



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 456 637
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KLOSTERØYA VEST AS
Forretningsadresse: c/o Skien Boligbyggelag
Cappelens gate 11
3717 SKIEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Heidi Arvesen Lunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.07.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 26.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	65 243 554	175 825 193
Sum inntekter		65 243 554	175 825 193
Kostnader			
Varekostnad		42 481 456	158 442 884
Annen driftskostnad	3	744 546	660 966
Sum kostnader		43 226 002	159 103 850
Driftsresultat		22 017 552	16 721 343
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		226 130	126 283
Sum finansinntekter		226 130	126 283
Annen finanskostnad		91 730	157 341
Sum finanskostnader		91 730	157 341
Netto finans		134 400	-31 058
Ordinært resultat før skattekostnad		22 151 952	16 690 285
Skattekostnad på ordinært resultat	4	4 124 958	1 293 671
Ordinært resultat etter skattekostnad		18 026 994	15 396 614
Årsresultat		18 026 994	15 396 614
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		6 012 000	
Overføringer annen egenkapital	8	12 014 994	15 396 614
Sum overføringer og disponeringer		18 026 994	15 396 614



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	2 065 466	1 664 974
Sum finansielle anleggsmidler		2 065 466	1 664 974
Sum anleggsmidler		2 065 466	1 664 974
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2, 7	103 742 037	114 405 490
Fordringer			
Kundefordringer	2, 7	93 627	67 614 056
Andre fordringer	6	4 824 489	905 520
Sum fordringer		4 918 116	68 519 576
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		65 000	205 000
Sum investeringer		65 000	205 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 734 985	8 656 399
Sum omløpsmidler		111 460 138	191 786 465
SUM EIENDELER		113 525 604	193 451 439
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	941 880	941 880



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen innskutt egenkapital	8	39 204 637	39 204 637
Sum innskutt egenkapital		40 146 517	40 146 517
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	27 411 609	15 396 614
Sum opptjent egenkapital		27 411 609	15 396 614
Sum egenkapital		67 558 126	55 543 131
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	2 606 028	4 856 924
Sum avsetninger for forpliktelser		2 606 028	4 856 924
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		82 669 882
Sum annen langsiktig gjeld			82 669 882
Sum langsiktig gjeld		2 606 028	87 526 806
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		107 502	3 423 036
Betalbar skatt	4	6 262 895	2 245 475
Annen kortsiktig gjeld	6, 10	36 991 053	44 712 991
Sum kortsiktig gjeld		43 361 450	50 381 502
Sum gjeld		45 967 478	137 908 308
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		113 525 604	193 451 439



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 624969

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 456 637
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KLOSTERØYA VEST AS
Forretningsadresse: c/o Skien Boligbyggelag
Cappelens gate 11
3717 SKIEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Mørselskap 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: Heidi Arvesen Lunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.07.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 15.07.2024



Organisasjonsnr: 997 456 637
KLOSTERØYA VEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	65 243 554	175 825 193
Sum inntekter		65 243 554	175 825 193
Kostnader			
Varekostnad		42 481 456	158 442 884
Annen driftskostnad	3	744 546	660 966
Sum kostnader		43 226 002	159 103 850
Driftsresultat		22 017 552	16 721 343
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		226 130	126 283
Sum finansinntekter		226 130	126 283
Annen finanskostnad		91 730	157 341
Sum finanskostnader		91 730	157 341
Netto finans		134 400	-31 058
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	4 124 958	1 293 671
Ordinært resultat etter skattekostnad		18 026 994	15 396 614
Årsresultat		18 026 994	15 396 614
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		6 012 000	
Overføringer annen egenkapital	8	12 014 994	15 396 614
Sum overføringer og disponeringer		18 026 994	15 396 614



Organisasjonsnr: 997 456 637
KLOSTERØYA VEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 5		2 065 466	1 664 974
-------------------------------	--	-----------	-----------

Sum finansielle anleggsmidler		2 065 466	1 664 974
-------------------------------	--	-----------	-----------

