



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 620 957
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KLEIVVEIEN UTBYGGING AS
Forretningsadresse: C/O Gjelsten Bolig AS
Lilleakerveien 8
0283 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: Steinar Skui
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2023

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, 25.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	1	730 252 978	103 025 365
Leieinntekter			1 720 074
Sum inntekter		730 252 978	104 745 439
Kostnader			
Varekostnad	1	648 961 817	89 418 175
Annen driftskostnad	2	217 275	723 646
Sum kostnader		649 179 092	90 141 821
Driftsresultat		81 073 886	14 603 618
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		351 927	250 678
Sum finansinntekter		351 927	250 678
Annen rentekostnad		539	2 545
Sum finanskostnader		539	2 545
Netto finans		351 388	248 133
Ordinært resultat før skattekostnad		81 425 274	14 851 750
Skattekostnad på ordinært resultat	3	16 740 912	3 101 993
Ordinært resultat etter skattekostnad		64 684 362	11 749 757
Årsresultat		64 684 362	11 749 757
Årsresultat etter minoritetsinteresser		64 684 362	11 749 757
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		64 684 362	11 749 757
Sum overføringer og disponeringer		64 684 362	11 749 757



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Leiligheter under oppføring	1	1 107 303 347	662 859 223
Sum varer		1 107 303 347	662 859 223
Fordringer			
Kundefordringer	1	94 748 351	13 457 190
Andre kortsiktige fordringer			6 699
Konsernfordringer	4	30 417 567	17 026 548
Sum fordringer		125 165 918	30 490 437
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5	106 000	106 000
Sum investeringer		106 000	106 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 307 188	115 667 112
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 307 188	115 667 112
Sum omløpsmidler		1 235 882 453	809 122 772
SUM EIENDELER		1 235 882 453	809 122 772
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,7	120 000	120 000
Sum innskutt egenkapital		120 000	120 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	81 531 995	16 847 632
Sum opptjent egenkapital		81 531 995	16 847 632
Sum egenkapital		81 651 995	16 967 632
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	23 972 459	7 231 547
Sum avsetninger for forpliktelser		23 972 459	7 231 547
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		23 972 459	7 231 547
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	928 553 438	619 371 043
Leverandørgjeld		1 948 804	2 121 298
Annen kortsiktig gjeld		199 755 757	163 431 250
Sum kortsiktig gjeld		1 130 258 000	784 923 592
Sum gjeld		1 154 230 459	792 155 139
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 235 882 453	809 122 771



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	1	730 252 978	103 025 365
Leieinntekter		29 450	2 083 931
Sum inntekter		730 282 428	105 109 296
Kostnader			
Varekostnad	1	648 961 817	89 418 175
Andre driftskostnader	2	302 762	761 162
Sum kostnader		649 264 579	90 179 337
Driftsresultat		81 017 849	14 929 959
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		363 310	251 649
Sum finansinntekter		363 310	251 649
Annen rentekostnad		539	2 545
Sum finanskostnader		539	2 545
Netto finans		362 771	249 104
Ordinært resultat før skattekostnad		81 380 620	15 179 063
Skattekostnad	3	16 731 088	3 174 002
Ordinært resultat etter skattekostnad		64 649 532	12 005 061
Årsresultat		64 649 532	12 005 061
Årsresultat etter minoritetsinteresser		64 649 532	12 005 061
Overføringer og disponeringer			
Overføring til annen egenkapital		64 649 532	12 005 061
Sum overføringer og disponeringer		64 649 532	12 005 061



