



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Sissel Kristensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	13.03.2023

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, 03.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	5	17 325 573	679 210 979
Sum inntekter		17 325 573	679 210 979
Kostnader			
Varekostnad		15 412 742	534 718 566
Lønnskostnad		34 419	44 230
Annen driftskostnad	6	7 459 006	6 693 543
Sum kostnader		22 906 168	541 456 340
Driftsresultat		-5 580 595	137 754 639
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		141 976	25 952
Sum finansinntekter		141 976	25 952
Annen rentekostnad		84 140	8 613
Annen finanskostnad		690	79 609
Sum finanskostnader		84 830	88 222
Netto finans		57 147	-62 270
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 523 448	137 692 369
Skattekostnad på resultat	7	-1 196 750	30 293 413
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 326 698	107 398 956
Andre inntekter og kostnader			
Årsresultat		-4 326 698	107 398 956
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 326 698	107 398 956
Totalresultat		-4 326 698	107 398 956
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			108 000 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overført fra/til annen egenkapital	12	-4 326 698	-601 044
Sum overføringer og disponeringer		-4 326 698	107 398 956



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8		3 979 208
Sum varige driftsmidler			3 979 208
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	7 292 040	7 292 040
Sum finansielle anleggsmidler		7 292 040	7 292 040
Sum anleggsmidler		7 292 040	11 271 248
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	10, 13	286 275 764	98 317 267
Fordringer			
Kundefordringer		12 752 922	14 225 245
Andre kortsiktige fordringer	13		4 318 839
Sum fordringer		12 752 922	18 544 084
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11, 13	1 044 061	121 880 617
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 044 061	121 880 617
Sum omløpsmidler		300 072 746	238 741 968
SUM EIENDELER		307 364 786	250 013 216

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital




Balanse


Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12	702 147	702 147
Overkurs	12	1 376 621	1 376 621
Annen innskutt egenkapital	12		
Sum innskutt egenkapital		2 078 768	2 078 768
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	4 777 094	9 103 792
Sum opptjent egenkapital		4 777 094	9 103 792
Sum egenkapital		6 855 862	11 182 560
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	2 971 726	4 168 476
Sum avsetninger for forpliktelser		2 971 726	4 168 476
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		225 111 861	72 600 000
Sum annen langsiktig gjeld		225 111 861	72 600 000
Sum langsiktig gjeld		228 083 587	76 768 476
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	13	338 210	1 944 874
Betalbar skatt	7		35 758 631
Skyldig offentlige avgifter		27 166	67 794
Utbytte			108 000 000
Annen kortsiktig gjeld		72 059 961	16 290 880
Sum kortsiktig gjeld		72 425 338	162 062 180
Sum gjeld		300 508 924	238 830 656
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		307 364 786	250 013 216





Kaldnes Brygge AS

 BankID Signing
Rune Magnus Thomassen
2023-03-07

 BankID Signing
Sverre Molvik
2023-03-07

 BankID Signing
Erich Alexander Selvaag Holte
2023-03-07

 BankID Signing
Axel Stove Lorentzen
2023-03-08

 BankID Signing
Øystein Klungland
2023-03-08

Årsrapport for 2022

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrøm
- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Kaldnes Brygge AS

Styrets årsberetning for 2022

Virksomhetens art

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

Utvikling i resultat og stilling

Selskapet har en egenkapitalandel på 2 %. Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Salgsinntektene og varekostnadene i 2022 stammer hovedsakelig fra salg av båtplasser på Kaldnes Brygge.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at fortsatt drift er tilstede. Til grunn for antagelsen ligger resultat og likviditetsprognosen for 2023.

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

Etter styrets oppfatning er det derfor grunnlag for fortsatt drift og årsregnskapet for 2022 er satt opp basert på dette.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte pr 31.12.2022.

Styreansvarsforsikring

Det er tegnet styreansvarsforsikring for styrets medlemmer.

Likestilling

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

Ytre miljø

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

Utbytte

Det avsettes ikke utbytte for 2022.

Resultatdisponering

Styret foreslår at årets resultat disponeres som følger:

Avsatt utbytte	0
Overført fra annen egenkapital	4 326 698
Sum	4 326 698

Oslo, 6. mars 2023

Erich Alexander Selvaag Holte
Styreleder

Sverre Molvik
Styremedlem

Axel Stove Lorentzen
Styremedlem

Øystein Klungland
Styremedlem

Rune Magnus Thomassen
Daglig leder



Resultatregnskap

Kaldnes Brygge AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt	5	17 325 573	679 210 979
Sum driftsinntekter		<u>17 325 573</u>	<u>679 210 979</u>
Varekostnad		15 412 742	534 718 566
Lønnskostnad		34 419	44 230
Annen driftskostnad	6	7 459 006	6 693 543
Sum driftskostnader		<u>22 906 168</u>	<u>541 456 340</u>
Driftsresultat		<u>-5 580 595</u>	<u>137 754 639</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		141 976	25 952
Annen rentekostnad		84 140	8 613
Annen finanskostnad		690	79 609
Resultat av finansposter		<u>57 147</u>	<u>-62 270</u>
Resultat før skattekostnad		-5 523 448	137 692 369
Skattekostnad på resultat	7	-1 196 750	30 293 413
Årsresultat		<u>-4 326 698</u>	<u>107 398 956</u>
Oppstilling av totalresultat			
Andre inntekter og kostnader		0	0
Totalresultat		<u>-4 326 698</u>	<u>107 398 956</u>
Overføringer			
Avsatt til utbytte		0	108 000 000
Overført fra/til annen egenkapital		-4 326 698	-601 044
Sum overføringer		<u>-4 326 698</u>	<u>107 398 956</u>



Balanse

Kaldnes Brygge AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8	0	3 979 208
Sum varige driftsmidler		<u>0</u>	<u>3 979 208</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap og tilknyttet selskap	9	7 292 040	7 292 040
Sum finansielle anleggsmidler		<u>7 292 040</u>	<u>7 292 040</u>
Sum anleggsmidler		<u>7 292 040</u>	<u>11 271 248</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	10, 15	286 275 764	98 317 267
Kundefordringer		12 752 922	14 225 245
Andre kortsiktige fordringer		0	4 318 839
Sum fordringer		<u>12 752 922</u>	<u>18 544 084</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	1 044 061	121 880 617
Sum omløpsmidler		<u>300 072 746</u>	<u>238 741 968</u>
Sum eiendeler		<u>307 364 786</u>	<u>250 013 216</u>



Balanse

Kaldnes Brygge AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13, 14	702 147	702 147
Overkurs	14	1 376 621	1 376 621
Sum innskutt egenkapital		<u>2 078 768</u>	<u>2 078 768</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	4 777 094	9 103 792
Sum opptjent egenkapital		<u>4 777 094</u>	<u>9 103 792</u>
Sum egenkapital	14	<u>6 855 862</u>	<u>11 182 560</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	2 971 726	4 168 476
Sum avsetning for forpliktelser		<u>2 971 726</u>	<u>4 168 476</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	225 111 861	72 600 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>225 111 861</u>	<u>72 600 000</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	16	338 210	1 944 874
Betalbar skatt	7	0	35 758 631
Skyldig offentlige avgifter		27 166	67 794
Utbytte		0	108 000 000
Annen kortsiktig gjeld	17	72 059 961	16 290 880
Sum kortsiktig gjeld		<u>72 425 338</u>	<u>162 062 180</u>
Sum gjeld		<u>300 508 924</u>	<u>238 830 656</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>307 364 786</u>	<u>250 013 216</u>



Balanse

Kaldnes Brygge AS

Oslo, 06.03.2023
Styret i Kaldnes Brygge AS

Erich Alexander Selvaag Holte
styreleder

Axel Stove Lorentzen
styremedlem

Sverre Molvik
styremedlem

Øystein Klungland
styremedlem



Indirekte kontantstrøm

Kaldnes Brygge AS

	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-5 523 448	137 692 369
- Periodens betalte skatt		-35 758 631	0
+/- Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		-520 792	0
+/- Endring i varelager		-187 958 497	338 357 506
+/- Endring i kundefordringer		1 472 324	-11 081 599
+/- Endring i leverandørgjeld		-1 606 664	-23 375 294
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter		60 621 984	-61 834 344
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-169 273 725</u>	<u>379 758 638</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		4 500 000	0
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak		0	3 979 208
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>4 500 000</u>	<u>-3 979 208</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		171 211 861	0
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		18 700 000	256 617 453
- Utbetalinger av utbytte		108 000 000	0
+ Innbetalinger av konsernbidrag		-574 692	0
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>43 937 169</u>	<u>-256 617 453</u>
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-120 836 556	119 161 977
+ Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		121 880 617	2 718 640
= Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		<u>1 044 061</u>	<u>121 880 617</u>



Kaldnes Brygge AS

Note 1 Generell informasjon:

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

Note 2 Regnskapsprinsipper

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

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

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

Salgsinntekter

Inntektsføring skjer etter fullført kontraktsmetode.

