



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 695 446
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SPINNAKER PROPERTY II AS
Forretningsadresse: Hopsåsen 13
5232 PARADIS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jostein Hauken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.10.2023

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, 11.10.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		181 964	9 590 597
Sum kostnader		181 964	9 590 597
Driftsresultat		-181 964	-9 590 597
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	1	1 100 000	
Annen renteinntekt		13	
Sum finansinntekter		1 100 013	
Nedskrivning av finansielle eiendeler	2	990 000	27 134 430
Annen rentekostnad		5 202 903	2 679 976
Sum finanskostnader		6 192 903	29 814 406
Netto finans		-5 092 890	-29 814 406
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 274 854	-39 405 002
Skattekostnad på resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 274 854	-39 405 002
Årsresultat	4	-5 274 854	-39 405 002
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 274 854	-39 405 002
Totalresultat		-5 274 854	-39 405 002
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-5 274 854	-39 405 002
Sum overføringer og disponeringer		-5 274 854	-39 405 002



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1	33 300 000	30 300 000
Lån til foretak i samme konsern			3 100 000
Sum finansielle anleggsmidler		33 300 000	33 400 000
Sum anleggsmidler		33 300 000	33 400 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	1	1 100 000	
Sum fordringer		1 100 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		14 021	7 421
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 021	7 421
Sum omløpsmidler		1 114 021	7 421
SUM EIENDELER		34 414 021	33 407 421
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	53 310	53 310
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs		6 736 390	6 736 390
Sum innskutt egenkapital		6 789 700	6 789 700



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		53 016 065	50 009 532
Sum opptjent egenkapital		-53 016 065	-50 009 532
Sum egenkapital	4, 6	-46 226 365	-43 219 832
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 021 313	781 305
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	1	1 100 000	
Annen kortsiktig gjeld		78 519 073	75 845 949
Sum kortsiktig gjeld		80 640 386	76 627 254
Sum gjeld		80 640 386	76 627 254
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 414 021	33 407 421



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 734209

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 695 446
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SPINNAKER PROPERTY II AS
Forretningsadresse: Hopsåsen 13
5232 PARADIS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jostein Hauken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.10.2023

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, 14.10.2023



Organisasjonsnr: 921 695 446
SPINNAKER PROPERTY II AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		181 964	9 590 597
Sum kostnader		181 964	9 590 597
Driftsresultat		-181 964	-9 590 597
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	1	1 100 000	
Annen renteinntekt		13	
Sum finansinntekter		1 100 013	
Nedskrivning av finansielle eiendeler	2	990 000	27 134 430
Annen rentekostnad		5 202 903	2 679 976
Sum finanskostnader		6 192 903	29 814 406
Netto finans		-5 092 890	-29 814 406
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 274 854	-39 405 002
Skattekostnad på resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 274 854	-39 405 002
Årsresultat	4	-5 274 854	-39 405 002
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 274 854	-39 405 002
Totalresultat		-5 274 854	-39 405 002
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-5 274 854	-39 405 002
Sum overføringer og disponeringer		-5 274 854	-39 405 002



Organisasjonsnr: 921 695 446
SPINNAKER PROPERTY II AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 1 33 300 000 30 300 000

Lån til foretak i samme
konsern 3 100 000

**Sum finansielle
anleggsmidler 33 300 000 33 400 000**

Sum anleggsmidler 33 300 000 33 400 000

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige

fordringer 1 1 100 000

Sum fordringer 1 100 000

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 14 021 7 421

**Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 14 021 7 421**

Sum omløpsmidler 1 114 021 7 421

SUM EIENDELER 34 414 021 33 407 421

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5 53 310 53 310

Beholdning av egne aksjer 5

Overkurs 6 736 390 6 736 390

Sum innskutt egenkapital 6 789 700 6 789 700

Opptjent egenkapital

Udekket tap 53 016 065 50 009 532

Sum opptjent egenkapital -53 016 065 -50 009 532

Sum egenkapital 4, 6 -46 226 365 -43 219 832



Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	3	
Annen langsiktig gjeld		
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 021 313	781 305
Betalbar skatt	3	
Kortsiktig konserngjeld	1	1 100 000
Annen kortsiktig gjeld	78 519 073	75 845 949
Sum kortsiktig gjeld	80 640 386	76 627 254
Sum gjeld	80 640 386	76 627 254
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	34 414 021	33 407 421