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	4	12 287 340	12 287 340
Anlegg under utførelse	4	20 033 496	5 101 708
Sum varige driftsmidler		32 320 836	17 389 048
Sum anleggsmidler		32 320 836	17 389 048
Omløpsmidler			
Varer			
Leiligheter under oppføring	1,6	1 107 303 347	662 859 223
Sum varer		1 107 303 347	662 859 223
Fordringer			
Kundefordringer	1	94 953 834	13 625 860
Andre kortsiktige fordringer		7 395	6 699
Sum fordringer		94 961 229	13 632 559
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		4 158 056	116 142 874
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 158 056	116 142 874
Sum omløpsmidler		1 206 422 632	792 634 656
SUM EIENDELER		1 238 743 468	810 023 704
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,8	120 000	120 000
Sum innskutt egenkapital		120 000	120 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	82 310 689	17 661 157
Sum opptjent egenkapital		82 310 689	17 661 157
Sum egenkapital		82 430 689	17 781 157
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	23 962 635	7 231 547
Sum avsetninger for forpliktelser		23 962 635	7 231 547
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		23 962 635	7 231 547
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	928 553 438	619 371 043
Leverandørgjeld		4 033 532	2 121 299
Betalbar skatt	3		72 584
Skyldige offentlige avgifter		7 416	14 824
Annen kortsiktig gjeld		199 755 757	163 431 250
Sum kortsiktig gjeld		1 132 350 143	785 011 000
Sum gjeld		1 156 312 778	792 242 547
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 238 743 467	810 023 704



**Års- og konsernregnskap 2022
for
Kleivveien Utbygging AS**

Org. nr. 915 620 957

Penneo Dokumentnøkkel: 11YUB-J2NSB-BM735-VM24Y-VX3S1-WHH8L



KLEIVVEIEN UTBYGGING AS

Morselskap		RESULTATREGNSKAP		Konsern	
2022	2021		Note	2022	2021
		<i>Driftsinntekter</i>			
730 252 978	103 025 365	Salgsinntekter	1	730 252 978	103 025 365
0	1 720 074	Leieinntekter		29 450	2 083 931
730 252 978	104 745 439	<i>Sum driftsinntekter</i>		730 282 428	105 109 296
		<i>Driftskostnader</i>			
648 961 817	89 418 175	Varekostnad	1	648 961 817	89 418 175
217 275	723 646	Andre driftskostnader	2	302 762	761 162
649 179 092	90 141 821	<i>Sum driftskostnader</i>		649 264 579	90 179 337
81 073 886	14 603 618	Driftsresultat		81 017 849	14 929 959
		<i>Finansinntekter og finanskostnader</i>			
351 927	250 678	Renteinntekter		363 310	251 649
539	2 545	Rentekostnader		539	2 545
351 388	248 133	<i>Netto finansposter</i>		362 771	249 104
81 425 274	14 851 750	Ordinært resultat før skattekostnad		81 380 620	15 179 063
16 740 912	3 101 993	Skattekostnad på ordinært resultat	3	16 731 088	3 174 002
64 684 362	11 749 757	ÅRSRESULTAT		64 649 532	12 005 061
		<i>Overføringer:</i>			
0	0	Avsatt til utbytte			
64 684 362	11 749 757	Overføringer annen egenkapital			
64 684 362	11 749 757				

Penneo Dokumentnr.: 11YUB-J2NSB-BM735-WM24Y-VX351-WFHBL



KLEIVVEIEN UTBYGGING AS

<i>Morselskap</i>		<i>BALANSE PR. 31.12</i>		<i>Konsern</i>		
2022	2021			Note	2022	2021
		EIENDELER				
		<i>Anleggsmidler</i>				
		<i>Immaterielle eiendeler</i>				
0	0				0	0
0	0				0	0
		<i>Varige driftsmidler</i>				
				4	12 287 340	12 287 340
				4	20 033 496	5 101 708
					32 320 836	17 389 048
		<i>Finansielle anleggsmidler</i>				
106 000	106 000			5	0	0
106 000	106 000				0	0
106 000	106 000				32 320 836	17 389 048
		<i>Omløpsmidler</i>				
		<i>Varer</i>				
1 107 303 347	662 859 223			1,6	1 107 303 347	662 859 223
1 107 303 347	662 859 223				1 107 303 347	662 859 223
		<i>Fordringer</i>				
94 748 351	13 457 190			1	94 953 834	13 625 860
30 417 567	17 026 548					
0	6 699				7 395	6 699
125 165 918	30 490 437				94 961 229	13 632 559
		<i>Bankinnskudd og kontanter</i>				
3 307 188	115 667 112				4 158 056	116 142 874
3 307 188	115 667 112				4 158 056	116 142 874
1 235 776 453	809 016 772				1 206 422 631	792 634 656
1 235 882 453	809 122 772				1 238 743 467	810 023 704

