



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Heidi Lunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.02.2023

### 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, 17.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	175 825 193	100 759 682
<b>Sum inntekter</b>		<b>175 825 193</b>	<b>100 759 682</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		158 442 884	90 880 699
Annen driftskostnad	3	660 966	773 806
<b>Sum kostnader</b>		<b>159 103 850</b>	<b>91 654 505</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>16 721 343</b>	<b>9 105 177</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		126 283	2 913
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>126 283</b>	<b>2 913</b>
Annen finanskostnad		157 341	136 843
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>157 341</b>	<b>136 843</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-31 058</b>	<b>-133 930</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>16 690 285</b>	<b>8 971 247</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 293 671	1 944 878
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>15 396 614</b>	<b>7 026 369</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>15 396 614</b>	<b>7 026 369</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte			8 867 700
Overføringer annen egenkapital	7	15 396 614	-1 841 331
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>15 396 614</b>	<b>7 026 369</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	1 664 974	396 090
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 664 974</b>	<b>396 090</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 664 974</b>	<b>396 090</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	2, 6	<b>114 405 490</b>	<b>98 338 644</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	2, 6	67 614 056	100 723 013
Andre fordringer		905 520	187 014
<b>Sum fordringer</b>		<b>68 519 576</b>	<b>100 910 027</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter		205 000	355 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>205 000</b>	<b>355 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>8 656 399</b>	<b>18 183 258</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>191 786 465</b>	<b>217 786 929</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>193 451 439</b>	<b>218 183 019</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	941 880	941 880



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen innskutt egenkapital	7	39 204 637	39 204 637
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>40 146 517</b>	<b>40 146 517</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	15 396 614	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 396 614</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>55 543 131</b>	<b>40 146 517</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	4 856 924	6 166 619
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 856 924</b>	<b>6 166 619</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	82 669 882	155 099 885
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>82 669 882</b>	<b>155 099 885</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>87 526 806</b>	<b>161 266 504</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 423 036	13 240 695
Betalbar skatt	4	2 245 475	
Annen kortsiktig gjeld	9	44 712 991	3 529 303
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>50 381 502</b>	<b>16 769 998</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>137 908 308</b>	<b>178 036 502</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>193 451 439</b>	<b>218 183 019</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 453370

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Lunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.02.2023

#### 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, 10.06.2023



Organisasjonsnr: 997 456 637  
KLOSTERØYA VEST AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	175 825 193	100 759 682
<b>Sum inntekter</b>		<b>175 825 193</b>	<b>100 759 682</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		158 442 884	90 880 699
Annen driftskostnad	3	660 966	773 806
<b>Sum kostnader</b>		<b>159 103 850</b>	<b>91 654 505</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>16 721 343</b>	<b>9 105 177</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		126 283	2 913
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>126 283</b>	<b>2 913</b>
Annen finanskostnad		157 341	136 843
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>157 341</b>	<b>136 843</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-31 058</b>	<b>-133 930</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 293 671	1 944 878
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>15 396 614</b>	<b>7 026 369</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>15 396 614</b>	<b>7 026 369</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte			8 867 700
Overføringer annen egenkapital	7	15 396 614	-1 841 331
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>15 396 614</b>	<b>7 026 369</b>



Organisasjonsnr: 997 456 637  
KLOSTERØYA VEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 5		1 664 974	396 090
Sum finansielle anleggsmidler		1 664 974	396 090
Sum anleggsmidler		1 664 974	396 090

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer	2, 6	114 405 490	98 338 644
-----------	------	-------------	------------

##### Fordringer

Kundefordringer	2, 6	67 614 056	100 723 013
Andre fordringer		905 520	187 014
Sum fordringer		68 519 576	100 910 027

##### Investeringer

Andre finansielle instrumenter		205 000	355 000
Sum investeringer		205 000	355 000

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 656 399	18 183 258
---	--	-----------	------------

Sum omløpsmidler		191 786 465	217 786 929
------------------	--	-------------	-------------