Organisasjonsnr: 921 695 446
SPINNAKER PROPERTY II AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

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



RSM Norge AS

Kanalveien 105 B, 5068 Bergen
Pb 63 Kristianborg, 5822 Bergen
NO 982 316 588 MVA

T +47 55 55 77 77

F +47 55 55 77 70

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Spinnaker Property II AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Spinnaker Property II AS som viser et underskudd på NOK 5 274 854. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Vi gjør oppmerksom på note 6 i regnskapet, som angir at selskapet har negativ egenkapital. Som angitt i note 6, indikerer dette og andre omstendigheter som er beskrevet i note 6, at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

Andre forhold

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/Is a member of Den norske Revisorforening.



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 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, 5. oktober 2023

RSM Norge AS

Ragnar Pettersen

Statsautorisert revisor



Spinaker Property II AS Styrets beretning - 2022:

Denne årsberetningen er ikke avgitt i samsvar med kravene i regnskapsloven § 3-3a men avgis fordi styret ser behov for å knytte utfyllende kommentarer til regnskapet.

Bakgrunn for styrets arbeid med regnskapet i Spinnaker Property II AS:

Dagens styre i selskapet tiltrådte den 15.3.2023. Bakgrunnen for styrevalget var todelt. For det første ble det åpnet konkurs i selskapets morselskap den 17.2.2023. En gruppe av kreditorene til selskapets morselskap North West Property AS (NWP) begjærte NWP konkurs i september 2022. Styret i NWP møtte konkursbegjæringen ved å begjære rekonstruksjon. Advokat Gunnar Haahjem ble oppnevnt som rekonstruktør i NWP. Da rekonstruksjonen i NWP ikke førte frem ble det åpnet konkurs i NWP. For det andre ble det den 12.12.2022 åpnet rekonstruksjon i selskapet. Advokat Gunnar Haahjem var rekonstruktør i selskapet.

Styret i SP II AS bestod frem til mars 2023 av Per Arne Hanekam og Tor-Erik Nielsen, som og utgjorde styret i de andre selskapene i konsernet. På grunn av manglende tillitt fra flere av kreditorene, ble det i mars 2023, etter initiativ fra adv Haahjem, avholdt ekstraordinær generalforsamling i SP II AS hvor Hanekam og Nielsen ble skiftet ut fra styret, og erstattet med representanter for långivere til selskapet. Det nye styret består av Jostein Hauken, som styreleder og av styremedlemmene Olav Ingebrigtsen, Arne Øyvind Gillesvik og Kenneth Johan Brandal.

Det nye styret påtok seg vervet for å få kontroll over forvaltningen og økonomistyringen i selskapet. Styret har følgelig ingen kunnskap om forvaltningen av selskapet og de økonomiske disposisjoner i 2022 som ikke fremkommer av dokumentasjon som er blitt gjort tilgjengelig for styret.

Det nye styret har etter de tiltrådte 15.3.2023 forvaltet styret i tett dialog med rekonstruktør som også er bostyret i selskapets morselskap og som dermed også representerer selskapets majoritetseier.

Regnskapsføringen

Da styret tiltrådte i mars 2023 var ikke regnskapet for 2022 ført løpende og styret hadde ikke tilgang til bilag for å få regnskapet ferdigstilt.

Selskapets regnskaper ble tidligere ført av Headwind Økonomi AS. Regnskapsfører stanset sitt arbeid med regnskapene høsten 2022 på grunn av manglende betaling.

