



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	971 589 019
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	KALDNES BRYGGE AS
Forretningsadresse:	Rambergveien 10B 3115 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Sissel Kristensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	12.03.2022

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, 29.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	5	679 210 979	18 430 058
Sum inntekter		679 210 979	18 430 058
Kostnader			
Varekostnad		534 718 566	17 094 407
Lønnskostnad		44 230	34 912
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	8		49 684
Annen driftskostnad	6	6 693 543	5 300 216
Sum kostnader		541 456 340	22 479 218
Driftsresultat		137 754 639	-4 049 160
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 952	76 539
Sum finansinntekter		25 952	76 539
Annen rentekostnad		8 613	4 715
Annen finanskostnad		79 609	8 422
Sum finanskostnader		88 222	13 138
Netto finans		-62 270	63 401
Ordinært resultat før skattekostnad		137 692 369	-3 985 759
Skattekostnad på ordinært resultat	7	30 293 413	-872 654
Ordinært resultat etter skattekostnad		107 398 956	-3 113 105
Andre inntekter og kostnader			
Årsresultat		107 398 956	-3 113 105
Årsresultat etter minoritetsinteresser		107 398 956	-3 113 105
Totalresultat		107 398 956	-3 113 105
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Ordinært utbytte		108 000 000	
Overført fra/til annen egenkapital		-601 044	-3 113 105
Sum overføringer og disponeringer		107 398 956	-3 113 105



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8	3 979 208	
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	8		
Sum varige driftsmidler		3 979 208	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	7 292 040	6 843 780
Lån til foretak i samme konsern	16		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	16		
Sum finansielle anleggsmidler		7 292 040	6 843 780
Sum anleggsmidler		11 271 248	6 843 780
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	10, 15	98 317 267	436 674 773
Fordringer			
Kundefordringer		14 225 245	3 143 647
Andre kortsiktige fordringer		4 318 839	6 600 000
Sum fordringer		18 544 084	9 743 647
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	121 880 617	2 718 641
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		121 880 617	2 718 641
Sum omløpsmidler		238 741 968	449 137 060
SUM EIENDELER		250 013 216	455 980 840





Balanse


Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13, 14	702 147	702 147
Overkurs	14	1 376 621	1 376 621
Annen innskutt egenkapital	14		
Sum innskutt egenkapital		2 078 768	2 078 768
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	9 103 792	9 704 836
Sum opptjent egenkapital		9 103 792	9 704 836
Sum egenkapital	14	11 182 560	11 783 604
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	4 168 476	9 760 126
Sum avsetninger for forpliktelser		4 168 476	9 760 126
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	72 600 000	329 217 453
Langsiktig konserngjeld	16		
Sum annen langsiktig gjeld		72 600 000	329 217 453
Sum langsiktig gjeld		76 768 476	338 977 579
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	16	1 944 874	25 320 169
Betalbar skatt	7	35 758 631	
Skyldig offentlige avgifter		67 794	21 814
Utbytte		108 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	17	16 290 880	79 877 674
Sum kortsiktig gjeld		162 062 180	105 219 657
Sum gjeld		238 830 656	444 197 236
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		250 013 216	455 980 840





Kaldnes Brygge AS

 Legally signed by
Axel Stove Lorentzen
2022-03-04

 Legally signed by
Rune Magnus Thomassen
2022-03-04

 Legally signed by
Sverre Molvik
2022-03-04

 Legally signed by
Erich Alexander Selvaag Holt
2022-03-04

 Legally signed by
Øystein Klungland
2022-03-07

Årsrapport for 2021

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrøm
- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Kaldnes Brygge AS

Styrets årsberetning for 2021

Virksomhetens art

Kaldnes Brygge AS er et selskap som driver eiendomsutvikling i Tønsberg kommune. Selskapet eier et stort ferdigregulert tomteområde på Kaldnes i Tønsberg som utvikles for boliger og næring.