SUM EIENDELER		193 451 439	218 183 019
---------------	--	-------------	-------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7, 8	941 880	941 880
Annen innskutt egenkapital	7	39 204 637	39 204 637
Sum innskutt egenkapital		40 146 517	40 146 517

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	15 396 614	
Sum opptjent egenkapital		15 396 614	

Sum egenkapital		55 543 131	40 146 517
-----------------	--	------------	------------



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	4 856 924	6 166 619
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 856 924</b>	<b>6 166 619</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	82 669 882	155 099 885
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>82 669 882</b>	<b>155 099 885</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>87 526 806</b>	<b>161 266 504</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 423 036	13 240 695
Betalbar skatt	4	2 245 475	
Annen kortsiktig gjeld	9	44 712 991	3 529 303
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>50 381 502</b>	<b>16 769 998</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>137 908 308</b>	<b>178 036 502</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>193 451 439</b>	<b>218 183 019</b>



Organisasjonsnr: 997 456 637  
KLOSTERØYA VEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
8

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	47094.00	20.00	941880.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Skien Sbb1 Eiendom AS	17500.00	37.16%	Ordinære aksjer
Conceptor Bolig AS	17550.00	37.27%	Ordinære aksjer
Betonmast Eiendom AS	12044.00	25.57%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	47094.00	100.00%	

Note  
3

#### Lønn og ytelser

Det er ingen ansatte i selskapet. Selskapet er av den grunn ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Daglig leder i 2022 har vært Heidi Arvesen Lunde i Skien Boligbyggelag. Kostnadsført honorar for daglig ledelse i 2022 beløper seg til kr 263 625.

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

Note

#### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	67220.00	61110.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	62355.00	241755.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	129575.00	302865.00



## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

## Note

5

### Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

#### Tilknyttet selskap/datterselskap

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

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets  
konsernregnsk.: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Klosterøya Vest AS	Ferjegata 5 3921 PORSGRUNN 0805 Porsgrunn

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

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

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

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



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Klosterøya Vest AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Klosterøya Vest AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Øvrig informasjon

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

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens 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 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 avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better  
working world

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Porsgrunn, 17.02.2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Bård Erik Pedersen  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Klosterøya Vest AS 2022

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo document key: T35WV-BCYGGK-10FAF-7E4HD-FF6ZY-AT06W



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Bård Erik Pedersen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5992-4-3009005

IP: 77.17.xxx.xxx

2023-02-17 08:38:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: T3SWV-BCY6K-10FAF-7E4HD-FF6ZY-AT06W

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



[Admincontrol](#)

## List of Signatures Page 1/1

### Årsberetning 2022 - Klosterøya Vest AS.pdf

Name	Method	Signed at
Skjelbred, Lasse	BANKID MOBILE	2023-02-15 14:34 GMT+01
Lundby, Hans Jørgen	BANKID MOBILE	2023-02-15 14:11 GMT+01
Olsen, Jan Terje	BANKID	2023-02-15 13:49 GMT+01
Lunde, Heidi Arvesen	BANKID	2023-02-15 12:25 GMT+01
Rasmussen, Sigvart Tinney	BANKID	2023-02-15 11:34 GMT+01
Hegna, Mananne	BANKID MOBILE	2023-02-16 09:28 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.  
External reference: E6876E8E9B0CF4A83A23E1475E7AFB810



## Årsberetning 2022 – Klosterøya Vest AS

### Virksomhetens art og lokalisering

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

### Redegjørelse for årsregnskapet.

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

Selskapets hovedvirksomhet har i 2022 vært bygging av trinn 4 på Klosterøya Vest. Dette byggetrinnet omfatter totalt 69 leiligheter. Prosjektet ble i all hovedsak ferdigstilt i 2022, det gjenstår overlevering av 25 boliger i trinn 4.3. med overtakelse i januar 2023. Det er solgt 52 boliger ved utgangen av 2022. For byggetrinn 5, som blir det siste byggetrinnet på tomteområdet, er det nedsatt en styringsgruppe som jobber med utviklingen. Rammesøknad er mottatt, og det skal realiseres 97 boliger på tomta. Salgsstart er ikke vedtatt. Forventet fremtidig økonomisk utvikling byggetrinn 5 anses å være tilfredsstillende

Total egenkapital utgjør totalt 55,5 millioner kroner, 28,7 % av den samlede balanse. Varelager og kundefordringer er knyttet til utbygging av trinn 4 og er finansiert med byggelån. Selskapet ansees som tilfredsstillende kapitalisert hensyntatt drift og aktivitet.

