninger	15% - 30%	0 %	1 %	0 %	0 %	20 %	

- Konsern

	Kontor- maskiner / inventar	Ikke avskr.bart inventar	Bygninger	Ikke avskr.bare bygninger	Tomter	Anlegg under utførelse	Periodisk Vedlikehold	Sum
Kostpris 01.01.	7 325 936	80 000	557 862 853	8 567 092	11 486 427	0	7 420 394	592 742 702
Oppskrivning	0	0	0	0	0	0	0	0
+ tilgang i året	687 119	0	129 145 146	0	4 697 285	32 226 085	7 516 354	174 271 989
- avgang i året	0	0	0	0	0	0	0	0
Kostpris 31.12.	8 013 055	80 000	687 007 999	8 567 092	16 183 712	32 226 085	14 936 748	767 014 691
Akk. ord. avskr. / nedskrivninger	6 034 186	0	80 553 226	0	0	0	3 457 543	90 044 955
+ årets ordinære avskrivninger	491 549	0	6 395 455	0	0	0	524 009	7 411 014
+ årets ordivære nedskrivninger	0	0	500 000	0	0	0	0	500 000
- akk. ord. avskr. solgte driftsmid	0	0	0	0	0	0	0	0
Akk. ordinære avskrivninger / ne	6 525 734	0	87 448 681	0	0	0	3 981 552	97 955 967
Regnskapsmessig bokført verdi 3	1 487 321	80 000	599 559 318	8 567 092	16 183 712	32 226 085	10 955 196	669 058 724
% ordinære avskrivninger	15% - 33%	0 %	1 %	0 %	0 %	0 %	20 %	

Investering og salg (salgspris) av varige driftsmidler

	2022		2021		2020		2019		2018	
	Invest.	Salg	Invest.	Salg	Invest.	Salg	Invest.	Salg	Invest.	Salg
Maskiner, inv.										
og tra	687 119	0	0	0	1 123 019	0	763 203	0	0	0
Bygni	168 887 585	0	5 300 761	0	10 930 083	63 660 655	24 598 924	10 000	525 462	0
Tomte	4 697 285	0	0	0	832 641	0	0	0	0	0
Sum	174 271 989	0	5 300 761	0	12 885 743	63 660 655	25 362 127	10 000	525 462	0

**Spabo Næring AS**

Noter til regnskapet for 2022 Mor og Konsern

Note 5 - Aksjer i datterselskaper, tilknyttede selskaper og andre selskaper**- Mor**

Selskapet hadde pr. 31.12.2022 aksjer i følgende selskaper:

Aksjer i datterselskaper

Selskap	Forretnings- kontor	Antall Aksjer	Eier- andel	Stemme- andel	Egenkapital 31.12.2022	Resultat 2022	Balanseført verdi	Mottatt Utbytte
Hauiketo Invest AS	Oslo	1 000	100 %	100 %	22 069 808	36 535	28 806 250	
Østerdalsgaten 7 AS	Oslo	30	100 %	100 %	15 364 949	6 235 993	6 140 000	4 000 000
Markveien 57 AS	Oslo	30	100 %	100 %	7 144 252	2 394 100	6 711 000	2 000 000
Fabrikken Helgesengate 42 AS	Oslo	9 400	100 %	100 %	2 170 711	128 442	21 191 634	0
Clean Kokos AS	Oslo		100 %	100 %	6 977	(23 023)	30 000	
Fredriksens Sønner AS	Henningsvær	1 000	100 %	100 %	240 770	(1 862 552)	7 938 831	
Brenneriveien 5 AS	Oslo	100 000	100 %	100 %	5 456 835	(730 125)	14 528 622	0
Frognerkvartalet AS	Oslo	1 000	100 %	100 %	9 969 216	3 569 559	62 334 570	1 300 000
Hagegata 32 AS	Oslo	1 000	100 %	100 %	14 051 890	1 881 698	80 500 604	1 500 000
Sum							228 181 512	8 800 000

Spabo Næring AS kjøpte de siste 50 % av aksjene i Hauketo Logistikk Invest AS i juli 2022. Clean Kokos ble stiftet i 2022.