Sum anleggsmidler		2 065 466	1 664 974
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	2, 7	103 742 037	114 405 490
-----------	------	-------------	-------------

Fordringer

Kundefordringer	2, 7	93 627	67 614 056
-----------------	------	--------	------------

Andre fordringer	6	4 824 489	905 520
------------------	---	-----------	---------

Sum fordringer		4 918 116	68 519 576
----------------	--	-----------	------------

Investeringer

Andre finansielle

instrumenter

		65 000	205 000
--	--	--------	---------

Sum investeringer		65 000	205 000
-------------------	--	--------	---------

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 734 985	8 656 399
---	--	-----------	-----------

Sum omløpsmidler		111 460 138	191 786 465
------------------	--	-------------	-------------

SUM EIENDELER		113 525 604	193 451 439
---------------	--	-------------	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8, 9	941 880	941 880
--------------	------	---------	---------

Annen innskutt egenkapital	8	39 204 637	39 204 637
----------------------------	---	------------	------------

Sum innskutt egenkapital		40 146 517	40 146 517
--------------------------	--	------------	------------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	27 411 609	15 396 614
-------------------	---	------------	------------

Sum opptjent egenkapital		27 411 609	15 396 614
--------------------------	--	------------	------------

Sum egenkapital		67 558 126	55 543 131
-----------------	--	------------	------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	2 606 028	4 856 924
Sum avsetninger for forpliktelser		2 606 028	4 856 924
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		82 669 882
Sum annen langsiktig gjeld			82 669 882
Sum langsiktig gjeld		2 606 028	87 526 806
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		107 502	3 423 036
Betalbar skatt	4	6 262 895	2 245 475
Annen kortsiktig gjeld	6, 10	36 991 053	44 712 991
Sum kortsiktig gjeld		43 361 450	50 381 502
Sum gjeld		45 967 478	137 908 308
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		113 525 604	193 451 439



Organisasjonsnr: 997 456 637
KLOSTERØYA VEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
9

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	47094.00	20.00	941880.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Skien Sbb1 Eiendom AS	17500.00	37.16%	Ordinære aksjer
Conceptor Bolig AS	17550.00	37.27%	Ordinære aksjer
Betonmast Eiendom AS	12044.00	25.57%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	47094.00	100.00%

Note
3

Lønn og ytelser

Det er ingen ansatte i selskapet. Selskapet er av den grunn ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Daglig leder i 2023 har vært Heidi Arvesen Lunde i Skien Boligbyggelag. Kostnadsført honorar for daglig ledelse i 2023 beløper seg til kr 135 000.

Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	72990.00	67220.00

<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	76236.00	62355.00

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	149226.00	129575.00



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

5

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Klosterøya Vest Nøring AS	100.00%	100.00%	724409.00	-343088.00

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets
konsernregnsk.: Nei

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Klosterøya Vest AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Klosterøya Vest AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens bestemmelser 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 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



Building a better
working world

årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette 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.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 20.02.2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Bård Erik Pedersen
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Klosterøya Vest AS 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo document key: VCTBJ-ENKEO-GNXWE-12HYX-XGNIY-ESUC6



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."

Bård Erik Pedersen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: UN:NO-9578-5992-4-3009005

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-02-20 20:26:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VCTBJ-ENKEO-GAXWE-1ZHY-YXGNYY-ESUC6

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>



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Årsrapport Klosterøya Vest AS 2023.pdf

Name	Method	Signed at
Skjelbred, Lasse	BANKID	2024-02-14 13:09 GMT+01
Rasmussen, Sigvart Tinney	BANKID	2024-02-14 12:59 GMT+01
Olsen, Jan Terje	BANKID	2024-02-14 12:47 GMT+01
Hegna, Marianne	BANKID	2024-02-14 12:44 GMT+01
Lunde, Heidi Arvesen	BANKID	2024-02-14 12:21 GMT+01
Lundby, Hans Jørgen	BANKID	2024-02-14 13:56 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 0F4FAD188AD648F8AB6C82C05A77003D