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

### Fortsatt drift.

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

Selskapet har tegnet styreansvarsforsikring hos If skadeforsikring.

### Disponering av resultat.

Årets resultat på 15.396.614 kroner foreslås disponert slik:

Overføring til annen egenkapital:	kr. 15.396.614
Sum disponert:	kr. 15.396.614

### Likviditetsrisiko

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



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

Document ID:  
E8576E2E8BCF4A83A23EF170E7AFB81C



## Finansiell risiko

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

## Markedsrisiko

Etterspørsel etter boliger påvirkes av mange eksterne faktorer. Selskapet har utviklet Klosterøya Vest over 10 år, og det er overlevert 216 boliger. Det er ett byggetrinn igjen, hvor det er rammesøkt 97 boliger. Prosjektene blir forsikret hos NBBL fulltegningsforsikring og det fastsettes et minimum forhåndssalg før det blir gjort vedtak om byggestart.

## Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering.

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

## Ytre miljø

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

Skien, 15. februar 2023

-----  
Hans Jørgen Lundby  
Styrets leder

-----  
Jan Torje Olsen  
Styremedlem

-----  
Sigvart Rasmussen  
Styremedlem

-----  
Marianne Hegna  
Styremedlem

-----  
Lasse Skjeldbred  
Styremedlem

-----  
Heidi Lunde  
Daglig leder



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

Document ID:  
E8576E2E8BCF4A83A23EF176E7AFB81C



[Admincontrol](#)

## List of Signatures Page 1/1

### Årsregnskap 2022 med noter Klosterøya Vest AS.pdf

Name	Method	Signed at
Skjelbred, Lasse	BANKID MOBILE	2023-02-15 14:35 GMT+01
Lundby, Hans Jørgen	BANKID MOBILE	2023-02-15 14:10 GMT+01
Olsen, Jan Terje	BANKID	2023-02-15 13:50 GMT+01
Lunde, Heidi Arvesen	BANKID	2023-02-15 12:25 GMT+01
Rasmussen, Sigvart Tinney	BANKID	2023-02-15 11:36 GMT+01
Hegna, Mananne	BANKID MOBILE	2023-02-16 09:28 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.  
External reference: C93660C9BBF-C1766A37676DE4D992E0D



**Klosterøya Vest AS**

---

## Årsrapport for 2022

### Årsberetning

#### Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømpoppstilling
- Noter

### Revisjonsberetning



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

Document ID:  
C93E9DC56BF04166A5767E9E4D982E9C



## Klosterøya Vest AS

### Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	2	<u>175 825 193</u>	<u>100 759 682</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		<u>158 442 884</u>	<u>90 880 699</u>
Annen driftskostnad	3	<u>660 966</u>	<u>773 806</u>
Sum driftskostnader		<u>159 103 850</u>	<u>91 654 505</u>
Driftsresultat		<u>16 721 343</u>	<u>9 105 177</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		126 283	2 913
Annen finanskostnad		<u>157 341</u>	<u>136 843</u>
Netto finansposter		<u>-31 058</u>	<u>-133 930</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>16 690 285</u>	<u>8 971 247</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>1 293 671</u>	<u>1 944 878</u>
Årsresultat		<u>15 396 614</u>	<u>7 026 369</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		0	8 867 700
Overføringer annen egenkapital	7	<u>15 396 614</u>	<u>-1 841 331</u>
Sum disponert		<u>15 396 614</u>	<u>7 026 369</u>



