



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

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:	16.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		100 759 682	50 205
Sum inntekter		100 759 682	50 205
Kostnader			
Varekostnad		90 880 699	256 273
Annen driftskostnad	2	773 806	621 222
Sum kostnader		91 654 505	877 495
Driftsresultat		9 105 177	-827 290
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 913	44 770
Sum finansinntekter		2 913	44 770
Annen finanskostnad		136 843	
Sum finanskostnader		136 843	
Netto finans		-133 930	44 770
Ordinært resultat før skattekostnad		8 971 247	-782 520
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 944 878	-172 154
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 026 369	-610 366
Årsresultat		7 026 369	-610 366
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		8 867 700	
Overføringer annen egenkapital	7	-1 841 331	-610 366
Sum overføringer og disponeringer		7 026 369	-610 366



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	396 090	396 090
Sum finansielle anleggsmidler		396 090	396 090
Sum anleggsmidler		396 090	396 090
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 8	98 338 644	88 018 612
Fordringer			
Kundefordringer	4, 8	100 723 013	190 191
Andre fordringer		187 014	130 264
Sum fordringer		100 910 027	320 455
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		355 000	15 000
Sum investeringer		355 000	15 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18 183 258	3 491 585
Sum omløpsmidler		217 786 929	91 845 652
SUM EIENDELER		218 183 019	92 241 742
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	941 880	1 002 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen innskutt egenkapital	7	39 204 637	44 985 848
Sum innskutt egenkapital		40 146 517	45 987 848
Sum egenkapital		40 146 517	45 987 848
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	6 166 619	8 835 216
Sum avsetninger for forpliktelser		6 166 619	8 835 216
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	155 099 885	32 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		155 099 885	32 500 000
Sum langsiktig gjeld		161 266 504	41 335 216
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		13 240 695	3 128 571
Annen kortsiktig gjeld		3 529 303	1 790 107
Sum kortsiktig gjeld		16 769 998	4 918 678
Sum gjeld		178 036 502	46 253 894
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		218 183 019	92 241 742



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 731510

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 16.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 28.07.2022



Organisasjonsnr: 997 456 637
KLOSTERØYA VEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		100 759 682	50 205
Sum inntekter		100 759 682	50 205
Kostnader			
Varekostnad		90 880 699	256 273
Annen driftskostnad	2	773 806	621 222
Sum kostnader		91 654 505	877 495
Driftsresultat		9 105 177	-827 290
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 913	44 770
Sum finansinntekter		2 913	44 770
Annen finanskostnad		136 843	
Sum finanskostnader		136 843	
Netto finans		-133 930	44 770
Ordinært resultat før skattekostnad		8 971 247	-782 520
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 944 878	-172 154
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 026 369	-610 366
Årsresultat		7 026 369	-610 366
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		8 867 700	
Overføringer annen egenkapital	7	-1 841 331	-610 366
Sum overføringer og disponeringer		7 026 369	-610 366



Organisasjonsnr: 997 456 637
KLOSTERØYA VEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3 396 090 396 090

Sum finansielle anleggsmidler 396 090 396 090

Sum anleggsmidler 396 090 396 090

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 4, 8 98 338 644 88 018 612

Fordringer

Kundefordringer 4, 8 100 723 013 190 191

Andre fordringer 187 014 130 264

Sum fordringer 100 910 027 320 455

Investeringer

Andre finansielle instrumenter 355 000 15 000

Sum investeringer 355 000 15 000

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 18 183 258 3 491 585

Sum omløpsmidler 217 786 929 91 845 652

SUM EIENDELER 218 183 019 92 241 742

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6, 7 941 880 1 002 000

Annen innskutt egenkapital 7 39 204 637 44 985 848

Sum innskutt egenkapital 40 146 517 45 987 848

Sum egenkapital 40 146 517 45 987 848

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 5 6 166 619 8 835 216



Sum avsetninger for forpliktelser	6 166 619	8 835 216
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 155 099 885	32 500 000
Sum annen langsiktig gjeld	155 099 885	32 500 000
Sum langsiktig gjeld	161 266 504	41 335 216
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	13 240 695	3 128 571
Annen kortsiktig gjeld	3 529 303	1 790 107
Sum kortsiktig gjeld	16 769 998	4 918 678
Sum gjeld	178 036 502	46 253 894
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	218 183 019	92 241 742



Organisasjonsnr: 997 456 637
KLOSTERØYA VEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
6

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
2

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 2021 har vært Heidi Arvesen Lunde i Skien Boligbyggelag. Kostnadsført honorar for daglig ledelse i 2021 beløper seg til kr 342 300.