Klosterøya Vest AS

Årsrapport for 2023

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
0F4FAD188AD648F8AB6C82C05A77003D



Klosterøya Vest AS

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	2	65 243 554	175 825 193
Sum driftsinntekter		<u>65 243 554</u>	<u>175 825 193</u>
Driftskostnader			
Varekostnad		42 481 456	158 442 884
Annen driftskostnad	3	744 546	660 966
Sum driftskostnader		<u>43 226 002</u>	<u>159 103 850</u>
Driftsresultat		<u>22 017 552</u>	<u>16 721 343</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		226 130	126 283
Annen finanskostnad		91 730	157 341
Netto finansposter		<u>134 400</u>	<u>-31 058</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>22 151 952</u>	<u>16 690 285</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>4 124 958</u>	<u>1 293 671</u>
Årsresultat		<u>18 026 994</u>	<u>15 396 614</u>
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		6 012 000	0
Overføringer annen egenkapital	8	<u>12 014 994</u>	<u>15 396 614</u>
Sum disponert		<u>18 026 994</u>	<u>15 396 614</u>



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
0F4FAD188AD648F8AB6C82C05A77003D



Klosterøya Vest AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	5	2 065 466	1 664 974
Omløpsmidler			
Varer	2, 7	<u>103 742 037</u>	<u>114 405 490</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	2, 7	93 627	67 614 056
Andre fordringer	6	<u>4 824 489</u>	<u>905 520</u>
Sum fordringer		<u>4 918 116</u>	<u>68 519 576</u>
<i>Investeringer</i>			
Andre finansielle instrumenter		65 000	205 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>2 734 985</u>	<u>8 656 399</u>
Sum omløpsmidler		<u>111 460 138</u>	<u>191 786 465</u>
Sum eiendeler		<u>113 525 604</u>	<u>193 451 439</u>



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
0F4FAD188AD648F8AB6C82C05A77003D



Klosterøya Vest AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8, 9	941 880	941 880
Annen innskutt egenkapital	8	39 204 637	39 204 637
Sum innskutt egenkapital		<u>40 146 517</u>	<u>40 146 517</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	8	27 411 609	15 396 614
Sum egenkapital		<u>67 558 126</u>	<u>55 543 131</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	2 606 028	4 856 924
Andre avsetninger for forpliktelser	11	0	0
Sum avsetning for forpliktelser		<u>2 606 028</u>	<u>4 856 924</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	0	82 669 882
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		107 502	3 423 036
Betalbar skatt	4	6 262 895	2 245 475
Annen kortsiktig gjeld	6, 10	36 991 053	44 712 991
Sum kortsiktig gjeld		<u>43 361 450</u>	<u>50 381 502</u>
Sum gjeld		<u>45 967 478</u>	<u>137 908 308</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>113 525 604</u>	<u>193 451 439</u>

31. desember 2023
Skien, 14. februar 2024

Heidi Lunde
Daglig leder

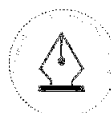
Hans Jørgen Lundby
Styreleder

Lasse Skjelbred
Styremedlem

Marianne Hegna
Styremedlem

Sigvart Tinney Rasmussen
Styremedlem

Jan Terje Olsen
Styremedlem



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
0F4FAD188AD648F8AB6C82C05A77003D



Klosterøya Vest AS

Kontantstrømoppstilling

	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		22 151 952	16 690 285
Periodens betalte skatt		-2 245 475	0
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld		71 089 381	6 655 945
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-8 596 201	39 556 913
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>82 399 657</u>	<u>62 903 143</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>0</u>	<u>0</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld		0	52 158 381
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-82 669 882	-124 588 383
Utbetalinger av utbytte		-5 651 280	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-88 321 162</u>	<u>-72 430 002</u>
Netto endring i likvider i året		-5 921 505	-9 526 859
Kontanter og bankinnskudd per 01.01		<u>8 656 399</u>	<u>18 183 258</u>
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12		<u>2 734 894</u>	<u>8 656 399</u>