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

Document ID:  
C93859C56BF04766A5767E9E4D982E9C



## Klosterøya Vest AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	5	<u>1 664 974</u>	<u>396 090</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>1 664 974</u>	<u>396 090</u>
Sum anleggsmidler		<u>1 664 974</u>	<u>396 090</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer	2, 6	<u>114 405 490</u>	<u>98 338 644</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	2, 6	<u>67 614 056</u>	<u>100 723 013</u>
Andre fordringer		<u>905 520</u>	<u>187 014</u>
Sum fordringer		<u>68 519 576</u>	<u>100 910 027</u>
<i>Investeringer</i>			
Andre finansielle instrumenter		<u>205 000</u>	<u>355 000</u>
Sum investeringer		<u>205 000</u>	<u>355 000</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>8 656 399</u>	<u>18 183 258</u>
Sum omløpsmidler		<u>191 786 465</u>	<u>217 786 929</u>
Sum eiendeler		<u>193 451 439</u>	<u>218 183 019</u>



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

Document ID:  
C93859C56BFC4766A5767E9E4D982E9C



## Klosterøya Vest AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 8	941 880	941 880
Annen innskutt egenkapital	7	39 204 637	39 204 637
Sum innskutt egenkapital		40 146 517	40 146 517
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	15 396 614	0
Sum opptjent egenkapital		15 396 614	0
Sum egenkapital		55 543 131	40 146 517
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	4 856 924	6 166 619
Sum avsetning for forpliktelser		4 856 924	6 166 619
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	82 669 882	155 099 885
Sum annen langsiktig gjeld		82 669 882	155 099 885
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		3 423 036	13 240 695
Betalbar skatt	4	2 245 475	0
Annen kortsiktig gjeld	9	44 712 991	3 529 303
Sum kortsiktig gjeld		50 381 502	16 769 998
Sum gjeld		137 908 308	178 036 502
Sum egenkapital og gjeld		193 451 439	218 183 019

31. desember 2022  
Skien, 15. februar 2023

Marianne Hegge  
styremedlem

Sigvart Thorey Rasmussen  
styremedlem

Lasse Skjelbred  
styremedlem

Heidi Arvesen Lunde  
daglig leder

Hans Jørgen Lundby  
styreleder

Ian Torge Olsen  
styremedlem



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

Document ID:  
C93830C56BF04766A576769E4D982E9C



**Klosterøya Vest AS**

---

Balanse pr. 31. desember

Note

2022

2021



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

Document ID:  
C93E9DC56BFC4166A5767E9E4D982E9C



### Klosterøya Vest AS

#### Kontantstrømoppstilling

	Note	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		16 690 285	8 971 247
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld		6 655 945	-105 691 727
Endring i andre tidsavgrensningsposter		39 556 913	1 147 906
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>62 903 143</u>	<u>-95 572 574</u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld		52 158 381	122 599 885
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-124 588 383	0
Utbetalinger av utbytte		0	-8 335 638
Kjøp av egne aksjer		0	-4 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-72 430 002</u>	<u>110 264 247</u>
Netto endring i likvider i året		-9 526 859	14 691 673
Kontanter og bankinnskudd per 01.01		18 183 258	3 491 585
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12		<u>8 656 399</u>	<u>18 183 258</u>



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

Document ID:  
C93850C56BFD4766A5767E9E4D982E9C



## Klosterøya Vest AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

#### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

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

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

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

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

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

#### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

#### *Varebeholdninger*

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

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

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

#### *Skatter*

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

#### *Kontantstrømpoppstilling*

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



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

Document ID:  
C93E9C056BFC4766A576769E4D982E9C



## Klosterøya Vest AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 2 - Egenregiprosjekter

Varer	2022	2021
Parkeringsplasser	603 000	834 000
Byggetrinn 3 - ferdigstilte andelsleiligheter	0	1 838 750
Byggetrinn 4 - prosjekt under utførelse	5 011 560	57 420 989
Byggetrinn 4 - ferdigstilte andelsleiligheter	66 096 708	0
Byggetrinn 5 - prosjekt under utførelse	42 694 222	38 244 905
	<u>114 405 490</u>	<u>98 338 644</u>
Prosjekter i arbeid	2022	2021
Produksjon, igangværende prosjekter	67 543 438	100 649 371
Påløpte kostnader	-60 390 475	-89 530 000
Fortjeneste på prosjekter	<u>7 152 963</u>	<u>11 119 371</u>

Av kundefordringer utgjør 67 543 438,- opptjent, ikke fakturerte inntekter på prosjekter i arbeid.