Penneo Dokumentnøkkel: 11YUB-J2N5B-BM735-WM24Y-VX351-WHH8L



KLEIVVEIEN UTBYGGING AS

<i>Morselskap</i>		<i>BALANSE PR. 31.12</i>	<i>Konsern</i>		
2022	2021		Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD					
<i>Egenkapital</i>					
<i>Innskutt egenkapital</i>					
120 000	120 000	Aksjekapital	7,8	120 000	120 000
120 000	120 000	<i>Sum innskutt egenkapital</i>		120 000	120 000
<i>Opptjent egenkapital</i>					
81 531 995	16 847 632	Annen egenkapital	8	82 310 689	17 661 157
81 531 995	16 847 632	<i>Sum opptjent egenkapital</i>		82 310 689	17 661 157
81 651 995	16 967 632	<i>Sum egenkapital</i>		82 430 689	17 781 157
<i>Gjeld</i>					
<i>Avsetning for forpliktelses</i>					
23 972 459	7 231 547	Utsatt skatt	3	23 962 635	7 231 547
23 972 459	7 231 547	<i>Sum avsetning for forpliktelses</i>		23 962 635	7 231 547
<i>Kortsiktig gjeld</i>					
1 948 804	2 121 299	Leverandørgjeld		4 033 532	2 121 299
928 553 438	619 371 043	Gjeld til kreditinstitusjoner	6	928 553 438	619 371 043
0	0	Skyldig offentlige avgifter		7 416	14 824
0	0	Betalbar skatt	3	0	72 584
199 755 757	163 431 250	Annen kortsiktig gjeld		199 755 757	163 431 250
1 130 258 000	784 923 593	<i>Sum kortsiktig gjeld</i>		1 132 350 144	785 011 000
1 154 230 459	792 155 140	<i>Sum gjeld</i>		1 156 312 779	792 242 547
1 235 882 453	809 122 772	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 238 743 467	810 023 704

Asker, 8. mars 2023

I styret for Kleivveien Utbygging AS

Otto Christian Ringkjøb Groth
Styrets lederLasse Lundhaug
StyremedlemHenrik Schüssler
StyremedlemAnders Veidahl
StyremedlemSteinar Skui
Daglig leder

Penneo Dokumentnrkkel: 11YUB-I2N5B-BM735-WM24Y-VX351-WHH6L



Kleivveien Utbygging AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. De benyttede regnskapsprinsipper er i samsvar med tidligere år.

Konsolideringsprinsipper

Konsernet omfatter morselskapet Kleivveien Utbygging AS og det heleide datterselskapet Kleivveien Næring AS. Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld elimineres. Datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på konsernets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Identifiserte mer-/mindreverdiresultatføres over samme periode, og etter samme prinsipp som den underliggende eiendel eller gjeld.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføringen av boligene, basert på forventet sluttresultat i prosjektet. Det gjøres avsetning for usikkerhet, garantiarbeid og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført.

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 verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld vurderes tilsvarende.

Investering i datterselskap og andre anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld vurderes tilsvarende.

Skatt

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

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen presenterer foretakets kontantstrømmer fordelt på operasjonelle-, investerings- og finansieringsaktiviteter. Ved presentasjon av kontantstrømoppstillingen er den indirekte modellen benyttet.



Kleivveien Uthying AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

NOTE 1 BOLIGPROSJEKT I EGEN REGI

Selskapet har under oppføring 229 leiligheter i Bærum kommune.
Pr 31.12.2022 er 220 leiligheter solgt. Beregnet salgsgrad utgjør 96,3 %.
Leilighetene skal etter planen være ferdigstilt i perioden 2. kvartal 2024 - 1. kvartal 2025.
Fullføringsgraden er beregnet med grunnlag i lineær opptjening over byggeperioden og utgjør 40,1 %
pr 31.12.2022. Bokførte prosjektkostnader pr. 31.12 er i balansen klassifisert som
leiligheter under oppføring.

	2022	2021
Opptjente inntekter 31.12	730 252 978	102 875 365
Kostnad opptjent inntekt 31.12	648 961 817	89 418 175
Estimert fortjeneste 31.12	81 291 161	13 457 190
Påløpte prosjektkostnader 31.12	1 107 303 347	662 859 223
Kundefordringer:		
Estimert fortjeneste 31.12 ikke overleverte leiligheter	94 748 351	13 457 190
Sum kundefordringer	94 748 351	13 457 190

NOTE 2 ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSER MM.