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
0F4FAD188AD648F8AB6C82C05A77003D

Klosterøya Vest AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for øvrige foretak.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Varebeholdninger

Egenregiprosjekter resultat- og inntektsavregnes i tråd med regnskapsstandarden for anleggskontrakter. Dette innebærer at beholdningen av egenregiprojekter er vurdert til laveste verdi av direkte og fordelbare indirekte tilvirkningskontrakter og virkelig verdi. Igangsatte prosjekter avregnes etter løpende avregningsmetode. Det foretas ikke inntektsføring før en vesentlig del av prosjektet er solgt. For prosjekter som forventes å gi tap er hele beløpet kostnadsført.

Fullføringsgrad beregnes på grunnlag av antatt kostnadspådrag i forhold til totalt forventede kostnader. I forventede kostnader inngår også aktiverte renter. Fortjeneste avregnes som produkt av fullføringsgrad, salgsgrad og forventet dekningsbidrag.

Opptjente, ikke betalte inntekter er ført og klassifisert som "kundefordringer". Tomter for utbygging og nedlagte kostnader til den del av prosjektet hvor det ikke er foretatt inntektsføring er balanseført under "varer".

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
0F4FAD188AD648F8AB6C82C05A77003D



Klosterøya Vest AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 2 - Prosjekter i arbeid

<i>Varer i egenregi</i>	2023	2022
Parkeringsplasser	603 000	603 000
Byggetrinn 4 - prosjekt under utførelse	0	5 011 560
Byggetrinn 4 - ferdigstilte andelsleiligheter	58 820 251	66 096 708
Byggetrinn 5 - prosjekt under utførelse	44 318 786	42 694 222
	<u>103 742 037</u>	<u>114 405 490</u>

<i>Anleggskontrakter</i>	2023	2022
Produksjon, igangværende prosjekter	0	67 543 438
Påløpte kostnader	0	-60 390 475
Fortjeneste på prosjekter	<u>0</u>	<u>7 152 963</u>

Byggetrinn 4 er ferdigstilt og overlevert.
Produksjon, igangværende prosjekter inngår i kundefordringer.

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Det er ingen ansatte i selskapet. Selskapet er av den grunn ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

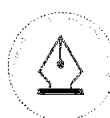
Daglig leder i 2023 har vært Heidi Arvesen Lunde i Skien Boligbyggelag. Kostnadsført honorar for daglig ledelse i 2023 beløper seg til kr 135 000.

Ytelser til ledende personer

Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2023
Revisjon (inkl. teknisk oppsett av årsregnskap)	72 990
Skatterådgivning	11 500
Andre tjenester utenfor revisjon	64 736

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
0F4FAD188AD648F8AB6C82C05A77003D



Klosterøya Vest AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
Betalbar skatt	6 375 854	2 603 366
Endring utsatt skatt	-2 250 896	-1 309 695
Årets totale skattekostnad	<u>4 124 958</u>	<u>1 293 671</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	 2023	 2022
Ordinært resultat før skattekostnad	22 151 952	16 690 285
Permanente forskjeller	-3 402 140	-10 809 962
Endring i midlertidige forskjeller	<u>10 231 344</u>	<u>11 836 295</u>
Alminnelig inntekt	28 981 156	17 716 618
Anvendt fremførbart underskudd	0	-5 883 137
Ytet konsernbidrag	<u>-513 451</u>	<u>-1 626 775</u>
Årets skattegrunnlag	<u>28 467 705</u>	<u>10 206 706</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	6 262 895	2 245 475
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	 2023	 2022
Tilvirkningskontrakt som ikke er fullført ved årsslutt	0	7 335 766
Varebeholdning	<u>11 845 583</u>	<u>14 741 161</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>11 845 583</u>	<u>22 076 927</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	 2 606 028	 4 856 924

Permanent forskjell gjelder inntekt innenfor fritaksmetoden som er klassifisert som salgsinntekt.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
0F4FAD188AD648F8AB6C82C05A77003D



Klosterøya Vest AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 5 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskapet er ikke pliktig til å utarbeide konsernregnskap som følge av at datterselskapet Klosterøya Vest Næring AS er av uvesentlig betydning. Jf. Regnskapsloven § 3-2 5.