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>
	61110.00	
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	241755.00	
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	302865.00	



Av kostnader til andre tjenester utenfor revisjon, knytter kr. 177 440 seg til bistand i forbindelse med fisjon og tingsinnskudd.

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

3

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 Næring AS	100.00%	100.00%	85104.00	-244067.00

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>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



List of Signatures Page 1/1

Årsrapport Klosterøya Vest AS 2021.pdf

Name	Method	Signed at
Skjelbred, Lasse	BANKID MOBILE	2022-02-22 15:09 GMT+01
Olsen, Jan Terje	BANKID	2022-02-21 22:40 GMT+01
Rasmussen, Sigvart Tinney	BANKID	2022-02-17 14:22 GMT+01
Lundby, Hans Jørgen	BANKID MOBILE	2022-02-16 14:07 GMT+01
Lunde, Heidi Arvesen	BANKID	2022-02-16 13:41 GMT+01
Hegna, Marianne	BANKID MOBILE	2022-02-22 17:06 GMT+01



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

External reference: 0696DA9D47F54282A9BEC7715E5A2816



Klosterøya Vest AS

Årsrapport for 2021

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning



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

Document ID:
0690DA9D47F64282A96EC7716EVA2916



Klosterøya Vest AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		<u>100 759 682</u>	<u>50 205</u>
Driftskostnader			
Varekostnad		90 880 699	256 273
Annen driftskostnad	2	<u>773 806</u>	<u>621 222</u>
Sum driftskostnader		<u>91 654 505</u>	<u>877 495</u>
Driftsresultat		<u>9 105 177</u>	<u>-827 290</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 913	44 770
Annen finanskostnad		<u>136 843</u>	<u>0</u>
Netto finansposter		<u>-133 930</u>	<u>44 770</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>8 971 247</u>	<u>-782 520</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	<u>1 944 878</u>	<u>-172 154</u>
Årsresultat		<u>7 026 369</u>	<u>-610 366</u>
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		8 867 700	0
Overføringer annen egenkapital	7	<u>-1 841 331</u>	<u>-610 366</u>
Sum disponert		<u>7 026 369</u>	<u>-610 366</u>



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

Document ID:
9696DA9D47F64282A96EC7716EVA2916



Klosterøya Vest AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	3	<u>396 090</u>	<u>396 090</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>396 090</u>	<u>396 090</u>
Sum anleggsmidler		<u>396 090</u>	<u>396 090</u>
Omløpsmidler			
Varer	4, 8	<u>98 338 644</u>	<u>88 018 612</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	4, 8	<u>100 723 013</u>	<u>190 191</u>
Andre fordringer		<u>187 014</u>	<u>130 264</u>
Sum fordringer		<u>100 910 027</u>	<u>320 455</u>
<i>Investeringer</i>			
Andre finansielle instrumenter		<u>355 000</u>	<u>15 000</u>
Sum investeringer		<u>355 000</u>	<u>15 000</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>18 183 258</u>	<u>3 491 585</u>
Sum omløpsmidler		<u>217 786 929</u>	<u>91 845 652</u>
Sum eiendeler		<u>218 183 019</u>	<u>92 241 742</u>



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

Document ID:
0690DA9D47F64282A96EC7716EVA2916

**Klosterøya Vest AS****Balanse pr. 31. desember**

	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 7	941 880	1 002 000
Annen innskutt egenkapital	7	39 204 637	44 985 848
Sum innskutt egenkapital		40 146 517	45 987 848
Sum egenkapital		40 146 517	45 987 848
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	5	6 166 619	8 835 216
Sum avsetning for forpliktelser		6 166 619	8 835 216
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	155 099 885	32 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		155 099 885	32 500 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		13 240 695	3 128 571
Annen kortsiktig gjeld		3 529 303	1 790 107
Sum kortsiktig gjeld		16 769 998	4 918 678
Sum gjeld		178 036 502	46 253 894
Sum egenkapital og gjeld		218 183 019	92 241 742