Utvikling i resultat og stilling

Selskapet har en egenkapitalandel på 4 %. Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Salgsinntektene og varekostnadene i 2021 stammer hovedsakelig fra overlevering av leiligheter i boligprosjektet på Kaldnes Brygge.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at fortsatt drift er tilstede. Til grunn for antagelsen ligger resultat og likviditetsprognosen for 2022.

Styret oppfatter at selskapet har en forsvarlig egenkapital. Selskapet er i midlertidig avhengig av finansiering fra aksjonærene, eller annen eksternt finansiering for å dekke løpende likviditetsbehov.

Etter styrets oppfatning er det derfor grunnlag for fortsatt drift og årsregnskapet for 2021 er satt opp basert på dette.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte pr 31.12.2021.

Styreansvarsforsikring

Det er tegnet styreansvarsforsikring for styrets medlemmer.

Likestilling

Selskapet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber i størst mulig grad likestilling mellom kjønnene. Det er 4 menn i styret. Det er ikke tegnet styreansvarsforsikring for styrets medlemmer.

Ytre miljø

Selskapet anerkjenner at deres byggeprosjekter kan ha negative innvirkning på både natur og klima, lokalbefolkning og økonomien. Økt trafikk, støy i forbindelse med utbyggingen, vern av biologisk mangfold, tilgang til grøntarealer, behov for nye rekreasjonsområder og bevaring av eksisterende bygningsmasse, er typiske aspekter interessentene er opptatt av. For ytterligere informasjon vedrørende påvirkning på ytre miljø henvises det til årsberetningen til Selvaag Bolig ASA.

Utbytte

Styret foreslår at det avsettes utbytte på kr 108 000 000 for 2021.

Resultatdisponering

Styret foreslår at årets overskudd disponeres som følger:

Avsatt utbytte	108 000 000
Overført fra annen egenkapital	-601 044
Sum	107 398 956

Oslo, 3. mars 2022

Erich Alexander Selvaag Holte
Styreleder

Sverre Molvik
Styremedlem

Axel Stove Lorentzen
Styremedlem

Øystein Klungland
Styremedlem

Rune Magnus Thomassen
Daglig leder



Resultatregnskap

Kaldnes Brygge AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt	5	679 210 979	18 430 058
Sum driftsinntekter		<u>679 210 979</u>	<u>18 430 058</u>
Varekostnad		534 718 566	17 094 407
Lønnskostnad		44 230	34 912
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	0	49 684
Annen driftskostnad	6	6 693 543	5 300 216
Sum driftskostnader		<u>541 456 340</u>	<u>22 479 218</u>
Driftsresultat		<u>137 754 639</u>	<u>-4 049 160</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 952	76 539
Annen rentekostnad		8 613	4 715
Annen finanskostnad		79 609	8 422
Resultat av finansposter		<u>-62 270</u>	<u>63 401</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		137 692 369	-3 985 759
Skattekostnad på ordinært resultat	7	30 293 413	-872 654
Årsresultat		<u>107 398 956</u>	<u>-3 113 105</u>
Oppstilling av totalresultat			
Andre inntekter og kostnader		0	0
Totalresultat		<u>107 398 956</u>	<u>-3 113 105</u>
Overføringer			
Avsatt til utbytte		108 000 000	0
Overført fra/til annen egenkapital		-601 044	-3 113 105
Sum overføringer		<u>107 398 956</u>	<u>-3 113 105</u>



Balanse

Kaldnes Brygge AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8	3 979 208	0
Sum varige driftsmidler		<u>3 979 208</u>	<u>0</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap og tilknyttet selskap	9	7 292 040	6 843 780
Sum finansielle anleggsmidler		<u>7 292 040</u>	<u>6 843 780</u>
Sum anleggsmidler		<u>11 271 248</u>	<u>6 843 780</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	10, 15	98 317 267	436 674 773
Kundefordringer		14 225 245	3 143 647
Andre kortsiktige fordringer		4 318 839	6 600 000
Sum fordringer		<u>18 544 084</u>	<u>9 743 647</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	121 880 617	2 718 641
Sum omløpsmidler		<u>238 741 968</u>	<u>449 137 060</u>
Sum eiendeler		<u>250 013 216</u>	<u>455 980 840</u>



