



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Østby  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2023

### 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, 24.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	3	80 709	103 164
<b>Sum kostnader</b>		<b>80 709</b>	<b>103 164</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-80 709</b>	<b>-103 164</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		96	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>96</b>	
Annen rentekostnad		414 149	151 124
Annen finanskostnad		100 000	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>514 149</b>	<b>151 124</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-514 053</b>	<b>-151 124</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-594 761</b>	<b>-254 288</b>
Skattekostnad på resultat	4		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-594 761</b>	<b>-254 288</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-594 761</b>	<b>-254 288</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-594 761</b>	<b>-254 288</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-594 761</b>	<b>-254 288</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	7, 7	-594 761	-254 288
Avsatt til annen egenkapital	7		
Overført fra annen egenkapital	7		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-594 761</b>	<b>-254 288</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	9, 10		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5, 9	43 909 840	9 009 840
Lån til foretak i samme konsern	8		
Investeringer i tilknyttet selskap	5, 9		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8		
Andre langsiktige fordringer	8		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>43 909 840</b>	<b>9 009 840</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>43 909 840</b>	<b>9 009 840</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	8	48 300	
Konsernfordringer	5, 8		4 695 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>48 300</b>	<b>4 695 000</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	9		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		864 839	287 132
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>864 839</b>	<b>287 132</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>913 139</b>	<b>4 982 132</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>44 822 979</b>	<b>13 991 972</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	2 530 000	1 730 000
Overkurs	7	9 344 430	6 944 430
Annen innskutt egenkapital	7		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 874 430</b>	<b>8 674 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	7		
Annen egenkapital	2, 7		
Udekket tap	7	1 303 250	708 489
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 303 250</b>	<b>-708 489</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 571 180</b>	<b>7 965 941</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 10	20 000 000	6 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 000 000</b>	<b>6 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 000 000</b>	<b>6 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån	10		
Leverandørgjeld		251 799	3 717
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld	8	14 000 000	22 313
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>14 251 799</b>	<b>26 030</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>34 251 799</b>	<b>6 026 030</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>44 822 979</b>	<b>13 991 972</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 568399

#### 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Østby  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2023

#### 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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 11.07.2023

---

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	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	3	80 709	103 164
<b>Sum kostnader</b>		<b>80 709</b>	<b>103 164</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-80 709</b>	<b>-103 164</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		96	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>96</b>	
Annen rentekostnad		414 149	151 124
Annen finanskostnad		100 000	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>514 149</b>	<b>151 124</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-514 053</b>	<b>-151 124</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-594 761</b>	<b>-254 288</b>
Skattekostnad på resultat	4		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-594 761</b>	<b>-254 288</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-594 761</b>	<b>-254 288</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-594 761</b>	<b>-254 288</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-594 761</b>	<b>-254 288</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	7, 7	-594 761	-254 288
Avsatt til annen egenkapital	7		
Overført fra annen egenkapital	7		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-594 761</b>	<b>-254 288</b>



Organisasjonsnr: 918 843 442  
KLOSTERHEIMVEIEN 1 INVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4

Tomter, bygninger o.a.  
fast eiendom 9, 10

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 5, 9 43 909 840 9 009 840

Lån til foretak i samme

konsern 8

Investeringer i

tilknyttet selskap 5, 9

Lån til tilknyttet

selskap og felles

kontrollert virksomhet 8

Andre langsiktige

fordringer 8

Sum finansielle  
anleggsmidler 43 909 840 9 009 840

Sum anleggsmidler 43 909 840 9 009 840

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige  
fordringer 8 48 300

Konsernfordringer 5, 8 4 695 000

Sum fordringer 48 300 4 695 000

##### Investeringer

Aksjer og andeler i  
foretak i samme konsern 9

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.  
l. 864 839 287 132

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 864 839 287 132

Sum omløpsmidler 913 139 4 982 132

SUM EIENDELER 44 822 979 13 991 972

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	2 530 000	1 730 000
Overkurs	7	9 344 430	6 944 430
Annen innskutt egenkapital	7		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 874 430</b>	<b>8 674 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for			
vurderingsforskjeller	7		
Annen egenkapital	2, 7		
Udekket tap	7	1 303 250	708 489
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 303 250</b>	<b>-708 489</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 571 180</b>	<b>7 965 941</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9, 10	20 000 000	6 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 000 000</b>	<b>6 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 000 000</b>	<b>6 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån	10		
Leverandørgjeld		251 799	3 717
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld	8	14 000 000	22 313
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>14 251 799</b>	<b>26 030</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>34 251 799</b>	<b>6 026 030</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>44 822 979</b>	<b>13 991 972</b>



