



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 843 442
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KLOSTERHEIMVEIEN 1 INVEST AS
Forretningsadresse: c/o Pilares Eiendom AS
Wergelandsveien 7
0167 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Hilde Østby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 13.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	103 164	70 685
Sum kostnader		103 164	70 685
Driftsresultat		-103 164	-70 685
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			96
Sum finansinntekter			96
Annen rentekostnad		151 124	178 447
Sum finanskostnader		151 124	178 447
Netto finans		-151 124	-178 350
Ordinært resultat før skattekostnad		-254 288	-249 035
Skattekostnad på ordinært resultat	7		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-254 288	-249 035
Årsresultat		-254 288	-249 035
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-254 288	-249 035
Totalresultat		-254 288	-249 035
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6, 6	-254 288	-249 035
Avsatt til annen egenkapital	6		
Overført fra annen egenkapital	6		
Sum overføringer og disponeringer		-254 288	-249 035



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	9		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4, 9	9 009 840	9 009 840
Lån til foretak i samme konsern	8		
Investeringer i tilknyttet selskap	4, 9		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8		
Andre langsiktige fordringer	8		
Sum finansielle anleggsmidler		9 009 840	9 009 840
Sum anleggsmidler		9 009 840	9 009 840
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	8		
Konsernfordringer	4, 8	4 695 000	3 415 000
Sum fordringer		4 695 000	3 415 000
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	9		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		287 132	18 106
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		287 132	18 106
Sum omløpsmidler		4 982 132	3 433 106
SUM EIENDELER		13 991 972	12 442 946



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	1 730 000	1 230 000
Overkurs	6	6 944 430	5 444 430
Annen innskutt egenkapital	6		
Sum innskutt egenkapital		8 674 430	6 674 430
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	6		
Annen egenkapital	2, 6		
Udekket tap	6	708 489	454 201
Sum opptjent egenkapital		-708 489	-454 201
Sum egenkapital		7 965 941	6 220 229
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	6 000 000	6 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		6 000 000	6 000 000
Sum langsiktig gjeld		6 000 000	6 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 717	3 087
Betalbar skatt	7		
Annen kortsiktig gjeld	8	22 313	219 630
Sum kortsiktig gjeld		26 030	222 717
Sum gjeld		6 026 030	6 222 717
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 991 972	12 442 946



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 649346

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 843 442
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KLOSTERHEIMVEIEN 1 INVEST AS
Forretningsadresse: c/o Pilares Eiendom AS
Wergelandsveien 7
0167 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Hilde Østby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2022

Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 16.07.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 918 843 442
KLOSTERHEIMVEIEN 1 INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	103 164	70 685
Sum kostnader		103 164	70 685
Driftsresultat		-103 164	-70 685
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			96
Sum finansinntekter			96
Annen rentekostnad		151 124	178 447
Sum finanskostnader		151 124	178 447
Netto finans		-151 124	-178 350
Ordinært resultat før skattekostnad		-254 288	-249 035
Skattekostnad på ordinært resultat	7		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-254 288	-249 035
Årsresultat		-254 288	-249 035
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-254 288	-249 035
Totalresultat		-254 288	-249 035
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6, 6	-254 288	-249 035
Avsatt til annen egenkapital	6		
Overført fra annen egenkapital	6		
Sum overføringer og disponeringer		-254 288	-249 035



Organisasjonsnr: 918 843 442
KLOSTERHEIMVEIEN 1 INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	9		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4, 9	9 009 840	9 009 840
Lån til foretak i samme konsern	8		
Investeringer i tilknyttet selskap	4, 9		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8		
Andre langsiktige fordringer	8		
Sum finansielle anleggsmidler		9 009 840	9 009 840
Sum anleggsmidler		9 009 840	9 009 840
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	8		
Konsernfordringer	4, 8	4 695 000	3 415 000
Sum fordringer		4 695 000	3 415 000
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	9		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		287 132	18 106
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		287 132	18 106
Sum omløpsmidler		4 982 132	3 433 106
SUM EIENDELER		13 991 972	12 442 946
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	1 730 000	1 230 000
Overkurs	6	6 944 430	5 444 430
Annen innskutt egenkapital	6		
Sum innskutt egenkapital		8 674 430	6 674 430
Opptjent egenkapital			
Fond for			
vurderingsforskjeller	6		
Annen egenkapital	2, 6		
Udekket tap	6	708 489	454 201
Sum opptjent egenkapital		-708 489	-454 201
Sum egenkapital		7 965 941	6 220 229
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	6 000 000	6 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		6 000 000	6 000 000
Sum langsiktig gjeld		6 000 000	6 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 717	3 087
Betalbar skatt	7		
Annen kortsiktig gjeld	8	22 313	219 630
Sum kortsiktig gjeld		26 030	222 717
Sum gjeld		6 026 030	6 222 717
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 991 972	12 442 946