Balanse

Kaldnes Brygge AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13, 14	702 147	702 147
Overkurs	14	1 376 621	1 376 621
Sum innskutt egenkapital		<u>2 078 768</u>	<u>2 078 768</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	9 103 792	9 704 836
Sum opptjent egenkapital		<u>9 103 792</u>	<u>9 704 836</u>
Sum egenkapital	14	<u>11 182 560</u>	<u>11 783 604</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	4 168 476	9 760 126
Sum avsetning for forpliktelser		<u>4 168 476</u>	<u>9 760 126</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	72 600 000	329 217 453
Sum annen langsiktig gjeld		<u>72 600 000</u>	<u>329 217 453</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	16	1 944 874	25 320 169
Betalbar skatt	7	35 758 631	0
Skyldig offentlige avgifter		67 794	21 814
Utbytte		108 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld	17	16 290 880	79 877 674
Sum kortsiktig gjeld		<u>162 062 180</u>	<u>105 219 657</u>
Sum gjeld		<u>238 830 656</u>	<u>444 197 236</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>250 013 216</u>	<u>455 980 840</u>



Balanse

Kaldnes Brygge AS

Oslo, 03.03.2022
Styret i Kaldnes Brygge AS

Erich Alexander Selvaag Holte
styreleder

Axel Stove Lorentzen
styremedlem

Sverre Molvik
styremedlem

Øystein Klungland
styremedlem



Indirekte kontantstrøm

Kaldnes Brygge AS

	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		137 692 369	-3 985 759
- Periodens betalte skatt		0	-2 879 584
+ Ordinære avskrivninger		0	49 684
+/- Endring i varelager		338 357 506	-240 465 139
+/- Endring i kundefordringer		-11 081 599	15 373 330
+/- Endring i leverandørgjeld		-23 375 294	16 561 931
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter		-61 834 344	30 878 522
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>379 758 638</u>	<u>-184 467 015</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak		3 979 208	0
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-3 979 208</u>	<u>0</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		0	186 578 725
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		256 617 453	0
- Utbetalinger av utbytte		0	20 000 000
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-256 617 453</u>	<u>166 578 725</u>
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		119 161 977	-17 888 290
+ Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		2 718 640	20 606 930
= Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		<u>121 880 617</u>	<u>2 718 640</u>



Kaldnes Brygge AS

Note 1 Generell informasjon:

Kaldnes Brygge AS ("Selskapet") er et eiendomsutviklingselskap, der hovedaktiviteten er utvikling og salg av boliger. Selskapets registrerte forretningsadresse er Rambergveien 10 B, 3115 Tønsberg.

Note 2 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandard (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk. Selskapsregnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap. Tidligere års regnskap er avlagt etter bestemmelsene i regnskapsloven for øvrige foretak. Ledelsen har vurdert at overgang til IFRS ikke medfører noen endringer i avlagte regnskap med tanke på innregning og måling. Effektene ved overgang til forenklet IFRS er i hovedsak knyttet til opplysninger knyttet til viktige regnskapsvurderinger og estimeringer ved usikkerhet samt informasjon rundt finansiell risikostyring. Dette er redegjort for i Note 3 og 4 i selskapsregnskapet.

Selskapet har anvendt følgende forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS:

- IFRS 5 er ikke anvendt
- IAS 10 nr. 12 og 13 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser

Salgsinntekter

Inntektsføring skjer etter fullført kontraktsmetode.

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

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 etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Anleggskontrakter

Selskapet anvender fullført kontraktsmetode ved inntektsføring av langsiktig tilvirkningskontrakter. Påløpte kontraktskostnader balanseføres som varebeholdning. Kontraktenes samlede inntekter og kostnader vises i resultatregnskapet først når kontrakten er fullført.