Selskapets revisor var tidligere Deloitte AS i perioden februar 2021 til desember 2021, da de fratrådte uten at regnskap for 2020 var avlagt. Selskapet ble deretter varslet tvangsoppløst pga. manglende roller, hvoretter Lofotrevisjon AS ble registrert som ny revisor 29. mars 2022.

Lofotrevisjon AS reviderte årsregnskapet for 2020, som ble inngitt 16. mai 2022. Lofotrevisjon AS meldte fratreden som revisor for selskapet 5.12.2022.

Etter valget av nytt styre engasjerte styret Ervik Reknskap AS som ny regnskapsfører. Statsautorisert revisor Ragnar Pettersen, RSM Norge AS ble valgt til ny revisor.

Det har vært en stor utfordring å få tilgang til regnskapsbilag for føring av regnskapet. Tidligere regnskapsfører nektet å utlevere regnskapsbilag som følge av manglende betaling. Rekonstruktør fikk etter betydelig påtrykk utlevert regnskapet med hjemmel i lov om rekonstruksjon. Styret fikk også tilgang til bankutskrifter fra selskapets bank.

Det har imidlertid vært en utfordring med manglende og mangelfull bilagsdokumentasjon for de disposisjoner det tidligere styret har foretatt.

Ved hjelp av foreliggende bilag og bankutskrifter har styret i samarbeid med regnskapfører og revisor lyktes å lage et regnskap som styret mener kan vedtas. Regnskapet har imidlertid mangler på grunn av sentral regnskapsdokumentasjon som mangler og ikke har latt seg fremskaffe.

Styrets vurdering av økonomiske disposisjoner i 2022



Styret viser til rekonstruktør Haahjems redegjørelse av 2.juli 2023 som følger vedlagt denne styrets årsberetning.

Bankuskifter og regnskapsbilag viser at det har vært relativt få økonomiske disposisjoner i selskapet i 2022. Selskapet hadde en gjeld til datterselskapet Flesland Tomteselskap på kr 1 100 000. Gjelden ble gjort opp med konsernbidrag. Konsernbidraget er ført som inntekt på investering i datterselskap.

Forhold etter balansedagen:

Regnskapet for 2022 avlegges i oktober 2023. Det er betydelige hendelser etter balansedagen som er viktig for å forstå selskapets finansielle situasjon.

12.12.2022 ble det åpnet rekonstruksjon i selskapet som førte til at det ble vedtatt tvangsakkord i juli 2023. Kjennelsen om tvangsakkord er rettskraftig, og rekonstruksjonen er avsluttet.

Hordaland tingrett avsa kjennelse hvor følgende fremkommer:

“Forslaget til tvangsakkord innebærer at utleggspant som omfattes av dekningsloven § 5-8 slettes, og at usikrede, uprioriterte fordringer per dato for rekonstruksjonsåpning dekkes med 50 % dividende, som betales innen 1. oktober 2023. For andre usikrede uprioriterte fordringer, utsettes forfall til 1. juni 2025. På disse påløper 3 % rente p.a. fra rekonstruksjonsåpning og frem til forfall. Øvrige etterprioriterte fordringer dekkes ikke.”

Styret har arbeidet løpende i 2023 med å få frigitt midler fra selskapets datterselskap Flesland Tomteselskap AS. I september 2023 utbetalte selskapet 52% dividende til selskapets kreditorer som er noe bedre enn det som fremkommer av kjennelsen om tvangsakkord.

