



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 717 795  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KALFARVEIEN 31 AS  
Forretningsadresse: Uranienborg terrasse 9  
0351 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: 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: Pål Edseth  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

### 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>			
Annen driftsinntekt		12 538 241	11 470 963
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 538 241</b>	<b>11 470 963</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		2 134 848	1 485 427
Lønnskostnad			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	5 795 215	2 671 097
Annen driftskostnad	6	641 564	187 638
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 571 626</b>	<b>4 344 162</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 966 614</b>	<b>7 126 801</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			1
Annen finansinntekt			4 094
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>4 095</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	2 756 104	813 425
Annen rentekostnad		840	666 022
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 756 944</b>	<b>1 479 447</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 756 944</b>	<b>-1 475 352</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 209 670</b>	<b>5 651 448</b>
Skattekostnad	8, 9	476 604	1 453 795
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>733 066</b>	<b>4 197 654</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>733 066</b>	<b>4 197 653</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		4 882 704	5 888 268
Annen egenkapital		-4 149 638	-1 690 615
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>733 066</b>	<b>4 197 653</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9	137 944	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>137 944</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	68 498 679	73 928 365
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	5	66 063	66 063
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>68 564 741</b>	<b>73 994 428</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>68 702 685</b>	<b>73 994 428</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		501 190	1 482 777
Andre fordringer			125 294
Konsernfordringer	7	3 700 000	2 000 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 201 190</b>	<b>3 608 071</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		36 821	6 108
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>36 821</b>	<b>6 108</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 238 012</b>	<b>3 614 179</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>72 940 697</b>	<b>77 608 607</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1 aksjer à kr 500 000,00)	10	500 000	500 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Overkurs		1 289 333	1 289 333
Annen innskutt egenkapital		152 135	601 772
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 941 468</b>	<b>2 391 106</b>
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>1 941 468</b>	<b>2 391 106</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	9		762 625
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>762 625</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	7	64 340 039	63 734 874
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>64 340 039</b>	<b>63 734 874</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>64 340 039</b>	<b>64 497 499</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		249 206	3 127 368
Kortsiktig konserngjeld	7	6 284 637	7 549 061
Annen kortsiktig gjeld		125 347	43 574
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 659 190</b>	<b>10 720 002</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>70 999 229</b>	<b>75 217 501</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>72 940 697</b>	<b>77 608 607</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 623639

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 717 795  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KALFARVEIEN 31 AS  
Forretningsadresse: Uranienborg terrasse 9  
0351 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: 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: Pål Edseth  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

#### 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, 29.07.2023



Organisasjonsnr: 914 717 795  
KALFARVEIEN 31 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 538 241	11 470 963
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 538 241</b>	<b>11 470 963</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		2 134 848	1 485 427
Lønnskostnad			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	5 795 215	2 671 097
Annen driftskostnad	6	641 564	187 638
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 571 626</b>	<b>4 344 162</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 966 614</b>	<b>7 126 801</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			1
Annen finansinntekt			4 094
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>4 095</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	2 756 104	813 425
Annen rentekostnad		840	666 022
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 756 944</b>	<b>1 479 447</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 756 944</b>	<b>-1 475 352</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	8, 9	1 209 670	5 651 448
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>476 604</b>	<b>1 453 795</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>733 066</b>	<b>4 197 654</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		4 882 704	5 888 268
Annen egenkapital		-4 149 638	-1 690 615
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>733 066</b>	<b>4 197 653</b>



Organisasjonsnr: 914 717 795  
KALFARVEIEN 31 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9	137 944	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>137 944</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	68 498 679	73 928 365
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	5	66 063	66 063
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>68 564 741</b>	<b>73 994 428</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>68 702 685</b>	<b>73 994 428</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		501 190	1 482 777
Andre fordringer			125 294
Konsernfordringer	7	3 700 000	2 000 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 201 190</b>	<b>3 608 071</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		36 821	6 108
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>36 821</b>	<b>6 108</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 238 012</b>	<b>3 614 179</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>72 940 697</b>	<b>77 608 607</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1 aksjer à kr 500 000,00)	10	500 000	500 000
Overkurs		1 289 333	1 289 333
Annen innskutt egenkapital		152 135	601 772
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 941 468</b>	<b>2 391 106</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>1 941 468</b>	<b>2 391 106</b>



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	9		762 625
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>			<b>762 625</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	7	64 340 039	63 734 874
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>64 340 039</b>	<b>63 734 874</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>64 340 039</b>	<b>64 497 499</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		249 206	3 127 368
Kortsiktig konserngjeld	7	6 284 637	7 549 061
Annen kortsiktig gjeld		125 347	43 574
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 659 190</b>	<b>10 720 002</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>70 999 229</b>	<b>75 217 501</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>72 940 697</b>	<b>77 608 607</b>



Organisasjonsnr: 914 717 795  
KALFARVEIEN 31 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet, og er satt opp basert på fortsatt drift. For beskrivelse av de benyttede regnskapsprinsipper vises til avsnittene nedenfor og til de enkelte notene, der prinsippene er nærmere beskrevet. Selskapet er en del av et konsern, med Peak XV AS som konsernspiss. Konsernspissen følger regnskapslovens regler for store foretak. Konsernspissen utarbeider konsernregnskap, og selskapet inngår i konsolideringen. Årsregnskapet og konsernregnskapet kan fås utlevert hos konsernspissen i Uranienborg Terrasse 9, 0351 Oslo.

Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.

## Note

2

### Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp



Balanseført verdi 31.12.                      Varige driftsmidler   Immaterielle eiend.

Note

7

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3700000.00	2000000.00

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

Annen langsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	64340039.00	63734874.00

Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6284637.00	7549061.00

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

Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern

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

<u>Garantier</u>	<u>Beløp</u>
------------------	--------------

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap



Langsiktig konserngjeld gjelder refinansiering av gjeld til kredittinstitusjoner i 2021. Morselskapet Daimyo Eiendom AS tok opp lån hos bankforbindelsen og nedkvitterte gjelden med pant i datterselskapets faste eiendom. Totalpantet utgjør MNOK 160 i det Pareto Bank ASA også har tinglyst pant i eiendommen for annet tidligere opptatt lån i morselskapet. Morselskapets gjeld til kredittinstitusjoner forfaller i løpet av 2022 og 2024, men det er ikke avtalt noe eksakt forfallstidspunkt på lånet mellom mor- og datterselskapet. Lånet klassifiseres derfor som langsiktig inntil videre. Lånet er rentebelastet med sats 4,5% p.a. i 2022.

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

#### Note

4

#### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

#### Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Se eventuelle andre vedlegg.



Til generalforsamlingen i Kalfarveien 31 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kalfarveien 31 AS som viser et overskudd på kr 733 066. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet 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 avvirket.

Moss Revisjonskontor AS  
Godkjent revisjonsbyrå/aut. regnskapsførerselskap  
Org.nr. 992 227 249 MVA Foretaksregisteret  
Bankkonto 1503.03.06098  
post@mossrevisjon.no  
www.mossrevisjon.no

Postadresse: Postboks 260, 1502 Moss  
Besøksadresse: Fossen 20, 1530 Moss  
Telefon: 69 24 79 50

Rune Madsen: 99 43 78 82/rune@mossrevisjon.no  
Iren Juliussen: 93 09 14 49/iren@mossrevisjon.no



Medlem av  
  
Den norske Revisorforening

Penneo Dokumentnøkkel: EWFHAY-84ZGF-S3XFY-2QQQC-K1O2N-VPSKS



### 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>

Moss, den (elektronisk signert)

Moss Revisjonskontor AS

\_\_\_\_\_  
Rune Madsen  
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: EWFAY-84ZGF-S3XFY-2QQOC-K1O2N-VPSK5



# 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."

## Rune Madsen

Partner

På vegne av: Moss Revisjonskontor AS

Serienummer: 9578-5999-4-1213916

IP: 84.234.xxx.xxx

2023-05-11 07:18:59 UTC



## Rune Madsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Moss Revisjonskontor AS

Serienummer: 9578-5999-4-1213916

IP: 84.234.xxx.xxx

2023-05-11 07:18:59 UTC



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>

Penneo Dokumentnøkkel: EWHAY-84ZGF-S3XFY-2QQOC-KTO2N-VPSK5



## Noter 2022 Kalfarveien 31 AS

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet, og er satt opp basert på fortsatt drift. For beskrivelse av de benyttede regnskapsprinsipper vises til avsnittene nedenfor og til de enkelte notene, der prinsippene er nærmere beskrevet.

Selskapet er en del av et konsern, med Peak XV AS som konsernspiss. Konsernspissen følger regnskapslovens regler for store foretak. Konsernspissen utarbeider konsernregnskap, og selskapet inngår i konsolideringen. Årsregnskapet og konsernregnskapet kan fås utlevert hos konsernspissen i Uranienborg Terrasse 9, 0351 Oslo.

### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.

### Note 1 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

### Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

### Note 3 - Obligatorisk tjenstepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



## Note 4 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

## Note 5 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.l	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	2 881 060	93 050 162	66 063	95 997 285
Tilgang i året	0	365 529	0	365 529
Avgang i året	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>2 881 060</b>	<b>93 415 691</b>	<b>66 063</b>	<b>96 362 814</b>
Akk. av- og nedskr. 01.01.2022	0	(22 002 857)	0	(22 002 857)
Akkumulerte avskr. 31.12.2022	0	(27 798 072)	0	(27 798 072)
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2022</b>	<b>2 881 060</b>	<b>65 617 619</b>	<b>66 063</b>	<b>68 564 742</b>
Årets avskrivninger	0	(5 795 215)	0	(5 795 215)
Økonomisk levetid		1,5 - 50 år		
<b>Avskrivningsplan: Lineær</b>		<b>2 - 66,67 %</b>		

Merverdi eiendom, etter omvendt mor-datterfusjon i 2017, pålydende kr 47 835 615, blir avskrevet over 50 år, første gang i 2018. Beløpet inngår i posten for "Bygninger og annet fast eiendom".