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



Kaldnes Brygge AS

reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Note 3 Viktige regnskapsvurderinger og estimering av usikkerhet

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med forenklet IFRS krever bruk av enkelte viktige regnskapsestimater. Det krever også at ledelsen må utøve skjønn ved anvendelse av konsernets regnskapsprinsipper.

Utarbeidelse av regnskap krever at ledelsen benytter estimater og bygger på forutsetninger om balanseført verdi av eiendeler og forpliktelser som ikke er lett tilgjengelig fra andre kilder. Estimatenes og de tilhørende forutsetningene er basert på historisk erfaring og andre faktorer som er antatt å være relevante. Estimatenes vil per definisjon kunne avvike fra det endelige utfallet.

Estimatenes og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater innregnes i den perioden estimatet endres hvis endringen kun påvirker denne perioden, eller i perioden endringen skjer og fremtidige perioder dersom endringen påvirker både nåværende og fremtidige perioder.

Nedenfor beskrives de viktigste forutsetningene om framtiden og andre viktige kilder til usikkerhet i estimatene på balansedagen, som i vesentlig grad kan påvirke den balanseførte verdien av eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår.

Beregning av netto realisasjonsverdi for varelager (eiendom)

Eiendomsutviklingsprosjekter er eiendeler holdt for salg i ordinær virksomhet eller som er i produksjonsprosessen for et slikt salg. Slike eiendeler er klassifisert som varelager i samsvar med IAS 2. Varelageret består av tomter, eiendommer for videresalg, eiendommer under utvikling og bygging, og måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Netto realisasjonsverdi er estimert salgspris i ordinær virksomhet fratrukket estimerte utgifter til ferdigstilling og estimerte salgskostnader. Ved fastsettelse av netto realisasjonsverdi, vurderer ledelsen viktige faktorer som er relevante for verdsettelsen, herunder makroøkonomiske faktorer som forventede boligpriser og leienivåer, så vel som forventet avkastning, godkjenninger fra myndigheter, byggekostnader og prosjektets progresjon. Når det anses hensiktsmessig, bruker ledelsen rapporter fra eksterne verddivurderingsekspertene for å anslå eiendomsverdier eller for å underbygge selskapets egne anslag. Endringer i forholdene og i ledelsens vurderinger og forutsetninger vil resultere i endringer i estimert netto realisasjonsverdi. Se også note 15.

Avsetninger

Selskapet avsetter for kontraktsmessige forpliktelser, f.eks. knyttet til infrastruktur og andre byggekostnader. Avsetningene er basert på faktiske forpliktelser, men er tidsmessig og beløpsmessig usikre. Beløpene beregnes i hvert enkelt tilfelle basert på avtale og omstendigheter.

Note 4 Finansiell risikostyring

Finansielle risikofaktorer

Selskapets aktiviteter medfører finansiell risiko av ulike typer: markedsrisiko (inkludert renterisiko og prissisiko), kredittisiko og likviditetsrisiko. Selskapets ledelse har som mål å begrense kredittisiko, samt til enhver tid ha tilfredsstillende likviditet til å møte selskapets forpliktelser. Ledelsen i Kaldnes Brygge AS identifiserer og vurderer finansiell risiko på en løpende basis.

a) Markedsrisiko:

(i) Prissisiko

Selskapet er generelt utsatt for prissisiko knyttet til eiendom, og geografisk er selskapet kun eksponert i



Kaldnes Brygge AS

Norge. Selskapet er også eksponert for risiko knyttet til byggekostnader og råvarepriser. Resultatmarginen for delprosjektene vil variere avhengig av utviklingen i salgsinntekter per kvadratmeter for boligeiendommer. Selskapets eksponering mot prisrisiko er delvis sikret ettersom forhåndssalg er begrenset frem til byggekontrakter er inngått.