Aksjer i tilknyttet selskap

Selskap	Forretnings- kontor	Antall Aksjer	Eier- andel	Stemme- andel	Balanseført verdi	Egenkapital 31.12.2022	Resultat 2022	Mottatt Utbytte
Palombarò Srl	Milano		55 %	55 %	5 406 631	(813 253)	-425 178	
Henningsvær Destilleri AS	Oslo	15 000	50,00 %	46,67 %	14 000	29 400	-300	
Borgvær Kystkultursenter AS	Oslo	10	28,6 %	28,6 %	10 000	(278 905)	(88 091)	
Allemanns AS	Oslo	15 000	50 %	50 %	5 813 959	2 877 459	967 391	3 000 000
Verkseier Furulundsvei 46 Invest	Oslo	190 500	50 %	50 %	3 079 450	1 745 335	-1 450 762	
Smestad Eiendomsinvest AS	Oslo	333	33,3 %	33,3 %	20 146 500	18 292 331	-45 595	
Hauketo Logistikk Invest AS	Oslo	125 000	50 %	i 6 mnd	-	0	171 777	
Via Vecchia Regina 11 AS	Oslo	14 970	49,9 %	49,9 %	14 970	(1 306 832)	(800 279)	

Investeringen i felleskontrollert virksomhet er lagt inn i konsernregnskapet etter egenkapitalmetoden. Samlet resultat etter skatt i 2022 var kr. -1.671.037,-
Samlet resultat etter skatt i 2022 var kr. -1.671.037,-

I tillegg til aksjeinvesteringen i Palombarò Srl har Spabo Næring AS ytet et ansvarlig lån på kr 11.222.477 til selskapet.
Pr. 31.12.2022 er kr. 2 042 336,- urealisert agiogevinst i regnskapet på dette lånet. (i fjor kr. 2 569 991,-)

I tillegg til aksjeinvesteringen i Via Vecchia Regina 11 AS i 2020 ble det ytet et ansvarlig lån på kr. 2 460 000 til selskapet.

Egenkapitalen i Source AS, tidligere et datterselskap av Amesto Group, er tapt ved utgangen av 2008. Amesto Group AS har et ansvarlig lån til dette selskapet på kr 18.200.000 som ikke renteberegnes. Selskapet har i forbindelse med dette foretatt en regnskapsmessig nedskrivning av det ansvarlige lånet. Samlet ansvarlig lån til Source AS er ved utgangen av året kr 18 200 000.

Pr 31.12.2022 er saldo på dette lånet inkl. pål. rente kr 2 656 936,- (i fjor kr. 2 592 133,-).

Det er tilbakebetalt innskutt kapital på kr. 14 645 551,- fra Verkseier Furulunds vei Invest AS og kr. 3 000 000 i utbytte fra Allemanns AS i 2022.

Etter kjøpet av de siste 50 % av aksjene i Hauketo Logistikk Invest AS fra medeier, har selskapet tilbakebetalt kr 2 400 000 i innskutt kapital.

**Spabo Næring AS***Noter til regnskapet for 2022 Mor og Konsern***Note 5 - Aksjer i datterselskaper, tilknyttede selskaper og andre selskaper forts.****- Konsern***Aksjer i tilknyttet selskap*