Det har i 2022 ikke vært noen ansatte i selskapet og det har således ikke vært noen lønnskostnader eller andre ytelser. Foretaket er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.
Daglig leder eller styrets leder har ingen særskilte vederlagsavtaler. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelser til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Revisor

Honorar til revisor er kostnadsført med kr 92.900, herav utgjør annen bistand kr 0.
Beløpene er inkludert merverdiavgift.



Kleivveien Utbygging AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

NOTE 3 SKATT

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Skattegrunnlaget:				
Resultat før skattekostnad	81 425 274	14 851 750	81 380 619	15 179 063
Permanente forskjeller	0	0	0	0
Endring midlertidige forskjeller	-117 816 138	-37 059 904	-117 816 138	-37 057 291
Justering pga. begrensning av rentefradrag	0	19 030 858	0	19 030 858
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	0	0	0
Skattegrunnlag	-36 390 864	-3 177 296	-36 435 519	-2 847 370
Årets skattekostnad består av:				
Betalbar skatt (22 %)	0	0	0	72 584
Endring utsatt skatt	16 740 912	3 101 993	16 731 088	3 101 418
Endring skatt tidligere år	0	0	0	0
Skattekostnad	16 740 912	3 101 993	16 731 088	3 174 002
Oversikt over midlertidige forskjeller:				
Opptjente boliginntekter	94 748 351	13 457 190	94 748 351	13 457 190
Leiligheter under oppføring	137 790 887	101 265 911	137 790 887	101 265 911
Avsetning for forpliktelser	0	0	0	0
Fremførbart underskudd	-46 485 940	-10 095 077	-46 530 595	-10 095 077
Avskåret rentefradrag til fremføring	-86 927 040	-86 927 040	-86 927 040	-86 927 040
Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12.	99 126 258	17 700 984	99 081 603	17 700 984
Utsatt skatt (skattefordel)	21 807 777	3 894 216	21 797 953	3 894 216
Utsatt knyttet til merverdi eiendom ved fusjon i 2017 (1)	2 164 683	3 337 331	2 164 683	3 337 331
Utsatt skatt i balansen	23 972 459	7 231 547	23 962 635	7 231 547

NOTE 4 VARIGE DRIFTSMIDLER

	Næringsbygg under oppføring	Tomt	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01.2022	5 101 708	12 287 340	17 389 048
Tilgang kjøpte driftsmidler	14 931 788	0	14 931 788
Avgang solgte driftsmidler	0		0
Anskaffelseskost 31.12.2022	20 033 496	12 287 340	32 320 836
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022	0		0
Bokført verdi pr. 31.12.2022	20 033 496	12 287 340	32 320 836
Årets avskrivninger	0	0	0

Næringsbygg under oppføring og tomt er ikke gjenstand for ordinære avskrivninger.



Kleivveien Utbygging AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

NOTE 5 INVESTERING I DATTERSELSKAP

<u>Firma</u>	<u>Forretnings kontor</u>	<u>Eierandel/ stemmerett</u>	<u>Selskapets egenkap.</u>	<u>Selskapets resultat</u>	<u>Balansført verdi</u>
Kleivveien Næring AS	Asker	100 %	884 694	-34 831	106 000

NOTE 6 FORDRINGER OG GJELD

<u>Gjeld sikret ved pant</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Gjeld til kredittinstitusjoner	928 553 438	619 371 043
Sum	928 553 438	619 371 043

<u>Pantsatte eiendeler :</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Næringsbygg under oppføring	32 320 836	17 389 048
Leiligheter for under oppføring	1 107 303 347	662 859 223
Sum	1 139 624 183	680 248 271

NOTE 7 AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er fordelt på 12 000 aksjer pålydende kr 10.

Alle aksjer har like rettigheter.