Graden av risiko relatert til prisene på varer og tjenester varierer avhengig av kontrakttype. Selskapets prosjekter spenner over flere år og råvarepriser og lønnskostnader kan øke i løpet av byggeperioden. De fleste kontrakter er basert på faste priser for byggeperioden, men enkelte kontrakter inneholder indeksklausuler som tillater prisøkninger.

(ii) Renterisiko

Selskapets renterisiko oppstår hovedsakelig fra langsiktige lån. Lån utstedt til flytende rente eksponerer selskapet for rentesvingninger som påvirker kontantstrømmene. Selskapet kapitaliserer rentekostnader som en del av utviklingsprosjekter (varelager eiendom) i takt med prosjektenes fremdrift i samsvar med IAS 23 Lånekostnader.

(iii) Valutarisiko

Selskapet er en norsk eiendomsutvikler, med fokus på norske utviklingsprosjekter og eiendommer. Selskapet er utsatt for valutarisiko i begrenset grad.

b) Kredittrisiko

Kredittrisiko knyttet til salg av eiendom anses å være begrenset ettersom salg finner sted gjennom profesjonelle eiendomsmeglere. Normalt kreves 10% i depositum fra boligkjøper når kontrakten inngås. Balansen gjøres opp ved overføring av eiendomsrett. Basert på ovennevnte er selskapets kredittrisiko knyttet til finansielle eiendeler vurdert til å være lav.

c) Likviditetsrisiko

Selskapet har som mål å opprettholde tilstrekkelig likviditet til å møte sine forventede forpliktelser samt sikre en rimelig kapasitet til å møte krav til finansiering og likviditetsstyring. Selskapet styrer sin likviditetsrisiko ved å opprettholde tilstrekkelige kontantbeholdninger, bankordninger og lånerammer.



Kaldnes Brygge AS

Note 5 Salgsinntekter

Alle inntekter stammer fra virksomhet i Norge.

	2021	2020
Overlevering av boliger	667 080 000	17 450 000
Tilvalgsinntekter	9 383 282	0
Andre leie/salgsinntekter	2 747 697	980 058
Sum	679 210 979	18 430 058

Note 6 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte, revisor mm

Selskapet har ingen ansatte og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning.

Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2021.

Godtgjørelse til revisor er fordelt som følger:

	2021	2020
Lovpålagt revisjon	35 801	34 944
Annen bistand	0	0
Sum	35 801	34 944

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

**Kaldnes Brygge AS****Note 7 Skatt**

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	35 885 063	-6 600 000
Endring i utsatt skatt	-5 591 650	5 727 346
Skattekostnad ordinært resultat	30 293 413	-872 654
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	137 692 369	-3 985 759
Permanente forskjeller	4 967	19 147
Endring i midlertidige forskjeller	25 464 296	-26 081 094
Avgitt konsernbidrag	-574 692	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-47 705	0
Skattepliktig inntekt	162 539 234	-30 047 705
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	35 885 063	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-126 432	0
Skatt på tilbakeført underskudd	0	-6 600 000
Sum betalbar skatt i balansen	35 758 631	-6 600 000

Negativ betalbar skatt gjelder adgangen til å tilbakeføre underskudd for 2020 mot skattepliktig overskudd i 2018 og 2019

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	137 692 369	-3 985 759
Beregnet skatt av resultat før skatt	30 292 321	-876 867
Skatteeffekt av permanente forskjeller	1 093	4 212
Sum	30 293 414	-872 655
Effektiv skattesats	22,0 %	21,9 %

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-64 496	-80 620	-16 124
Varebeholdning	29 439 896	47 857 737	18 417 841
Gevinst – og tapskonto	-142 477	-178 096	-35 619
Avsetninger mv	-10 285 304	-3 187 107	7 098 198
Sum	18 947 618	44 411 914	25 464 296
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-47 705	-47 705
Grunnlag for utsatt skatt	18 947 618	44 364 209	25 416 590
Utsatt skatt (22 %)	4 168 476	9 760 126	5 591 650