Selskap	Forretnings- kontor	Antall Aksjer	Eier- andel	Stemme- andel	Egenkapital 31.12.2022	Resultat 2022	Balanseført verdi konsern	Mottatt Utbytte
Palombaro Srl	Milano	0	55 %	55 %	-813 253	-425 178	1 855 788	
Allemanns AS	Oslo	15 000	50 %	50 %	2 877 459	967 391	5 642 166	3 000 000
Verkseier Furulundsvei 46 Invest	Oslo	190 500	50 %	50 %	1 745 335	-1 450 762	1 745 371	0
Smestad Eiendomsinvest AS	Oslo	333	33,3 %	33,3 %	18 292 331	-45 595	19 539 937	
Hauketo Logistikk Invest AS	Oslo				0	171 777	0	
Henningsvær Destilleri AS	Oslo	15 000	46,67 %	46,67 %	29 400	-300	13 700	
Borgvær Kystkultursenter AS	Oslo	10	28,6 %	28,6 %	-278 905	-88 091	-78 091	
Via Vecchia Regina 11 AS	Oslo	14 970	49,9 %	49,9 %	-1 306 832	-800 279	-1 200 359	

Investeringen i Palombaro Srl, Værkseier Furulundsvei 46 Invest AS, Allemanns AS, Smestad Eiendomsinvest AS, Hauketo Logistikk Invest AS og Via Vecchia Regina 11 AS er lagt inn i konsernregnskapet etter egenkapitalmetoden.

For året 2022 var Spabo Næring AS sin andel av resultatet i tilknyttede selskaper et underskudd på kr. -1.671 037,- (i fjor kr 484 083,-) I tillegg til aksjeinvesteringen i Palombaro Srl har Spabo Næring AS yttet et ansvarlig lån på kr 11.222.477 til selskapet.

Pr. 31.12.2022 er kr. 2 042 336,- urealisert agiogevinst i regnskapet på dette lånet. (i fjor kr. 2 569 991,-)

I tillegg til kjøp av 50 % aksjene i Via Vecchia Regina 11 AS i 2020 ble det yttet et ansvarlig lån på kr. 2 460 000 til selskapet.

Pr 31.12.2022 er saldo på dette lånet inkl. pål. rente kr 2 656 936,-. (i fjor kr. 2 592 133,-).

Det er tilbakebetalt innskutt kapital på kr. 14 645 551,- fra Verkseier Furulunds vei Invest AS og kr. 3 000 000 i utbytte fra Allemanns AS i 2022.

Etter kjøpet av de siste 50 % av aksjene i Hauketo Logistikk Invest AS fra medeier, har selskapet tilbakebetalt kr 2 400 000 i innskutt kapital.

- Mor og Konsern*Aksjer i andre selskaper*

	Antall aksjer	Eierandel	Anskaffelses- kostnad	Balanseført verdi	Ant aksjer
<i>Anleggsmidler:</i>					
Østlandet Dagligvare Invest AS	82 000	10 %	8 200 000	8 200 000	2 021
Vika Prosjekt AS	42 482 834	14 %	8 116 351	8 116 351	31 319 321
Tøyen Sentrum Driftstjenesten DA		7,73 %	90 641	90 641	
Sum			16 406 992	16 406 992	

I forbindelse med Hauketo Logistikk Invest AS sitt kjøp av Hauketo Eiendom AS er det aktivert omkostninger i tilknytning til finansiering. Honorar for tilrettelegging er aktivert med kr 600 000 i 2021 og avskrives lineært ut juni 2026.

Omløpsmidler:

Diverse aksjer	0	0
Sum	0	0

**Spabo Næring AS***Noter til regnskapet for 2022 Mor og Konsern***Note 6 - Egenkapital****- Mor**

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 31.12.2021	23 617 500	0	13 647 862	49 956 762	87 222 124
Årets resultat				10 909 378	10 909 378
Utbetalt utbytte					0
Mottatt konsernbidrag			1 955 413	0	1 955 413
Avgitt konsernbidrag netto etter skatt				(1 955 413)	(1 955 413)
Foreslått utbytte			0	(10 000 000)	(10 000 000)
Egenkapital pr. 31.12.2022	23 617 500	0	15 603 275	48 910 727	88 131 502