31. desember 2021
Skien, 16. februar 2022Marianne Hegna
styremedlemSigvart Tinney Rasmussen
styremedlemLasse Skjellbred
styremedlemHeidi Arvesen Lunde
daglig lederHans Jørgen Lundby
styrelederJan Terje Olsen
styremedlemThis file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.Document ID:
0690DA9D47F64282A96EC7716EVA2916



Klosterøya Vest AS

Kontantstrømoppstilling

	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		8 971 247	-782 520
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld		-105 691 727	-6 808 621
Endring i andre tidsavgrensningsposter		1 147 906	1 333 788
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-95 572 574	-6 257 353
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		0	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld		122 599 885	5 770 530
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0	-4 877 780
Utbetalinger av utbytte		-8 335 638	-10 000 000
Kjøp av egne aksjer		-4 000 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		110 264 247	-9 107 250
Netto endring i likvider i året		14 691 673	-15 364 603
Kontanter og bankinnskudd per 01.01		3 491 585	18 856 188
Kontanter og bankinnskudd per 31.12		18 183 258	3 491 585



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

Document ID:
9690DA9D47F64282A96EC7716EVA2916



Klosterøya Vest AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk 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 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.

Varebeholdning og prosjektvurdering

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". Tomter 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. Skatteøkende 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.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen 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:
969DA9D47F64282A96EC7716EVA2916



Klosterøya Vest AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 2 - 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 2021 har vært Heidi Arvesen Lunde i Skien Boligbyggelag. Kostnadsført honorar for daglig ledelse i 2021 beløper seg til kr 342 300.

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:	2021
Revisjon (inkl. teknisk oppsett av årsregnskap)	61 110
Skatterådgivning	10 290
Andre attestasjonstjenester	25 000
Andre tjenester utenfor revisjon	206 465

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Av kostnader til andre tjenester utenfor revisjon, knytter kr. 177 440 seg til bistand i forbindelse med fisjon og tingsinnskudd.

Note 3 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Ervervet	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2021	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Klosterøya Vest Næring AS	17.01.2013	Porsgrunn	100 %	100 %	-244 067	85 104	396 090

Note 4 - Fordringer og gjeld

Pantsatte eiendeler	2021	2020
Varelager	98 338 644	88 018 612
Kundefordringer	100 723 013	190 191
Sum	<u>199 061 657</u>	<u>88 208 803</u>
Gjeld sikret ved pant	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	30 800 000	32 500 000
Byggelån	124 299 885	0
Sum	<u>155 099 885</u>	<u>32 500 000</u>



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

Document ID:
0696DA9D47F64282A96EC7716EVA2916

**Klosterøya Vest AS****Noter til regnskapet for 2021****Note 5 - Skatt**

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2021	2020
Endring utsatt skatt	1 944 878	-172 154
Årets totale skattekostnad	<u>1 944 878</u>	<u>-172 154</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	8 971 247	-782 520
Endring i midlertidige forskjeller	<u>-11 119 371</u>	<u>-12 675</u>
Årets skattegrunnlag	<u>-2 148 124</u>	<u>-795 195</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2021	2020
Tilvirkningskontrakt som ikke er fullført ved årsslutt	11 119 371	0
Varebeholdning	<u>22 793 851</u>	<u>43 764 275</u>
Sum	<u>33 913 222</u>	<u>43 764 275</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-5 883 137</u>	<u>-3 604 201</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>28 030 085</u>	<u>40 160 074</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	6 166 619	8 835 216

I forbindelse ved fisjon har det blitt overført midlertidige forskjeller på varelager til kr. 20 970 424

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	47 094	20	941 880

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
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	<u>47 094</u>	<u>100,00 %</u>	<u>100,00 %</u>