Selskap	Ervervet	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Bokført verdi pr. 31.12
Klosterøya Vest Næring AS	17.01.2013	Porsgrunn	100 %	100 %	2 065 466

Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordring på Klosterøya Vest Næring AS	4 476 036	142 280
Gjeld til Klosterøya Vest Næring AS	2 140 226	1 686 003
Sum	<u>6 616 262</u>	<u>1 828 283</u>

Note 7 - Fordringer og gjeld

<i>Pantsatte eiendeler</i>	2023	2022
Varelager	0	114 405 490
Kundefordringer	0	67 614 056
Sum	<u>0</u>	<u>182 019 546</u>

<i>Gjeld sikret ved pant</i>	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	40 000 000
Byggelån	0	42 669 882
Sum	<u>0</u>	<u>82 669 882</u>



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
0F4FAD188AD648F8AB6C82C05A77003D



Klosterøya Vest AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	941 880	39 204 637	15 396 614	55 543 131
Årsresultat	0	0	18 026 994	18 026 994
Tilleggsutbytte i løpet av året	0	0	-6 012 000	-6 012 000
Egenkapital 31.12.	941 880	39 204 637	27 411 608	67 558 125

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	47 094	20	941 880

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Skien Sbbi Eiendom AS	17 500	37,16 %	37,16 %
Conceptor Bolig AS	17 550	37,27 %	37,27 %
Betonmast Eiendom AS	12 044	25,57 %	25,57 %
Sum	47 094	100,00 %	100,00 %

Note 10 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld	2023	2022
Avgitt konsernbidrag	513 451	1 626 775
Forskudd fra kunde	157 007	2 535 491
Andel av fellesgjeld i borettslag	33 800 000	37 075 000
Gjeld til eiere	360 720	532 062
Påløpt kostnad	0	2 884 435
Gjeld til Klosterøya Vest Næring AS	1 626 775	59 228
Annen kortsiktig gjeld	533 100	0
Sum	36 991 053	44 712 991

Note 11 - Usikre forpliktelser

Selskapet er involvert i en tvist knyttet til tidligere leverte leiligheter hvor boligkjøpere krever utbedringer. Styret i Klosterøya Vest AS har gjort vurdering i tråd med NRS 13, og har basert på dette ikke foretatt avsetninger i sakens anledning. Det er uenighet om eventuell erstatning, og selskapet mener også å ha regresskrav mot leverandører dersom det blir et erstatningsansvar i saken.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
0F4FAD188AD648F8AB6C82C05A77003D



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Årsberetning 2023.pdf

Name	Method	Signed at
Skjelbred, Lasse	BANKID	2024-02-14 13:08 GMT+01
Rasmussen, Sigvart Tinney	BANKID	2024-02-14 12:57 GMT+01
Hegna, Marianne	BANKID	2024-02-14 12:56 GMT+01
Olsen, Jan Terje	BANKID	2024-02-14 12:47 GMT+01
Lunde, Heidi Arvesen	BANKID	2024-02-14 12:22 GMT+01
Lundby, Hans Jørgen	BANKID	2024-02-14 13:57 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 6DB8A0C72BEF4496A33E0B2C9F539B97



Årsberetning 2023 – Klosterøya Vest AS

Virksomhetens art og lokalisering

Virksomhetens formål er utvikling og salg av boligeiendom på Klosterøya i Skien. Selskapet har forretningskontor i Skien.

Redegjørelse for årsregnskapet.

Styret mener årsregnskapet med noter gir et rettviseende bilde av virksomhetens utvikling, resultat og stilling ved utgangen av regnskapsåret. Det har i regnskapsåret ikke skjedd endringer av overordnet eller strategisk betydning.