- Konsern

	Aksje- kapital	Overkurs-	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Tilknyttede selskap	Sum
Egenkapital pr. 31.12.2021	23 617 500	0	13 647 862	64 156 198	(2 757 810)	98 663 750
Prinsippendringer ført mot egenkapital				0		0
Egenkapital pr. 01.01.2010	23 617 500	0	13 647 862	64 156 198	(2 757 810)	98 663 750
Feil i skatteberegning tilligere år					2 276 999	2 276 999
Kapitalforhøyelse ved nyemisjon	0	0		0	11 021	11 021
Salg egne aksjer				0		0
Egenkapitaljustering ført direkte mot egenkapital	0	0		0		0
Årets resultat	0	0		8 875 831	(1 573 111)	7 302 719
Utbetalt utbytte				0		0
Mottatt konsernbidrag netto etter skatt	0	0	1 955 413	6 672 458		8 627 871
Avgitt konsernbidrag netto etter skatt	0	0		(8 627 871)	0	(8 627 871)
Foreslått utbytte				(10 000 000)		(10 000 000)
Egenkapital pr. 31.12.2022	23 617 500	0	15 603 275	61 076 616	(2 042 902)	98 254 489

Note 7 - Antall aksjer, aksjeeiere**- Mor og Konsern**

Selskapets aksjonærer er:	Antall	Eierandel
Spabo AS	23.500 aksjer pålydende kr. 1.005	100,00 %

Selskapet inngår i konsernet Spabogruppen AS med forretningskontor i Oslo og selskapet inngår i det konsoliderte regnskapet for Spabogruppen AS. Konsernregnskap for Spabogruppen AS blir utlevert ved henvendelse til morselskapet.

**Spabo Næring AS***Noter til regnskapet for 2022 Mor og Konsern***Note 8 - Skattekostnad****- Mor / Konsern**

	Mor		Konsern	
	1.1 - 31.12 2022	1.1 - 31.12 2021	1.1 - 31.12 2022	1.1 - 31.12 2021
Betalbar skatt fremkommer slik:				
Ordinært resultat før skattekostnad	10 683 559	9 376 723	9 858 925	12 128 494
Permanente forskjeller	90 000	557 436	-396 534	73 353
Inntekt utbytte fra datterselskap	-11 800 000	-9 925 000		
Endring midlertidige forskjeller	-1 480 499	-602 999	-4 371 133	-4 064 443
Red. for skattefradrag underskudd i fjor	0	0	0	0
Mottatt konsernbidrag / Utbytte	0	0	0	-1 125 000
Korreksjonsinntekt fra tidligere år	0	0	0	0
Anvendt underskudd til fremføring	0	-501 411	-631 100	0
Grunnlag betalbar skatt	-2 506 940	-1 095 250	4 460 158	7 012 404
Skatt 22 %	0	0	3 138 853	3 119 295
Godtgjørelse på mottatt utbytte				
Betalbar skatt på årets resultat	0	0	3 138 853	3 119 295
Årets skattekostnad fremkommer slik:				
Betalbar skatt på årets resultat	0	0	3 138 853	3 119 295
Korreksjon betalbar skatt tidligere år	0	0	0	0
Brutto endring utsatt skatt	-225 817	2 015	-582 647	-434 888
Årets totale skattekostnad	-225 817	2 015	2 556 206	2 684 407
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:				
Betalbar skatt på årets resultat	0	0	3 138 853	3 119 295
Betalbar skatt på konsernbidrag	0	0	-2 921 140	-2 782 799
Sum betalbar skatt	0	0	217 713	336 496
Spesifikasjon grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel:				
Forskjeller som utlignes:				
	Mor	Mor	Konsern	Konsern
	1.1 - 31.12 2022	1.1 - 31.12 2021	1.1 - 31.12 2022	1.1 - 31.12 2021
Anleggsmidler	74 405 025	73 513 796	361 314 431	253 632 058
Omløpsmidler	2 631 605	2 042 336	2 511 618	2 042 358
Gjeld	-35 000	-35 000	-55 000	-55 000
Pensjonsforpliktelse	0	0	0	0
Ubenyttet godtgjørelse på aksjeutbytte	0	0	0	0
Underskudd til fremføring	-2 506 941	-1 095 250	-29 516	0
Kreditfradrag til fremføring	0	0	0	0
Grunnlag utsatt skatt/utsatt skattefordel	74 494 690	74 425 881	363 741 533	255 619 416
Mottatt konsernbidrag	2 506 941	1 095 250	0	0
Utsatt skatt/(utsatt skattefordel)	16 940 361	16 614 651	80 023 137	56 236 272
Balanseført utsatt skatt/(utsatt skattefordel)	16 940 359	16 614 651	80 023 137	56 236 272