Selskapet har følgende aksjonær:

<u>Navn</u>	<u>Antall aksjer</u>	<u>Andel</u>
AF Gruppen Norge AS	6 000	50 %
Profier AS	6 000	50 %



Kleivveien Utbygging AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

NOTE 8 EGENKAPITAL

Kleivveien Utbygging AS	Aksjekapital	Annen egenkap.	SUM
Egenkapital 31.12.2021	120 000	16 847 633	16 967 633
Årets resultat		64 684 362	64 684 362
<u>Egenkapital 31.12.2022</u>	<u>120 000</u>	<u>81 531 995</u>	<u>81 651 995</u>

Konsern	Aksjekapital	Annen egenkap.	SUM
Egenkapital 31.12.2021	120 000	17 661 157	17 781 157
Årets resultat		64 649 532	64 649 532
<u>Egenkapital 31.12.2022</u>	<u>120 000</u>	<u>82 310 689</u>	<u>82 430 689</u>

Penneo Dokumentnr: 11YUB-J2N5B-BM735-WM24Y-VX351-WFHBL



Kleivveien Utbygging AS

<i>KONTANTSTRØMANALYSE</i>	<i>Morselskap</i>		<i>Konsern</i>	
	2022	2021	2022	2021
<i>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</i>				
Resultat før skatt	81 425 274	14 851 750	81 380 619	15 179 062
Betalbar skatt	0	- 422 231	- 79 979	- 502 211
Endring i prosjekter, kundefordringer og leverandø	-489 665 967	81 185 959	-487 618 052	81 147 945
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-13 301 626	-28 150 517	81 987	-11 128 278
<i>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</i>	<i>-421 542 319</i>	<i>67 464 961</i>	<i>-406 235 425</i>	<i>84 696 518</i>
<i>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</i>				
Investeringer i varige driftsmidler	0	0	-14 931 788	-17 389 048
Salg av varige driftsmidler	0	0	0	0
Investeringer i aksjer	0	0	0	0
<i>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-14 931 788</i>	<i>-17 389 048</i>
<i>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</i>				
Opptak av ny gjeld	309 182 395	619 371 043	309 182 395	619 371 043
Nedbetaling gjeld	0	-574 982 039	0	-574 982 039
Mottatt utbytte	0	0	0	0
Utbetalt utbytte	0	0	0	0
Innbetalt egenkapital	0	0	0	0
<i>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</i>	<i>309 182 395</i>	<i>44 389 004</i>	<i>309 182 395</i>	<i>44 389 004</i>
<i>Netto endring i kontantstrøm</i>	<i>-112 359 924</i>	<i>111 853 965</i>	<i>-111 984 818</i>	<i>111 696 474</i>
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	115 667 112	3 813 147	116 142 874	4 446 400
Kontanter og bankinnskudd per 31.12	3 307 188	115 667 112	4 158 056	116 142 874

Penneo Dokumentnøkkel: 11YUB-JZNSB-BM735-WM24Y-VX351-WHH8L



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."

Steinar Skul

Daglig leder

Serienummer: 9578-5999-4-973922

IP: 213.52.xxx.xxx

2023-03-20 11:45:24 UTC



Otto Christian R. Groth

Styreleder

Serienummer: 9578-5994-4-494450

IP: 193.69.xxx.xxx

2023-03-20 12:46:17 UTC



Anders Veidahl

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-62467

IP: 77.18.xxx.xxx

2023-03-20 12:58:11 UTC



Henrik Schüssler

Styremedlem

Serienummer: 9578-5992-4-871143

IP: 195.159.xxx.xxx

2023-03-20 13:24:44 UTC



Lasse Lundhaug

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1463395

IP: 213.52.xxx.xxx

2023-03-21 06:49:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 11YUB-J2N58-BM735-WM24Y-VX351-WHH8L

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>



KLEIVVEIEN UTBYGGING AS

Org.nr. 915 620 957

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022

Selskapet

Selskapet ble stiftet 1.4.2015.

Selskapets formål er kjøp, prosjektutvikling, bygging og salg av eiendommer i Bærum kommune.

Selskapet driver sin virksomhet fra hovedkontoret i Asker.

Aksjene i selskapet eies ved årets utløp slik:

AF Gruppen Norge AS	6000 aksjer
Profler AS	6000 aksjer

Selskapets styre er pr. 31.12.2022 sammensatt slik:

Otto Christian Groth, styrets leder
Lasse Lundhaug, styremedlem
Henrik Schüssler, styremedlem
Anders Veidahl, styremedlem

Selskapets daglige leder er Steinar Skui.