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

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

Daglig leder i 2022 har vært Heidi Arvesen Lunde i Skien Boligbyggelag. Kostnadsført honorar for daglig ledelse i 2022 beløper seg til kr 263 625.

#### Ytelser til ledende personer

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

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2022
Revisjon (inkl. teknisk oppsett av årsregnskap)	67 220
Skatterådgivning	11 320
Andre attestasjonstjenester	0
Andre tjenester utenfor revisjon	51 035

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



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

Document ID:  
C93859C56BF04788A576789E4D982E9C



## Klosterøya Vest AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Betalbar skatt	2 603 366	0
Endring utsatt skatt	-1 309 695	1 944 878
Årets totale skattekostnad	<u>1 293 671</u>	<u>1 944 878</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	16 690 285	8 971 247
Permanente forskjeller	-10 809 962	0
Endring i midlertidige forskjeller	11 836 295	-11 119 371
Alminnelig inntekt	17 716 618	-2 148 124
Anvendt fremførbart underskudd	-5 883 137	0
Ytet konsernbidrag	-1 626 775	0
Årets skattegrunnlag	<u>10 206 706</u>	<u>-2 148 124</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	2 245 475	0
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Tilvirkningskontrakt som ikke er fullført ved årsslutt	7 335 766	11 119 371
Varebeholdning	14 741 161	22 793 851
Sum	<u>22 076 927</u>	<u>33 913 222</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	0	-5 883 137
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>22 076 927</u>	<u>28 030 085</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	4 856 924	6 166 619

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



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

Document ID:  
C93859C56BF04766A576769E4D982E9C



## Klosterøya Vest AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 5 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskapet

Navn på morselskap		Forretningskontor					
Klosterøya Vest AS		Ferjegata 5 3921 PORSGRUNN 0805 Porsgrunn					
Selskap	Ervervet	Kontor	Elev- andel	Stemme- andel	Resultat 2022	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Klosterøya Vest Næring AS	17.01.2013	Porsgrunn	100 %	100 %	-343 088	724 409	1 664 974

#### Note 6 - Fordringer og gjeld

	2022	2021
<i>Pantsatte eiendeler</i>		
Varelager	114 405 490	98 338 644
Kundefordringer	67 614 056	100 723 013
Sum	<u>182 019 546</u>	<u>199 061 657</u>
<i>Gjeld sikret ved pant</i>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	40 000 000	30 800 000
Byggelån	42 669 882	124 299 885
Sum	<u>82 669 882</u>	<u>155 099 885</u>

Klosterøya Vest AS har stilt tomten som sikkerhet for gjelden i Klosterøya Vest Næring AS.



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

Document ID:  
C93859C56BF04766A5767E9E4D982E9C



## Klosterøya Vest AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	941 880	39 204 637	0	40 146 517
Årsresultat	0	0	15 396 614	15 396 614
Egenkapital 31.12.	941 880	39 204 637	15 396 614	55 543 131

#### Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	47 094	20	941 880

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

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

#### Note 9 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld	2022	2021
Avgitt konsernbidrag	1 626 775	0
Forskudd fra kunde	2 535 491	2 405 100
Andel av fellesgjeld i borettslag	37 075 000	0
Gjeld til eiere	532 062	532 062
Påløpt kostnad	2 884 435	175 193
Gjeld til Klosterøya Vest Nærings AS	59 228	416 948
Sum	44 712 991	3 529 303



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

Document ID:  
C93E9D056BFC4706A5707E9E4D982E9C