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

Document ID:
0690DA9D47F64282A96EC7716EVA2916

**Klosterøya Vest AS****Noter til regnskapet for 2021****Note 7 - Egenkapital**

	Aksjekapital	Egne aksjer	Annen innskutt egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 002 000	0	44 985 848	45 987 848
Årsresultat	0	0	7 026 369	7 026 369
Tilleggsutbytte i løpet av året	0	0	-8 867 700	-8 867 700
Nedsettelse av aksjekapital (fisjon)	-590 088	0	-30 229 130	-30 819 218
Tingsinnskudd	590 088	0	30 229 130	30 819 218
Kjøp av egne aksjer	0	-60 120	-3 939 880	-4 000 000
Sletting av aksjer	-60 120	60 120	0	0
Egenkapital 31.12.	941 880	0	39 204 637	40 146 517

Selskapet har i løpet av 2021 vært overdragende part i fisjon hvor deler av selskapets tomteområde er overført til overtakende parter Lind BT4 AS og Gyldenløve og Lykke BT4 AS. Fisjonene er gjennomført med uendret eierskap til kontinuitet, hvor netto uttak av eiendeler er ført til reduksjon av selskapets egenkapital.

Etter fisjonene ble aksjene i Lind BT4 AS og Gyldenløve og Lykke BT4 AS skutt inn i til selskapet som tingsinnskudd til kontinuitetsverdi.

Note 8 - Egenregiprosjekter

<i>Varer</i>	2021	2020
Klosterøya Vest	98 338 644	88 018 612
<i>Periodisert inntekt</i>	2021	2020
Påløpt, ikke fakturert prosjektinntekt	100 649 371	165 000



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

Document ID:
0690DA9D47F64282A96EC7716EVA2916



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Årsberetning 2021.pdf

Name	Method	Signed at
Skjelbred, Lasse	BANKID MOBILE	2022-02-22 15:08 GMT+01
Olsen, Jan Terje	BANKID	2022-02-21 22:40 GMT+01
Rasmussen, Sigvart Tinney	BANKID	2022-02-17 14:19 GMT+01
Lundby, Hans Jørgen	BANKID MOBILE	2022-02-16 14:08 GMT+01
Lunde, Heidi Arvesen	BANKID	2022-02-16 13:47 GMT+01
Hegna, Marianne	BANKID MOBILE	2022-02-22 17:06 GMT+01



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

External reference: 321782678A074EB69DF0BCAC004E4CC8



Årsberetning 2021 – 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 2021 vært bygging av trinn 4 på Klosterøya Vest. Dette byggetrinnet omfatter totalt 69 leiligheter. Alle boliger er lagt ut i markedet, og det er solgt 36 ved utgangen av 2021. For byggetrinn 5, som blir det siste byggetrinnet på tomteområdet, er det gjennomført arkitektkonkurranse og nedsatt en styringsgruppe som jobber med utviklingen. Det planlegges en salgsstart andre halvår 2022. Forventet fremtidig økonomisk utvikling på byggetrinn 4 og byggetrinn 5 anses å være tilfredsstillende

Total egenkapital utgjør totalt 40,1 millioner kroner, 18,5 % 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 bekrefte 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 7.026.369 kroner foreslås disponert slik:

Tilleggsutbytte	kr. 8.867.700
<u>Overføring fra annen egenkapital:</u>	<u>kr. -1.841.331</u>
Sum disponert:	kr. 7.026.369

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering.

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

Ytre miljø

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



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

Document ID:
3211526724374EB60DF950AC094E10C8



Skien, 16. februar 2022

Hans Jørgen Lundby
Styrets leder

Jan Terje 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:
3211526724374EB60DF950AC004E40C8



Building a better
working world

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 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med 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 avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



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. Betyggende 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 regnskapsestimaterne 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 om årsregnskapet og årsberetningen. 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, 03.03.2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Fredrik Nordgård
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Klosterøya Vest AS 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnr: Q8BSI-A3CUF-A0J30-VDDTC-G4HVP-PIE0



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."

Fredrik Weholt Nordgård

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5995-4-60050

IP: 77.18.xxx.xxx

2022-03-03 15:52:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Q8B5I-A3CUF-AOJ3O-VDD1C-G4HVP-P1ES0

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/validate>