Organisasjonsnr: 918 843 442
KLOSTERHEIMVEIEN 1 INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021

Klosterheimveien 1 Invest AS

Org.nr. 918 843 442



RESULTATREGNSKAP

KLOSTERHEIMVEIEN 1 INVEST AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Annen driftskostnad	3	-103 164	-70 685
Sum driftskostnader		-103 164	-70 685
Driftsresultat		-103 164	-70 685
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		0	96
Annen rentekostnad		-151 124	-178 447
Resultat av finansposter		-151 124	-178 350
Ordinært resultat før skattekostnad		-254 288	-249 035
Ordinært resultat		-254 288	-249 035
Årsresultat		-254 288	-249 035
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap	6	254 288	249 035
Sum overføringer		-254 288	-249 035



BALANSE

KLOSTERHEIMVEIEN 1 INVEST AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	4, 9	9 009 840	9 009 840
Sum finansielle anleggsmidler		9 009 840	9 009 840
Sum anleggsmidler		9 009 840	9 009 840
OMLØPSMIDLER			
Konsernfordringer	4, 8	4 695 000	3 415 000
Sum fordringer		4 695 000	3 415 000
Bankinnskudd, kontanter o.l.		287 132	18 106
Sum omløpsmidler		4 982 132	3 433 106
Sum eiendeler		13 991 972	12 442 946



BALANSE

KLOSTERHEIMVEIEN 1 INVEST AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 6	1 730 000	1 230 000
Overkurs	6	6 944 430	5 444 430
Sum innskutt egenkapital		8 674 430	6 674 430
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	6	-708 489	-454 201
Sum opptjent egenkapital		-708 489	-454 201
Sum egenkapital		7 965 941	6 220 229
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	6 000 000	6 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		6 000 000	6 000 000
Leverandørgjeld		3 717	3 087
Annen kortsiktig gjeld	8	22 313	219 630
Sum kortsiktig gjeld		26 030	222 717
Sum gjeld		6 026 030	6 222 717
Sum egenkapital og gjeld		13 991 972	12 442 946

Oslo, 03.03.2022

Styret i Klosterheimveien 1 Invest AS

Thomas Børnich
Styreleder



Klosterheimveien 1 Invest AS

Noter til regnskap 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

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 antatt virkelig verdi.

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 for de enkelte fordringene.

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. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Note 2 Fortsatt drift

Regnskapet er gjort opp under forutsetning om fortsatt drift.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v.

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet forvaltes av Pilares Eiendom AS som eier 100 % av aksjene i selskapet. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt honorar til styret. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.



Klosterheimveien 1 Invest AS

Noter til regnskap 2021

Note 4 Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskapets navn	Forretnings- kontor	Eier/stemme- andel	Bokført verdi pr. 31.12	Egenkapital pr. 31.12	Årets resultat
Klosterheimveien 1 AS	Oslo	100 %	9 009 840	102 546	-13 367
Sum			9 009 840		

Konsernregnskap er ikke utarbeidet i medhold av regnskapslovens §3-2(4).

Selskapet overtok samtlige aksjer i Klosterheimveien 1 AS 16. mai 2019. Klosterheimveien 1 AS eier eiendom med gnr 138, bnr. 55 med påstående garasjeanlegg. Eiendommen er Klosterheimveien 1 AS sin eneste eiendel. Kjøpesummen for aksjene var NOK 8 000 000 + omkostninger.

Klosterheimveien 1 AS vil omreguleres med formål om å rive garasjeanlegget og oppføre nybygg (bolig/næring) på eiendommen. Det skal i den forbindelse betales et tilleggsvederlag for aksjene med grunnlag i optimal utnyttelse som endret regulering utgjør. Tilleggsvederlaget er estimert til NOK ca. NOK 35 600 000, og kan i følge kjøpekontrakten minimum utgjøre NOK 21 000 000. Dersom utnyttelse ikke fører til et tilleggsvederlag høyere enn NOK 21 000 000 har selger rett til å kjøpe tilbake aksjene i Klosterheimveien 1 AS. Tilleggsvederlaget forfaller til betaling ved byggestart, dog senest 8 måneder etter endelig stadfestet regulering av eiendommen.