Kaldnes Brygge AS

Note 8 Varige driftsmidler

	Eiendom
Anskaffelseskost 01.01.2021	0
Tilgang	3 979 208
Avgang/omklassifisering	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	3 979 208
Akk. avskrivning 31.12.2021	0
Bokført verdi 31.12.2021	3 979 208
Årets avskrivninger	0
Økonomisk levetid	50 år
Avskrivningsplan	Ingen avskrivning

Note 9 Tilknyttet selskap og datter selskap

Datterselskap	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Stemmeandel	Eierandel
Dockside Næring AS	2015	Tønsberg	100 %	100 %
Datterselskap	Aksjekapital	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Dockside Næring AS	100 000	100	1 000	7 242 040

Datterselskapene er utelatt fra konsolidering i årsregnskapet ihht regnskapsloven § 3-8.

Tilknyttet selskap	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Stemmeandel	Eierandel
Kaldnes Boligutvikling AS	2012	Tønsberg	50 %	50 %
Tilknyttet selskap	Aksjekapital	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Kaldnes Boligutvikling AS	100 000	100	1 000	50 000
Sum	100 000	100	1 000	50 000

Note 10 Varebeholdning

Varebeholdning	2021	2020
Tomt	36 506 139	34 364 480
Varer i arbeid	61 811 127	402 310 293
Ferdigvarer	0	0
Balansført verdi pr. 31.12	98 317 267	436 674 773

Alle påløpte kostnader knyttet til boligprosjektet, inkl. finans, er aktivert som varebeholdning.



Kaldnes Brygge AS

Note 11 Fordringer nærstående

Kortsiktig fordring nærstående	2021	2020
Selvaag Bolig ASA	4 318 839	0
Sum	4 318 839	0

Note 12 Bankinnskudd mv.

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd.

Selskapet har stilt garantier ihht Bustadsoppløsningsloven § 12 og § 47.

Kaldnes Brygge AS har et kausjonistansvar som beløper seg til 20 MNOK.

Note 13 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	2 888 056	0,24312098	702 147

Aksjonærer pr 31.12	Ordinære aksjer	Eierandel
Selvaag Bolig ASA	1 444 028	50 %
Investire Eiendom AS	722 014	25 %
ASL Holding AS	361 007	12,5 %
JSL AS	361 007	12,5 %
Sum	2 888 056	100 %

Alle aksjene har lik stemmerett.

Note 14 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs fond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	702 147	1 376 621	0	9 704 836	11 783 604
Årets resultat	0	0	0	107 398 956	107 398 956
Utbytte	0	0	0	-108 000 000	-108 000 000
Egenkapital 31.12.	702 147	1 376 621	0	9 103 792	11 182 560

Note 15 Langsiktig gjeld

	2021	2020
Tomtelån DNB	72 600 000	72 600 000
Byggelån DNB	0	256 617 453
Sum	72 600 000	329 217 453
Pantsatt verdi varelager	98 317 267	436 674 773



Kaldnes Brygge AS

Note 16 Gjeld til nærstående

Leverandørgjeld til nærstående	2021	2020
Selvaag Bolig ASA	0	286 440
Sum	0	286 440

Note 17 Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld	2021	2020
Forskudd fra kunder	0	54 312 900
Avsetning påløpt entreprisekostnad	5 430 884	21 713 783
Avsetning for forpliktelser	10 285 304	3 808 991
Avsatt konsernbidrag	574 692	0
Annen gjeld	0	42 000
Balanseført verdi pr. 31.12	16 290 880	79 877 674



Til generalforsamlingen i Kaldnes Brygge AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kaldnes Brygge AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, utvidet 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, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

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.

Øvrig informasjon

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. Ledelsen er

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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 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>

Oslo, 5. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Petter Walstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Walstad, Nils Petter	BANKID_MOBILE	2022-03-21 11:29

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



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