Årets tilgang gjelder leietakertilpasninger og avskrives regnskapsmessig over leieperioden til og med 30.09.2023. Avskrivningsplanen for leietakertilpasninger for en av leietakerne er endret i 2022 i forbindelse med avslutning av leieforholdet i 2023. Dette har medført en meravskrivning på kr 3 301 666 i 2022.

## Note 6 - Revisjon

	2022	2021
Revisjon	34 812	22 031
Andre tjenester	5 688	8 985
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>40 500</b>	<b>31 016</b>

## Note 7 - Konsern, tilknyttet selskap mv.

	2022	2021
<b>Fordringer</b>		
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	3 700 000	2 000 000
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	64 340 039	63 734 874
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	6 284 637	7 549 061
<b>Mer om datterselskap / tilknyttet selskap</b>		



Langsiktig konserngjeld gjelder refinansiering av gjeld til kredittinstitusjoner i 2021. Morselskapet Daimyo Eiendom AS tok opp lån hos bankforbindelsen og nedkvitterte gjelden med pant i datterselskapets faste eiendom. Totalpantet utgjør MNOK 160 i det Pareto Bank ASA også har tinglyst pant i eiendommen for annet tidligere opptatt lån i morselskapet. Morselskapets gjeld til kredittinstitusjoner forfaller i løpet av 2022 og 2024, men det er ikke avtalt noe eksakt forfallstidspunkt på lånet mellom mor- og datterselskapet. Lånet klassifiseres derfor som langsiktig inntil videre. Lånet er rentebelastet med sats 4,5% p.a. i 2022.

## Note 8 - Skatt

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	1 209 670	5 651 448
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	5 050 206	1 897 613
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>6 259 876</b>	<b>7 549 061</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	1 377 173	1 660 793
Sum	1 377 173	1 660 793
+/- Endring i utsatt skatt	(900 569)	(206 998)
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>476 604</b>	<b>1 453 795</b>
Betalbar skatt i skattekostnad	1 377 173	1 660 793
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	(1 377 173)	(1 660 793)
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 9 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Anleggsmidler	46 232 968	41 239 875	4 993 094
Gevinst- og tapskonto	285 564	228 451	57 113
Netto forskjeller	46 518 532	41 468 325	5 050 207
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	(43 052 055)	(42 095 343)	(956 712)
Sum midlertidige forskjeller	3 466 477	(627 018)	4 093 495
<b>Utsatt skattefordel 31.12.22. basert på 22%</b>	<b>762 625</b>	<b>(137 944)</b>	<b>900 569</b>

Rest balanseført merverdi eiendom, etter omvendt mor-datterfusjon i 2017, utgjør kr 42 095 343. Avsetning til utsatt skatt på denne merverdien utgjør kr 0 etter nåverdibetraktning. Det er i overskuelig fremtid uaktuelt å selge selve eiendommen, men aksjeselskapet eventuelt. Dette utløser ikke gevinstbeskatning.

## Note 10 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	1	500 000,00	500 000,00
<b>Sum</b>	<b>1</b>	<b>500 000,00</b>	

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Daimyo Eiendom AS	1	100,00%	Ordinære aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1</b>	<b>100,00%</b>	

### Mer om aksjer og aksjeeiere

Selskapet er en del av et konsern, med Peak XV AS som konsernspiss. Konsernspissen følger regnskapslovens



regler for store foretak. Kornserenspissen utarbeider konsernregnskap, og selskapet inngår i konsolideringen. Årsregnskapet og konsernregnskapet kan fås utlevert hos konsernspissen i Uranienborg Terrasse 9, 0351 Oslo.

Konsernspissen Peak XV AS innehar 100% av aksjene i Daimyo AS. Daimyo AS innehar 100% av aksjene i Daimyo Eiendom AS som innehar 100% av aksjene i Kalfarveien 31 AS. Daimyo Eiendom AS og Peak XV AS er representert i selskapet ved styrets leder Espen Aubert. Espen Aubert innehar 65,5% av aksjene/stemmeandelene i konsernspissen Peak XV AS.

## Note 11 - Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen innsk. EK</b>	<b>Annen EK</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.2022	500 000	1 289 333	601 772	0	2 391 106
Reduksjon annen innskutt EK	0	0	(4 149 638)	4 149 638	0
Årets resultat	0	0	0	733 066	733 066
Konsernbidrag	0	0	3 700 000	(4 882 704)	(1 182 704)
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>500 000</b>	<b>1 289 333</b>	<b>152 135</b>	<b>0</b>	<b>1 941 468</b>