Organisasjonsnr: 918 843 442  
KLOSTERHEIMVEIEN 1 INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

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

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

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

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

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



---

## **Årsregnskap 2022**

**Klosterheimveien 1 Invest AS**

**Org.nr. 918 843 442**

---



## RESULTATREGNSKAP

### KLOSTERHEIMVEIEN 1 INVEST AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftskostnad	3	80 709	103 164
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>80 709</b>	<b>103 164</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-80 709</b>	<b>-103 164</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		96	0
Annen rentekostnad		414 149	151 124
Annen finanskostnad		100 000	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-514 053</b>	<b>-151 124</b>
Resultat før skattekostnad		-594 761	-254 288
<b>Resultat</b>		<b>-594 761</b>	<b>-254 288</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-594 761</b>	<b>-254 288</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til udekket tap	7	594 761	254 288
<b>Sum overføringer</b>		<b>-594 761</b>	<b>-254 288</b>



## BALANSE

### KLOSTERHEIMVEIEN 1 INVEST AS

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	5, 9	43 909 840	9 009 840
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>43 909 840</b>	<b>9 009 840</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>43 909 840</b>	<b>9 009 840</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	8	48 300	0
Konsernfordringer	5, 8	0	4 695 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>48 300</b>	<b>4 695 000</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		864 839	287 132
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>913 139</b>	<b>4 982 132</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>44 822 979</b>	<b>13 991 972</b>



### BALANSE

#### KLOSTERHEIMVEIEN 1 INVEST AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	6, 7	2 530 000	1 730 000
Overkurs	7	9 344 430	6 944 430
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 874 430</b>	<b>8 674 430</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	7	-1 303 250	-708 489
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 303 250</b>	<b>-708 489</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 571 180</b>	<b>7 965 941</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 10	20 000 000	6 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 000 000</b>	<b>6 000 000</b>
Leverandørgjeld		251 799	3 717
Annen kortsiktig gjeld	8	14 000 000	22 313
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>14 251 799</b>	<b>26 030</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>34 251 799</b>	<b>6 026 030</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>44 822 979</b>	<b>13 991 972</b>

Oslo, 09.03.2023

Styret i Klosterheimveien 1 Invest AS

Thomas Børnich  
Styreleder



## Klosterheimveien 1 Invest AS

## Noter til regnskap 2022

### 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.

### Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0

Skattepliktig inntekt:

KLOSTERHEIMVEIEN 1 INVEST AS

SIDE 3



## Klosterheimveien 1 Invest AS

## Noter til regnskap 2022

Resultat før skatt	-594 761	-254 288
Permanente forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	-594 761	-254 288
Betalt 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

	2022	2021	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 308 821	-714 059	594 761
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	1 308 821	714 059	-594 761
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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



## Klosterheimveien 1 Invest AS

## Noter til regnskap 2022

### Note 5 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 %	43 909 840	20 950 038	-52 508
<b>Sum</b>			<b>43 909 840</b>		

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 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på NOK 2 530 000 består av 5 060 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	5 060	100%
<b>Sum</b>	<b>5 060</b>	<b>100%</b>

### Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	1 730 000	6 944 430	0	7 965 941
Årets resultat	0	0	0	-594 761
Kapitalforhøyelse	800 000	2 400 000	0	3 200 000
<b>Pr. 31.12</b>	<b>2 530 000</b>	<b>9 344 430</b>	<b>0</b>	<b>10 571 180</b>



## Klosterheimveien 1 Invest AS

## Noter til regnskap 2022

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

Selskapet har ytet Klosterheimveien 1 AS et kortsiktig lån på kr 14 000 000. Lånet renteberegnes ikke.

### 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 BN Bank ASA som sikkerhet for lån pålydende NOK 20 000 000.

### Note 10 Gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

	2022	2021
<b>Gjeld som er sikret ved pant o.l.:</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 000 000	0
<b>Sum</b>	<b>20 000 000</b>	<b>0</b>

### Note 11 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 2022.pdf

Name	Method	Signed at
Børnich, Thomas	BANKID	2023-03-13 10:01 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.  
External reference: BDD745b4052A4583ABD94C322AC0F69E



---

## Årsregnskap 2022

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:  
BDC740540:2A4625ABD94C3224C9F89E