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på NOK 1 730 000 består av 3 460 aksjer à NOK 500. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet og alle aksjene har lik stemmerett.

Selskapet eies av følgende aksjonærer:

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
Pilares Eiendom AS	3 460	100%
Sum	3 460	100%

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	1 230 000	5 444 430	0	6 220 229
Årets resultat	0	0	0	-254 288
Kapitalforhøyelse	500 000	1 500 000	0	2 000 000
Pr. 31.12	1 730 000	6 944 430	0	7 965 941



Klosterheimveien 1 Invest AS

Noter til regnskap 2021

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-254 288	-249 035
Permanente forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	-254 288	-249 035
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2021	2020	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-714 059	-459 771	254 288
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	714 059	459 771	-254 288
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Langsiktige fordringer		Kortsiktige fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Lån til Klosterheimveien 1 AS	0	0	4 695 000	3 415 000

	Annen langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Lån fra Pilares Eiendom AS	0	0	0	0

Selskapet har ytet Klosterheimveien 1 AS et kortsiktig lån på MNOK 4 695 000. Lånet renteberegnes ikke.



Klosterheimveien 1 Invest AS

Noter til regnskap 2021

Note 9 Pantestillelser og garantier m.v.

Selskapets aksjer i Klosterheimveien 1 AS, samt gnr 138, bnr 55 i Oslo kommune med reell hjemmelshaver Klosterheimveien 1 AS er pantsatt til fordel for Nordea Bank Abp som sikkerhet for pantelån pålydende NOK 6 000 000.

Note 10 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Klosterheimveien 1 Invest AS_Årsregnskap 2021.pdf

Name	Method	Signed at
Børnich, Thomas	BANKID MOBILE	2022-03-18 08:15 GMT+01



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

External reference: 5787D6873157445F8420F64CEB0416DB



Årsregnskap 2021

Klosterheimveien 1 Invest AS

Org.nr. 918 843 442



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

Document ID
57279987315744JF2420F64CEB0416D8



RESULTATREGNSKAP

KLØSTERHEIMVEIEN 1 INVEST AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Annen driftskostnad	3	-103 164	-70 685
Sum driftskostnader		-103 164	-70 685
Driftsresultat		-103 164	-70 685
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		0	96
Annen rentekostnad		-151 124	-178 447
Resultat av finansposter		-151 124	-178 350
Ordinært resultat før skattekostnad		-254 288	-249 035
Ordinært resultat		-254 288	-249 035
Årsresultat		-254 288	-249 035
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap	6	254 288	249 035
Sum overføringer		-254 288	-249 035

KLØSTERHEIMVEIEN 1 INVEST AS

SIDE 6



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

Document ID
572796873157441F2420F61CEB0416D8



BALANSE

KLØSTERHEIMVEIEN 1 INVEST AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	4, 9	9 009 840	9 009 840
Sum finansielle anleggsmidler		9 009 840	9 009 840
Sum anleggsmidler		9 009 840	9 009 840
OMLØPSMIDLER			
Konsernfordringer	4, 8	4 695 000	3 415 000
Sum fordringer		4 695 000	3 415 000
Bankinnskudd, kontanter o.l.		287 132	18 106
Sum omløpsmidler		4 982 132	3 433 106
Sum eiendeler		13 991 972	12 442 946

KLØSTERHEIMVEIEN 1 INVEST AS

SIDE 1



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

Document ID:
54279687315744JF2420F64CEB0416D8



BALANSE

KLØSTERHEIMVEIEN 1 INVEST AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 6	1 730 000	1 230 000
Overkurs	6	6 944 430	5 444 430
Sum innskutt egenkapital		8 674 430	6 674 430
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	6	-708 489	-454 201
Sum opptjent egenkapital		-708 489	-454 201
Sum egenkapital		7 965 941	6 220 229
GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	6 000 000	6 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		6 000 000	6 000 000
Leverandørgjeld		3 717	3 087
Annen kortsiktig gjeld	8	22 313	219 630
Sum kortsiktig gjeld		26 030	222 717
Sum gjeld		6 026 030	6 222 717
Sum egenkapital og gjeld		13 991 972	12 442 946

Oslø, 03.03.2022

Styret i Klosterheimveien 1 Invest AS

Thomas Børnich
Styreleder

KLØSTERHEIMVEIEN 1 INVEST AS

SIDE 2



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

Document ID:
542798873157441F2420F34CEB0416D8



Klosterheimveien 1 Invest AS

Noter til regnskap 2021

Note 1 Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

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 antatt virkelig verdi.