Drift/resultat

Konsernet har i 2022 hatt driftsinntekter på kr 730 282 428,- og et årsresultat etter skattekostnad på kr 64 649 532. Selskapet har i 2022 hatt driftsinntekter på kr 730 252 978,-. Årsresultat etter skattekostnad viser et overskudd for selskapet på kr 64 684 362,-.

Personal-, lønns- og arbeidsforhold

Det har i 2022 ikke vært noen ansatte i selskapet, og det har således ikke vært noen lønnskostnader eller andre ytelser. Daglig leder eller styreleder har ingen særskilte vederlagsavtaler. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter. For styrets medlemmer og daglig leder er styreansvarsforsikring tegnet.



Åpenhetsloven

Lov om virksomheters åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (Åpenhetsloven) trådte i kraft 1. juli 2022.

Redegjørelse vil bli publisert på prosjektets infoside www.bekkestuahaveinfo.no

Selskapets stilling

Selskapet har under oppføring 229 leiligheter i Bærum kommune. Per 31.12.2022 er 220 leiligheter solgt. Leilighetene skal etter planen være ferdigstilt i perioden 2. kvartal 2024 – 1.kvartal 2025.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskapet og beretningen en rettvise oversikt over selskapets utvikling og resultat av foretakets virksomhet og stilling innenfor rammen av norsk god regnskapsskikk. Det har ikke inntruffet forhold etter årsskiftet, før årsoppgjøret, som virker inn på vurderingen av selskapet utover det som er nevnt ovenfor. Regnskapet er avgitt under forutsetning om fortsatt drift.

Styret foreslår følgende disponering av selskapets resultatmessige overskudd:

Årsresultat etter skattekostnad	kr 64 684 362,-
Overføring til annen egenkapital	<u>kr 64 684 362,-</u>
Sum overføringer og disponeringer	<u>kr 64 684 362,-</u>

Miljø

Ettersom selskapet ikke har fast ansatte, er det uaktuelt med betraktninger rundt arbeidsmiljø og sykefravær. Det er på samme bakgrunn ikke iverksatt tiltak i løpet av regnskapsåret som har betydning for arbeidsmiljøet.

Selskapets virksomhet har ikke innsatsfaktorer eller produkter som kan medføre påvirkning av det ytre miljø.

Asker, den 8. mars 2023

Otto Christian Groth

Lasse Lundhaug

Henrik Schüssler

Anders Veidahl

Steinar Skui



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."

Steinar Skui

Daglig leder

Serienummer: 9578-5999-4-973922

IP: 213.52.xxx.xxx

2023-03-20 11:43:59 UTC



Otto Christian R. Groth

Styreleder

Serienummer: 9578-5994-4-494450

IP: 193.69.xxx.xxx

2023-03-20 12:41:25 UTC



Anders Veldahl

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-62467

IP: 77.18.xxx.xxx

2023-03-20 13:00:46 UTC



Henrik Schüssler

Styremedlem

Serienummer: 9578-5992-4-871143

IP: 195.159.xxx.xxx

2023-03-20 13:26:23 UTC



Lasse Lundhaug

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1463395

IP: 213.52.xxx.xxx

2023-03-21 06:48:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SUSHIN-OHVTS-GEA5V-EB2LB-X1Z6F-TV7B4

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>



Deloitte.

Deloitte AS
Erik Børresens allé 2
Postboks 2013 Strømsø
NO-3003 Drammen
Norway

Tel: +47 32 26 41 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Kleivveien Utbygging AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kleivveien Utbygging AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 kontantstrømoppstilling 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 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 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

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

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

Penneco Dokumentnøkkel: Q151T-4PW7-D7U3-YH08-KM21P-W7CF1



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Kleivveien Utbygging AS

- 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 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 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.

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 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern 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 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 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet 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.
- 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 konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Pennco Dokumentnøkkel: Q151T-14PW7-D7LJ3-YHW08-KM21P-W7CF1



Deloitte.

side 3
Uavhengig revisors beretning -
Kleivvelen Utbygging AS

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen, 14. april 2023
Deloitte AS

Sturle Holseter
statsautorisert revisor

Pennso Dokumentnøkkel: Q1ST1-14PW7-D7LJ3-YHW06-KM2 TP-W7CF1



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."

Sturle Holseter

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-359375

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-04-14 13:40:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QJST-14PW7-D7LJ3-YHW08-KM21P-W7CF1

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>