## RESULTATREGNSKAP

### KLOSTERHEIMVEIEN 1 INVEST AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftskostnad	3	80 709	103 164
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>80 709</b>	<b>103 164</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-80 709</b>	<b>-103 164</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		96	0
Annen rentekostnad		414 149	151 124
Annen finanskostnad		100 000	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-514 053</b>	<b>-151 124</b>
Resultat før skattekostnad		-594 761	-254 288
<b>Resultat</b>		<b>-594 761</b>	<b>-254 288</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-594 761</b>	<b>-254 288</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til udekket tap	7	594 761	254 288
<b>Sum overføringer</b>		<b>-594 761</b>	<b>-254 288</b>

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:  
BDD74B54D12A4625ABD94C3224C9F89E



### BALANSE

#### KLOSTERHEIMVEIEN 1 INVEST AS

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	5, 9	43 909 840	9 009 840
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>43 909 840</b>	<b>9 009 840</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>43 909 840</b>	<b>9 009 840</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	8	48 300	0
Konsernfordringer	5, 8	0	4 695 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>48 300</b>	<b>4 695 000</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		864 839	287 132
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>913 139</b>	<b>4 982 132</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>44 822 979</b>	<b>13 991 972</b>

KLOSTERHEIMVEIEN 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:  
BDD740B4C02A4625ABD94C322AC9F89E



### BALANSE

#### KLOSTERHEIMVEIEN 1 INVEST AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	6, 7	2 530 000	1 730 000
Overkurs	7	9 344 430	6 944 430
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 874 430</b>	<b>8 674 430</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	7	-1 303 250	-708 489
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 303 250</b>	<b>-708 489</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 571 180</b>	<b>7 965 941</b>
<b>GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 10	20 000 000	6 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 000 000</b>	<b>6 000 000</b>
Leverandørgjeld		251 799	3 717
Annen kortsiktig gjeld	8	14 000 000	22 313
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>14 251 799</b>	<b>26 030</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>34 251 799</b>	<b>6 026 030</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>44 822 979</b>	<b>13 991 972</b>

Oslo, 09.03.2023

Styret i Klosterheimveien 1 Invest AS

Thomas Børnich  
Styreleder

KLOSTERHEIMVEIEN 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:  
B00740540:2A4625ABD94C3224C9F89E



## Klosterheimveien 1 Invest AS

## Noter til regnskap 2022

### 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.

### Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0

Skattepliktig inntekt:

**KLOSTERHEIMVEIEN 1 INVEST AS**

**SIDE 3**



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

Document ID:  
B0C74B54C12A4625ABD94C3224C9F89E



### Klosterheimveien 1 Invest AS

### Noter til regnskap 2022

Resultat før skatt	594 761	254 288
Permanente forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	594 761	254 288
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

	2022	2021	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	1 308 821	714 059	594 761
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	1 308 821	714 059	594 761
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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

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:  
B0C740B4C12A4625ABD94C3224C9F89E



## Klosterheimveien 1 Invest AS

## Noter til regnskap 2022

### Note 5 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 %	43 909 840	20 950 038	52 508
<b>Sum</b>			<b>43 909 840</b>		

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 6 Aksjekapital og aksjoneierinformasjon

Aksjekapitalen på NOK 2 530 000 består av 5 060 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	5 060	100%
<b>Sum</b>	<b>5 060</b>	<b>100%</b>

### Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	1 730 000	6 944 430	0	7 965 941
Årets resultat	0	0	0	594 761
Kapitalforhøyelse	800 000	2 400 000	0	3 200 000
Pr. 31.12	<b>2 530 000</b>	<b>9 344 430</b>	<b>0</b>	<b>10 571 180</b>

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:  
BDD74B54C12A4625ABD94C3224D9F89E



## Klosterheimveien 1 Invest AS

## Noter til regnskap 2022

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

Selskapet har ytet Klosterheimveien 1 AS et kortsiktig lån på kr 14 000 000. Lånet renteberegnes ikke.

### 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 BN Bank ASA som sikkerhet for lån pålydende NOK 20 000 000.

### Note 10 Gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

	2022	2021
<b>Gjeld som er sikret ved pant o.l.:</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 000 000	0
<b>Sum</b>	<b>20 000 000</b>	<b>0</b>

### Note 11 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:  
BDC74B54C12A4625ABD94C3224C9F89E



Bragernes Torg 2A  
3017 Drammen  
www.bdo.no

## 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 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

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

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



BDO AS

Anders Nordahl  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: T5OLF-PUW2K-GTATI-FF3F3-2X0QU-JGGCU



# 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

2023-03-17 08:30:55 UTC



Penneo DokumentID: T5OLF-PWU2K-GTATI-FF3F3-2X0QU-JGGCU

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>