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kostnader

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

Anleggskontrakter

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

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan



Kaldnes Brygge AS

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

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

Note 3 Viktige regnskapsvurderinger og estimering av usikkerhet

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

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

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

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

Beregning av netto realisasjonsverdi for varelager (eiendom)

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

Avsetninger

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

Note 4 Finansiell risikostyring

Finansielle risikofaktorer

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

a) Markedsrisiko:

(i) Prissisiko

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



Kaldnes Brygge AS

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

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

(ii) Renterisiko

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

(iii) Valutarisiko

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

b) Kredittrisiko

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

c) Likviditetsrisiko

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



Kaldnes Brygge AS

Note 5 Salgsinntekter

Alle inntekter stammer fra virksomhet i Norge.

	2022	2021
Overlevering av boliger/salg av båtplasser	16 225 000	667 080 000
Tilvalgsinntekter	0	9 383 282
Andre leie/salgsinntekter	1 100 573	2 747 697
Sum	17 325 573	679 210 979

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

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

Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2022.

Godtgjørelse til revisor er fordelt som følger:

	2022	2021
Lovpålagt revisjon	40 613	35 801
Annen bistand	0	0
Sum	40 613	35 801

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.



Kaldnes Brygge AS

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	35 885 063
Endring i utsatt skatt	-1 196 750	-5 591 650
Skattekostnad ordinært resultat	-1 196 750	30 293 413

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-5 523 448	137 692 369
Permanente forskjeller	83 675	4 967
Endring i midlertidige forskjeller	-13 242 363	25 464 296
Avgitt konsernbidrag	0	-574 692
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-47 705
Skattepliktig inntekt	-18 682 137	162 539 234

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	35 885 063
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-126 432
Sum betalbar skatt i balansen	0	35 758 631

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-5 523 448	137 692 369
Beregnet skatt av resultat før skatt	-1 215 159	30 292 321
Skatteeffekt av permanente forskjeller	18 409	1 093
Sum	-1 196 750	30 293 414
Effektiv skattesats	21,7 %	22,0 %

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
Varige driftsmidler	-51 597	-64 496	-12 899
Varebeholdning	40 971 277	29 439 896	-11 531 381
Gevinst – og tapskonto	-113 982	-142 477	-28 495
Avsetninger mv	-8 615 716	-10 285 304	-1 669 588
Sum	32 189 982	18 947 618	-13 242 363

Akkumulert fremførbart underskudd	-18 682 137	0	18 682 137
Grunnlag for utsatt skatt	13 507 845	18 947 618	5 439 773
Utsatt skatt (22 %)	2 971 726	4 168 476	1 196 750



Kaldnes Brygge AS

Note 8 Varige driftsmidler

	Eiendom
Anskaffelseskost 01.01.2022	0
Tilgang	3 979 208
Avgang/omklassifisering	- 3 979 208
Anskaffelseskost 31.12.2022	0
Akk. avskrivning 31.12.2022	0
Bokført verdi 31.12.2022	0
Årets avskrivninger	0
Økonomisk levetid	50 år
Avskrivningsplan	Ingen avskrivning

Note 9 Tilknyttet selskap og datter selskap

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

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

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

Note 10 Varebeholdning

Varebeholdning	2022	2021
Tomt	31 757 867	36 506 139
Varer i arbeid	254 517 897	61 811 127
Ferdigvarer	0	0
Balansført verdi pr. 31.12	286 275 764	98 317 267

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



Kaldnes Brygge AS

Note 11 Fordringer nærstående

Kortsiktig fordring nærstående	2022	2021
Selvaag Bolig ASA	0	4 318 839
Sum	0	4 318 839

Note 12 Bankinnskudd mv.

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd.

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

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

Note 13 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

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

Alle aksjene har lik stemmerett.

Note 14 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs fond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	702 147	1 376 621	0	9 103 792	11 182 560
Årets resultat	0	0	0	-4 326 698	-4 326 698
Utbytte	0	0	0	0	0
Egenkapital 31.12.	702 147	1 376 621	0	4 777 094	6 855 862

Note 15 Langsiktig gjeld

	2022	2021
Tomtelån DNB	53 900 000	72 600 000
Byggelån DNB	171 211 861	0
Sum	225 111 861	72 600 000



Kaldnes Brygge AS

Pantsatt verdi varelager	286 275 764	98 317 267
--------------------------	-------------	------------

Note 16 Gjeld til nærstående

Leverandørgjeld til nærstående	2022	2021
Selvaag Bolig ASA	20 135	0
Sum	20 135	0

Note 17 Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld	2022	2021
Forskudd fra kunder	28 834 500	0
Avsetning påløpt entreprisekostnad	34 609 745	5 430 884
Avsetning for forpliktelser	8 615 716	10 285 304
Avsatt konsernbidrag	0	574 692
Annen gjeld	0	0
Balanseført verdi pr. 31.12	72 059 961	16 290 880



Til generalforsamlingen i Kaldnes Brygge AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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>

Oslo, 6. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Petter Walstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Walstad, Nils Petter	BANKID	2023-03-07 07:12

This document package contains:

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



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