I konsernet er - kr. 24.369.513 av endringen i balanseført utsatt skatt ført direkte i balansen i samband med erverv av eiendom under året. Ut fra selskapets vurdering får man utnyttet selskapets skattereduserende midler, enten i form av fremtidige inntekter eller konsernbidrag fra andre selskaper i konsernet.



Spabo Næring AS

Noter til regnskapet for 2022 Mor og Konsern

Note 9 - Bankinnskudd

- Mor

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr. 0

- Konsern

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr. 0

Note 10 - Lån, Pantstillelser, Finansell risiko, garantier og pensjonsforpliktelser

- Mor

Selskapet har ingen egne garantier eller pensjonsforpliktelser.

Selskapet har ved årets utgang lån i DnB på kr. 475.000.000,- og en konsernkontokreditt på kr 30 000 000,-. Lån og kreditt er sikret med pant i eiendomsmasse med en bokført verdi på kr 371 928 019.

Bokført verdi av eiendommene inkluderer eiendommene i datterselskapene Brenneriveien 5 AS, Østerdalsgaten 7 AS, Frognerkvartalet AS Hagegata 32 AS, Fabrikken Hefgesensgate 42 AS og Markveien 57 AS.

Selskapets lån har avdragsfrihet fram til desember 2026. Den avdragsfrie perioden reforhandles årlig.

- Konsern

Konsernet har ingen egne garantier eller pensjonsforpliktelser.

Konsernet har totale lån i DnB på kr. 511.100.000 som er sikret med pant i eiendomsmasse med en bokført verdi på kr. 460.133.262 og en konsernkontokreditt på kr.30 000 000 sikret med pant i samme næringseiendomer.

Konsernets gjeld som er sikret med pant:	2 022	2021
- i næringseiendommer med bokført verdi på kr. 649.496.369,-.	522 100 000	400 000 000
Sum bokført pantesikret langsiktig gjeld til kreditinstitusjoner utgjør kr.	522 100 000	400 000 000
Bokført pantesikret kortsiktig gjeld til kreditinstitusjoner utgjør kr.	0	0
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	<u>522 100 000</u>	<u>400 000 000</u>
Bokført verdi av pantsatte eiendeler kr.	649 277 241	513 766 775
Anslått markedsverdi av pantsatte eiendeler	1 091 500 000	935 000 000
Type sikkerhet	Aksjer	0
	Kundefordringer	0
	Pantesikkerhet i fast eiendom i Norge	649 277 241
	<u>Sum bokført verdi pantsatte eiendeler</u>	<u>649 277 241</u>

Konsernet har hatt en kommittert trekkrettighet på kr. 560 000 000 til finansiering av næringseiendom der kr 475 000 000 er trukket opp pr 31.12.2022.

Trekkrettighetens størrelse forhandles årlig basert på covenants krav. Trekkrettighetens størrelse ble ikke endret i 2022.

Trekkrettigheten har avdragsfrihet fram til desember 2026, og forfaller da til refinansiering.

Det er ikke trekk på Konsernets konsernkontokreditt på kr 30 000 000 pr 31.12.2022.