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 for de enkelte fordringene.

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 skattereducerende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Note 2 Fortsatt drift

Regnskapet er gjort opp under forutsetning om fortsatt drift.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v.

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet forvaltes av Pilares Eiendom AS som eier 100 % av aksjene i selskapet. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt honorar til styret. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.



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

Document ID
54279873157441F2420F31CEB0416D8



Klosterheimveien 1 Invest AS

Noter til regnskap 2021

Note 4 Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskapets navn	Forretningskontor	Eier/stemmeandel	Bokført verdi pr. 31.12	Egenkapital pr. 31.12	Årets resultat
Klosterheimveien 1 AS	Oslo	100 %	9 009 840	102 546	13 367
Sum			9 009 840		

Konsernregnskap er ikke utarbeidet i medhold av regnskapslovens §3 2(4).

Selskapet overtok samtlige aksjer i Klosterheimveien 1 AS 16. mai 2019. Klosterheimveien 1 AS eier eiendom med gnr 138, bnr. 55 med påstående garasjeanlegg. Eiendommen er Klosterheimveien 1 AS sin eneste eiendel. Kjøpesummen for aksjene var NOK 8 000 000 + omkostninger.

Klosterheimveien 1 AS vil omreguleres med formål om å rive garasjeanlegget og oppføre nybygg (bolig/næring) på eiendommen. Det skal i den forbindelse betales et tilleggsvederlag for aksjene med grunnlag i optimal utnyttelse som endret regulering utgjør. Tilleggsvederlaget er estimert til NOK ca. NOK 35 600 000, og kan i følge kjøpekontrakten minimum utgjøre NOK 21 000 000. Dersom utnyttelse ikke fører til et tilleggsvederlag høyere enn NOK 21 000 000 har selger rett til å kjøpe tilbake aksjene i Klosterheimveien 1 AS. Tilleggsvederlaget forfaller til betaling ved byggestart, dog senest 8 måneder etter endelig stadfestet regulering av eiendommen.

Note 5 Aksjekapital og aksjoneierinformasjon

Aksjekapitalen på NOK 1 730 000 består av 3 460 aksjer à NOK 500. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet og alle aksjene har lik stemmerett.

Selskapet eies av følgende aksjoneier:

Aksjoneier	Antall aksjer	Eierandel
Pilares Eiendom AS	3 460	100%
Sum	3 460	100%

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	1 230 000	5 444 430	0	6 220 229
Årets resultat	0	0	0	254 288
Kapitalforhøyelse	500 000	1 500 000	0	2 000 000
Pr. 31.12	1 730 000	6 944 430	0	7 965 941

KLOSTERHEIMVEIEN 1 INVEST AS

SIDE 4



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

Document ID
54279873157441F2420F34CEB0416D8



Klosterheimveien 1 Invest AS

Noter til regnskap 2021

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	254 288	249 035
Permanente forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	254 288	249 035
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2021	2020	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	714 059	459 771	254 288
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	714 059	459 771	254 288
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Langsiktige fordringer		Kortsiktige fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Lån til Klosterheimveien 1 AS	0	0	4 695 000	3 415 000

	Annen langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Lån fra Pilares Eiendom AS	0	0	0	0

Selskapet har yttet Klosterheimveien 1 AS et kortsiktig lån på MNOK 4 695 000. Lånet renteberegnes ikke.

KLOSTERHEIMVEIEN 1 INVEST AS

SIDE 5



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

Document ID
54279873157441F2420F31CEB019D8



Klosterheimveien 1 Invest AS

Noter til regnskap 2021

Note 9 Pantestillelser og garantier m.v.

Selskapets aksjer i Klosterheimveien 1 AS, samt gnr 138, bnr 55 i Oslo kommune med reell hjemmelshaver Klosterheimveien 1 AS er pantsatt til fordel for Nordea Bank Abp som sikkerhet for pantelån pålydende NOK 6 000 000.

Note 10 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.

KLOSTERHEIMVEIEN 1 INVEST AS

SIDE 6



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

Document ID:
542796873157443F2420F61CEB0416D8



BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Klosterheimveien 1 Invest AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Klosterheimveien 1 Invest AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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 lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



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

BDO AS

Anders Nordahl
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2W7WZ-4WCH0-31TMD-ZYSAO-0GBFQ-2X3AE



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."

Anders Nordahl

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-995843

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-23 10:53:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 2W7WZ-4WCH0-31TMD-ZYSAO-0GBFQ-2X3AE

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/validate>