Bergen, 5.10.2023

Jostein Hauken	Olav Ingebrigtsen	Arne Øyvind Gillesvik	Kenneth Johan Brandal
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem



Årsregnskap 2022

Spinnaker Property II AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter

Penneo Dokumentnøkkel: OFJVS-5MEYS-38FXM-5W53W-ZPU61-M5QEF

Org.nr.: 921 695 446



RESULTATREGNSKAP

SPINNAKER PROPERTY II AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftskostnad		181 964	9 590 597
Sum driftskostnader		181 964	9 590 597
Driftsresultat		-181 964	-9 590 597
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap	1	1 100 000	0
Annen renteinntekt		13	0
Nedskrivning av finansielle eiendeler	2	990 000	27 134 430
Annen rentekostnad		5 202 903	2 679 976
Resultat av finansposter		-5 092 890	-29 814 406
Resultat før skattekostnad		-5 274 854	-39 405 002
Resultat		-5 274 854	-39 405 002
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	4	-5 274 854	-39 405 002
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		5 274 854	39 405 002
Sum overføringer		-5 274 854	-39 405 002

Penneo Dokumentnøkkel: OFJVS-5MEYS-38FXM-5W63W-ZPU61-M5QEF



BALANSE

SPINNAKER PROPERTY II AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	1	33 300 000	30 300 000
Lån til foretak i samme konsern		0	3 100 000
Sum finansielle anleggsmidler		33 300 000	33 400 000
Sum anleggsmidler		33 300 000	33 400 000
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer	1	1 100 000	0
Sum fordringer		1 100 000	0
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		14 021	7 421
Sum omløpsmidler		1 114 021	7 421
Sum eiendeler		34 414 021	33 407 421

Penneo Dokumentnøkkel: OFJVS-5MEYS-38FXM-5W63W-ZPU61-M5QEF



BALANSE

SPINNAKER PROPERTY II AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5	53 310	53 310
Overkurs		6 736 390	6 736 390
Sum innskutt egenkapital		6 789 700	6 789 700
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-53 016 065	-50 009 532
Sum opptjent egenkapital		-53 016 065	-50 009 532
Sum egenkapital	4, 6	-46 226 365	-43 219 832
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 021 313	781 305
Konserngjeld	1	1 100 000	0
Annen kortsiktig gjeld		78 519 073	75 845 949
Sum kortsiktig gjeld		80 640 386	76 627 254
Sum gjeld		80 640 386	76 627 254
Sum egenkapital og gjeld		34 414 021	33 407 421

Bergen, 05.10.2023
Styret i Spinnaker Property II AS

Jostein Hauken
styreleder

Olav Ingebrigtsen
styremedlem

Arne Øyvind Gillesvik
styremedlem

Kenneth Johan Brandal
styremedlem



NOTER 2022

SPINNAKER PROPERTY II AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS8 - God regnskapsskikk for små foretak.

SKATT

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

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OM LØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

AKSJER I DATTERSELSKAP

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

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Penneo Dokumentnøkkel: OFJY5-5MEYS-38FXM-5W53W-ZPU61-M5QEF



NOTER 2022

SPINNAKER PROPERTY II AS

Note 1 - Datterselskap

Spinnaker Property II AS eier 100 % av aksjene i Flesland Tomteselskap AS.

Selskap	Kostpris	Resultat	Egenkapital
Flesland Tomteselskap AS	33 300 000	-17 901 320	48 084 697

Spinnaker Property II AS har gjeld til Flesland Tomteselskap AS på kr 1 100 000, og krav på konsernbidrag fra datter på tilsvarende beløp.

Note 2 - Nedskrivning av finansielle anleggsmidler

I regnskapet for 2022 har selskapet nedskrevet en fordring mot NWP på kr 1 065 000. Denne fordringen knytter seg til utbetalinger fra selskapet i mars og april 2022.

NWP gikk konkurs i 2023. På bakgrunn av konkursen i selskapet er det overveiende sannsynlig at denne fordringen er tapt.