Konsernet er i løpende dialog med banken om forlengelse av den avdragsfrie perioden for finansiering av næringseiendom i samband med den årlige fornyelsen av engasjementet basert på bankens covenants krav. I begynnelsen av 2023 innvilget banken en ny trekkrettighet på kr 80.000.000. til selskapet med tre års avdragsfrihet.

Konsernet har i tillegg et avdragsfritt lån på kr 47.100.000 med sikkerhet eiendommen ligger i datterdatterselskapet Hauketo Eiendom AS.



Spabo Næring AS

Noter til regnskapet for 2022 Mor og Konsern

Note 10 - Lån, Pantstillelser, Finansiell risiko, garantier og pensjonsforpliktelser forts.

- Konsernets finansielle markedsrisiko er i hovedsak knyttet til en renterisiko.

Renterisiko oppstår på kort og mellomlang sikt som et resultat av at deler av konsernets gjeld har flytende rente. Maksimumsrammer for andel av gjeld med flytende rente er fastsatt. Låneporteføljen har i dag en kombinasjon av flytende og fast rentebinding. Konsernets rentesensitivitet er tilpasset til et hensiktsmessig sikringsnivå ved bruk av renteswapper.

Rentebytteavtaler (Renteswapper)				
Valuta	Mill.	Mottar	Betaler	Forfall
NOK	50,0	Flytende	Fast	2023
NOK	50,0	Flytende	Fast	2023
NOK	50,0	Flytende	Fast	2024
NOK	50,0	Flytende	Fast	2024
NOK	50,0	Flytende	Fast	2024
NOK	50,0	Flytende	Fast	2026
NOK	50,0	Flytende	Fast	2029
NOK	50,0	Flytende	Fast	2030
NOK	50,0	Flytende	Fast	2035
SUM	450,0	Flytende	Fast	

Ved utgangen av 2022 utgjør rentesikringen ca 86 % av belåningen innenfor eiendomsvirksomheten til konsernet. Rentesikringen utgjør på samme tidspunkt 74 % av innvilget lån og trekkrettighet. Rentesikringen utgjør 65 % av innvilget lån og trekkrettigheter etter innvilgningen av den nye trekkrettigheten på kr 80 mill. i begynnelsen av 2023. Det er ved utgangen av 2022 inngått to sikringer på NOK 50 hver som banken kan si opp i desember 2023.

**Spabo Næring AS***Noter til regnskapet for 2022 Mor og Konsern**Note 11 - Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.*

	Mor			
	Langsiktige lån		Andre fordringer	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Hagegata 32 AS	25 000 000	0	1 298 877	1 500 000
Spabo Eiendom AS	0	0	2 506 940	1 119 250
Spabo AS	0	0	62 709	62 709
Østerdalsgaten 7 AS	30 000 000	30 000 000	4 000 000	4 000 000
Markveien 57 AS	32 000 000	32 000 000	2 045 830	2 044 042
SpG	0	0	0	0
Amesto AccountHouse AS	0	0	0	0
Frognerkvartalet AS	51 500 000	51 500 000	1 303 150	1 302 700
Brenneriveien 5 AS	44 000 000	44 000 000	0	39 513
Fredriksens Sønner AS	7 500 000	9 000 000	0	0
Fabrikken Helesensgate 48 AS	4 111 983	0	0	0
Amesto Group AS	0	0	0	0
Sum	194 111 983	166 500 000	11 217 506	10 068 214

	Annen langsiktig gjeld		Annen kortsiktig gjeld	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
	Spabo Eiendom AS	0	0	1 955 413
Brenneriveien 5 AS	0	0	8 955 396	10 864 657
Spabo AS	0	0	0	40 000 000
Østerdalsgaten 7 AS	0	0	13 991 729	10 774 800
Markveien 57 AS	0	0	8 904 108	7 808 752
Frognerkvartalet AS	0	0	6 721 624	2 360 204
Spabogruppen AS	40 000 000	0	800 000	0
Fredriksens Sønner AS	0	0	2 000 000	1 500 000
Sum	40 000 000	0	43 328 270	74 143 514