Selskapets hovedvirksomhet har i 2023 vært ferdigstilling av trinn 4 på Klosterøya Vest. Dette byggetrinnet omfattet totalt 69 leiligheter. Det gjenstod overlevering av 25 boliger i trinn 4.3. med overtakelse i januar 2023. Det er solgt 56 boliger ved utgangen av 2023.

Det har vært jobbet med realisering av byggetrinn 5, som blir det siste byggetrinn på tomtområdet. Rammesøknad er mottatt, og det skal realiseres 97 boliger på tomte. Salgsstart er ikke vedtatt. Forventet fremtidig økonomisk utvikling byggetrinn 5 anses å være tilfredsstillende.

Total egenkapital utgjør totalt 67,6 millioner kroner, 59,5 % av den samlede balanse. Varelager og kundefordringer er knyttet til usolgte boliger i trinn 4 og fremtidig utbygging av trinn 5. Selskapet ansees som tilfredsstillende kapitalisert hensyntatt drift og aktivitet.

Styret kjenner ikke til forhold av betydning for å bedømme virksomhetens stilling som ikke fremgår av årsregnskapet med tilhørende noter samt årsberetningen.

Fortsatt drift.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Selskapet har tegnet styreansvarsforsikring hos If skadeforsikring.

Disponering av resultat.

Årets resultat på 18.026.994 kroner foreslås disponert slik:

Tilleggsutbytte:	kr. 6.012.000
Overføring til annen egenkapital:	kr. 12.014.994
Sum disponert:	kr. 18.026.994

Likviditetsrisiko

Selskapet håndterer likviditetssituasjonen fortløpende og er opptatt av å ha tilfredsstillende likviditet for å håndtere de løpende forpliktelsene til enhver tid, og for å sikre gode finansieringsløsninger til videre utbygging i samarbeid med bankforbindelser.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
6DB8A0C72BEF4496A33E0B2C9F539B97



Finansiell risiko

Selskapet har et aktivt eierskap og i forbindelse med vurdering av finansiell risiko av betydning for selskapets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat, er styret er at den oppfatning at styring av finansiell risiko ikke utsetter selskapet for uheldig eksponering.

Markedsrisiko

Etterspørsel etter boliger påvirkes av mange eksterne faktorer. Selskapet har utviklet Klosterøya Vest over 10 år, og det er overlevert 216 boliger. I det sist ferdigstilte byggetrinn 4 er det 13 usolgte boliger ved utgangen av året. Økte kostnader ser ut til å ha rammet nybolig-markedet spesielt hardt. Det oppleves fortsatt interesse for prosjektet, men boligkjøpere synes å bruke lengre tid på å ta en beslutning. Det er ett byggetrinn igjen, hvor det er rammesøkt 97 boliger. Prosjektene blir forsikret hos NBBL fulltegningsforsikring og det fastsettes et minimum forhåndssalg før det blir gjort vedtak om byggestart.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering.

Det er ingen fast ansatte i selskapet. Daglig leder er innleid på timebasis. Styret består av fire menn og en kvinne.

Ytre miljø

Virksomheten har ingen konsesjonspliktige utslipp. Virksomheten forurenses ikke det ytre miljø. Selskapets tomtegrunn er et tidligere industriområde og risiko for eventuell forurensing i grunnen følges opp kontinuerlig i våre byggeprosjekter.

Skien, 31. januar 2024

Hans Jørgen Lundby
Styrets leder

Jan Terje Olsen
Styremedlem

Sigvart Rasmussen
Styremedlem

Marianne Hegna
Styremedlem



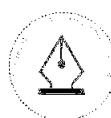
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
6DB8A0C72BEF4496A33E0B2C9F539B97



Lasse Skjelbred
Styremedlem

Heidi Lunde
Daglig leder



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
6DB8A0C72BEF4496A33E0B2C9F539B97