Penneo Dokumentnøkkel: OFJV5-5MEYS-38FXM-5W53W-ZPU61-M5QEF



NOTER 2022

SPINNAKER PROPERTY II AS

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-5 274 854	-39 405 002
Permanente forskjeller	-1 200 163	27 134 430
Skattepliktig inntekt	-6 475 017	-12 270 572
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-17 204	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	17 204	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

	2022	2021	Endring
Avsetninger mv	-350 000	-350 000	0
Sum	-350 000	-350 000	0
Akkumulert fremførbart underskudd	-10 117 018	-3 642 001	6 475 017
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	10 467 018	3 992 001	-6 475 017
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	53 310	6 736 390	0	-50 009 532	-43 219 832
Årets resultat				-5 274 854	-5 274 854
Feil fra tidl. år mot EK				2 268 321	2 268 321
Pr 31.12.2022	53 310	6 736 390	0	-53 016 065	-46 226 365

SPINNAKER PROPERTY II AS

SIDE 7

Penneo Dokumentnøkkel: OFJVS-5MEYS-38FXM-5W63W-ZPU61-M5QEF



NOTER 2022

SPINNAKER PROPERTY II AS

Note 5 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I SPINNAKER PROPERTY II AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	53 310	1,0	53 310
Sum	53 310		53 310

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
NORTH WEST PROPERTY AS	30 000	56,3	56,3
Kjell Inge Mallesvik	2 242	4,2	4,2
Olav Ingebrigtsen	2 006	3,8	3,8
Elogøy Holding AS,	1 724	3,2	3,2
Fromreide Invest AS	1 724	3,2	3,2
Frøyanes ASv/ Stig Ervik	1 724	3,2	3,2
Sælen Holding AS	1 379	2,6	2,6
Arvid Een	1 035	1,9	1,9
IDM Prosjekt ASv/ Kjell Syvarnes	862	1,6	1,6
Reinert Valvatne	690	1,3	1,3
Stig Ervik	690	1,3	1,3
Øystein Spord	614	1,2	1,2
Sum >1% eierandel	44 690	83,8	83,8
Sum øvrige	8 620	16,2	16,2
Totalt antall aksjer	53 310	100,0	100,0

Note 6 - Tapt egenkapital og forutsetningen for fortsatt drift

Selskapets egenkapital er tapt. Styret arbeider med å klargjøre om det er merverdier i selskapets eiendeler og om det er grunnlag for å innfordre selskapets fordringer. Styret gjorde rede for selskapets økonomiske forhold i forslaget til rekonstruksjon. Løpende forpliktelser dekkes etter hvert som de forfaller. I forslaget gjorde styret rede for at de ville bruke tiden frem til 1. juni 2025 for å avdekke om det var grunnlag for fortsatt drift.

Det er imidlertid mye som tyder på at det er en permanent underdekning i selskapet, og at de verdier man eventuelt kan sikre ved videre drift nå, etter å ha fått oppgjøret fra datterselskapet, er av svært begrenset verdi sammenholdt med størrelsen på restgjelden. Styret jobber løpende med å klargjøre forutsetningene for videre drift.

Styrets undersøkelser tyder på at de underliggende verdiene i selskapet er betydelig lavere enn forespeilet av det tidligere styret, dersom dette medfører riktighet så vil ikke selskapet kunne oppfylle sine forpliktelser fullt ut. Styret vil i så fall måtte fremme forslag til kreditorene om helt eller delvis ettergivelse av gjeld, gjeldskonvertering eller begjære oppbud. Dersom styret før den 1. juni 2025 finner at det ikke er grunnlag for fortsatt drift så vil styret melde oppbud. Inntil videre mener styret at det er grunnlag for fortsatt drift, og regnskapet er utarbeidet under denne forutsetningen.



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."

Arne Øyvind Gillesvik

Styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5993-4-2760276

IP: 81.167.xxx.xxx

2023-10-10 14:52:47 UTC



Olav Ingebrigtsen

Styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5993-4-2637094

IP: 92.220.xxx.xxx

2023-10-10 18:12:57 UTC



Jostein Hauken

Styreleder

På vegne av: Spinnaker Property II AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-3372675

IP: 195.0.xxx.xxx

2023-10-11 10:57:07 UTC



Kenneth Johan Brandal

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-1737157

IP: 5.158.xxx.xxx

2023-10-11 11:02:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OFJV5-5MEYS-38FXM-5W63W-ZPU6T-MSQEF

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>