	Konsern			
	Langsiktige lån		Andre fordringer	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Spabo Eiendom AS	0	0	2 507 669	1 674 714
Spabo AS	0	0	62 709	62 709
Amesto First Point AS	0	0	0	7 430 387
Vakre Bygg AS	0	0	6 672 458	0
Amesto Group AS	0	0	0	0
Sum	0	0	9 242 836	9 167 810

	Konsern			
	Annen langsiktig gjeld		Annen kortsiktig gjeld	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Spabo Eiendom AS	0	0	1 956 042	845 076
Vakre Bygg AS	0	0	8 554 433	0
Amesto First Point AS	0	0	0	10 365 862
Spabogruppen AS	40 000 000	0	800 000	40 000 000
Amesto Group AS	0	0	0	0
Amesto Marketing AS	0	0	15 625	-10 556
Amesto Top Temp AS	0	0	1	0
Sum	40 000 000	0	11 326 101	51 200 382



Spabo Næring AS

Noter til regnskapet for 2022 Mor og Konsern

Note 12 - Transaksjoner mellom nærstående parter.

Kjøp og salg av tjenester.

Det er etablert avtaler om kjøp og salg av tjenester internt i konsernet samt med tilknyttede og nærstående selskap. Avtalene er etablert på armelengdes avstand etter forretningsmessige prinsipper.

	Fakturerte tjenester Mor		Fakturerte tjenester Konsern	
<i>Konsernselskap</i>	2 022	2 021	2 022	2 021
Spabo Eiendom AS	0	0	0	-
Sum	0	0	0	-

	Kjøpte Tjenester Mor		Kjøpte Tjenester Konsern	
<i>Konsernselskap</i>	2 022	2 021	2 022	2 021
Spabo Eiendom AS	2 722 000	2 385 000	5 986 000	5 266 574
Sum	2 722 000	2 385 000	5 986 000	5 266 574

Lån og renter.

Det er etablert låneavtaler ved internfinansiering mellom selskapene i konsernet. Lån og mellomværende renteberegnes til markedsmessige vilkår.

	Renteinntekter Mor		Renteinntekter Konsern	
<i>Konsernselskap</i>	2 022	2 021	2 022	2 021
Brenneriveien 5	1 760 000	1 760 000		
Frognerkvartalet AS	2 060 000	2 060 000	0	0
Fredriksens Sønner AS	300 000	279 100		
Fabrikken Helgesensgate 42	164 480			
Hagegata 32 AS	186 778	0	0	0
Markveien 57	1 280 000	1 280 000	0	0
Østerdalsgaten 7	1 200 000	1 200 000	0	0
Amesto Group AS	0	785 825	0	785 825
Sum	6 951 258	7 364 925	0	785 825

	Renteinntekter Mor		Renteinntekter Konsern	
<i>Felleskontrollert virksomhet</i>				
Allemanns AS	0	0	0	0

	Rentekostnader Mor		Rentekostnader Konsern	
<i>Konsernselskap</i>	2 022	2 021	2 022	2 021
Spabo Gruppen AS	800 000	420 100	800 000	420 100
Sum	800 000	420 100	800 000	420 100

**Spabo Næring AS***Noter til regnskapet for 2022 Mor og Konsern***Note 12 - Transaksjoner mellom nærstående parter forts.****Konsernbidrag / Utbytte.**

Selskapet har avgitt konsernbidrag som følger til:

	2 022	2 021	2 022	2 021
	<i>Mor</i>		<i>Konsern</i>	
Amesto Group AS m. skatteeffekt	0	0	0	0
Vakre Bygg AS m. skatteeffekt	0	0	7 671 559	0
Spabo Eiendom AS u. skatteeffekt	1 955 413	854 295	1 955 413	854 295
Amesto FirstPoint AS AS m. skatteeffekt	0	0	0	10 355 305
Torvgården Holding AS m. skatteeffekt	0	0	0	0
Amesto TopTemp AS m. skatteeffekt	0	0	0	0
Parkveien 73 AS m. skatteeffekt	0	0	0	0
Fredriksens Sønner AS u. skatteeffekt	2 000 000	1 500 000	0	0
Uraniagården AS m. skatteeffekt	0	0	0	0
Sum	3 955 413	2 354 295	9 626 972	11 209 600

Selskapet har utbetalt utbytte som følger:

	2 022	2 021	2 022	2 021
	<i>Mor</i>		<i>Konsern</i>	
Spabo AS	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000

Selskapet har mottatt konsernbidrag som følger:

	2 022	2 021	2 022	2 021
	<i>Mor</i>		<i>Konsern</i>	
Hagegata 32 AS m. skatteeffekt	0	0	0	0
Amesto Group AS u. skatteeffekt	0	0	0	0
Uraniagården AS u. skatteeffekt	0	0	0	0
Parkveien 73 AS u. skatteeffekt	0	0	0	0
Trondheimsveien 82 AS u. skatteeffekt	0	0	0	0
Spabo Eiendom AS m. skatteeffekt	2 506 940	1 095 250	2 506 940	1 095 250
Amesto FirstPoint AS AS u. skatteeffekt	0	0	0	8 077 138
Vakre Bygg AS u. skatteeffekt	0	0	6 672 458	0
Amesto TopTemp AS u. skatteeffekt	0	0	0	0
Sum	2 506 940	1 095 250	9 179 398	9 172 388

Selskapet har mottatt utbytter som følger:

	2 022	2 021
Hagegata 32 AS	1 500 000	1 500 000
Østerdalsgaten 7 AS	4 000 000	4 000 000
Markveien 57 AS	2 000 000	2 000 000
Frognerkvatalet AS	1 300 000	1 300 000
Brenneriveien 5 AS	0	0
Sum	8 800 000	8 800 000
Allemanns AS	3 000 000	300 000
Værftseier Furulundsvei Invest AS		825 000



Spabo Næring AS

Noter til regnskapet for 2022 Mor og Konsern

Note 12 - Transaksjoner mellom nærstående parter forts.

Øvrige transaksjoner.

Selskapet ervervet 100 % av aksjene i selskapet Fabrikken Helgesensgate 42 AS i januar 2022 og kjøpte seg opp fra 50 % til 100 % av aksjene i Hauketo Logistikk Invest AS i juni 2022.
Det har ikke vært andre transaksjoner av betydning mellom selskapet og nærstående parter i 2022.

Note 13 - Hendelser etter balansedagen

Spabo Næring AS har solgt aksjeposten på 33.3 % i Smestad Eiendom Invest AS og reinvestert 5 % sammen med nye eiere.



Deloitte.

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

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

Til generalforsamlingen i Spabo Næring AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Spabo Næring AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer 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 og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: WOODM-ZV4UZ-GUZEY-MUSFT-05AVS-HZ5I8



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Spabo Næring AS

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets 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 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 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 den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets 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 årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke fortsetter 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.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Penneo Dokumentnrøkket: WOODM-ZV4UZ-GUZEY-MUSFT-05AVS-HZ518



Deloitte.

side 3
Uavhengig revisors beretning -
Spabo Næring AS

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.

Oslo, 19. juni 2023
Deloitte AS

Eivind Ungersness
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: WOODM-ZV4UZ-GUZEY-MUSFT-05AVS-HZ5I8



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."

Eivind Ungersness

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5994-4-1479369

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-06-22 11:18:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WOODM-ZV4UZ-GUZEY-MUSF1-OSAV5-HZ5I8

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>