



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 995 726 955  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KALHAMMEREN BOLIGUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Tjuvholmveien 58C  
4007 STAVANGER

### 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: Grethe Henriksen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2023

### 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, 09.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	35 875	10 711 594
<b>Sum inntekter</b>		<b>35 875</b>	<b>10 711 594</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		2 506 058	10 251 934
Lønnskostnad			-48 157
Annen driftskostnad		171 910	615 103
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 677 969</b>	<b>10 818 880</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 642 094</b>	<b>-107 287</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 030	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 030</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		350 871	373 216
Annen finanskostnad			652
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>350 871</b>	<b>373 868</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-349 841</b>	<b>-373 868</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 991 935</b>	<b>-481 155</b>
Skattekostnad	2		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 991 935</b>	<b>-481 155</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 991 935</b>	<b>-481 155</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-2 991 935</b>	<b>-481 155</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 991 935</b>	<b>-481 155</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		-2 991 935	-481 155
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 991 935</b>	<b>-481 155</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	3, 4	<b>7 299 683</b>	<b>7 299 683</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3, 4		
Andre kortsiktige fordringer		80 000	80 431
<b>Sum fordringer</b>		<b>80 000</b>	<b>80 432</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		10 610	829 742
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>10 610</b>	<b>829 742</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 390 293</b>	<b>8 209 857</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 390 293</b>	<b>8 209 857</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	600 000	550 000
Overkurs		28 400 000	450 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>29 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		34 615 887	31 623 952
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-34 615 887</b>	<b>-31 623 952</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	-5 615 887	-30 623 952
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	9 600 000	9 600 000
Øvrig langsiktig gjeld		3 036 795	28 810 924
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 636 795</b>	<b>38 410 924</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 636 795</b>	<b>38 410 924</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		169 358	322 885
Betalbar skatt	2		
Skyldige offentlige avgifter			1
Annen kortsiktig gjeld	7	200 027	100 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>369 385</b>	<b>422 885</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 006 180</b>	<b>38 833 809</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 390 293</b>	<b>8 209 857</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 488792

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 995 726 955  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KALHAMMEREN BOLIGUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Tjuvholmveien 58C  
4007 STAVANGER

#### 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: Grethe Henriksen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2023

#### 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, 20.06.2023



Organisasjonsnr: 995 726 955  
KALHAMMEREN BOLIGUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	35 875	10 711 594
<b>Sum inntekter</b>		<b>35 875</b>	<b>10 711 594</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		2 506 058	10 251 934
Lønnskostnad			-48 157
Annen driftskostnad		171 910	615 103
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 677 969</b>	<b>10 818 880</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 642 094</b>	<b>-107 287</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 030	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 030</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		350 871	373 216
Annen finanskostnad			652
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>350 871</b>	<b>373 868</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-349 841</b>	<b>-373 868</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 991 935</b>	<b>-481 155</b>
Skattekostnad	2		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 991 935</b>	<b>-481 155</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 991 935</b>	<b>-481 155</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-2 991 935</b>	<b>-481 155</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 991 935</b>	<b>-481 155</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		-2 991 935	-481 155
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 991 935</b>	<b>-481 155</b>



Organisasjonsnr: 995 726 955  
KALHAMMEREN BOLIGUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	<b>3, 4</b>	<b>7 299 683</b>	<b>7 299 683</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3, 4		
Andre kortsiktige fordringer		80 000	80 431
<b>Sum fordringer</b>		<b>80 000</b>	<b>80 432</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		10 610	829 742
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>10 610</b>	<b>829 742</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 390 293</b>	<b>8 209 857</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 390 293</b>	<b>8 209 857</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	600 000	550 000
Overkurs		28 400 000	450 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>29 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		34 615 887	31 623 952
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-34 615 887</b>	<b>-31 623 952</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>-5 615 887</b>	<b>-30 623 952</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	9 600 000	9 600 000



Øvrig langsiktig gjeld		3 036 795	28 810 924
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 636 795</b>	<b>38 410 924</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 636 795</b>	<b>38 410 924</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		169 358	322 885
Betalbar skatt	2		
Skyldige offentlige avgifter			1
Annen kortsiktig gjeld	7	200 027	100 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>369 385</b>	<b>422 885</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 006 180</b>	<b>38 833 809</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 390 293</b>	<b>8 209 857</b>



Organisasjonsnr: 995 726 955  
KALHAMMEREN BOLIGUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
8

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i Kalhammeren Boligutvikling AS

RSM Norge AS

Stokkamyrveien 22, 4313 Sandnes  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 51 63 85 00  
www.rsmnorge.no

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kalhammeren Boligutvikling AS som viser et underskudd på NOK 2 991 935. 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.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: Y536Z-DO085-EV3DK-K6VIT-PXB3F-E34T2



Revisors beretning 2022 for Kalhammeren Boligutvikling AS



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

Sandnes, 7. juni 2023  
RSM Norge AS

Marianne Nesdal  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Y536Z-DOG85-EV3DK-K6V1T-PXB3F-E34T2



## 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."

### Marianne Nesdal

Partner

Serienummer: 9578-5997-4-1106879

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-07 12:44:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Y536Z-DOG85-EV3DK-K6V1T-PXB3F-E34T2

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>



# ÅRSREGNSKAPET 2022

Kalhammeren Boligutvikling AS

Org.nr 995 726 955

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter  
Revisjonsberetning



### Kalhammeren Boligutvikling AS

#### Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	1	35 875	10 711 594
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>35 875</b>	<b>10 711 594</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		2 506 058	10 251 934
Lønnskostnad		0	-48 157
Annen driftskostnad		171 910	615 103
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 677 969</b>	<b>10 818 880</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 642 094</b>	<b>-107 287</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 030	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		350 871	373 216
Annen finanskostnad		0	652
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-349 841</b>	<b>-373 868</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 991 935</b>	<b>-481 155</b>
Skattekostnad	2	0	0
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 991 935</b>	<b>-481 155</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		-2 991 935	-481 155
<b>Sum overføringer</b>		<b>-2 991 935</b>	<b>-481 155</b>



## Kalhammeren Boligutvikling AS

### Balanse

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Omløpsmidler</b>			
Varebeholdning	3, 4	7 299 683	7 299 683
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		80 000	80 431
<b>Sum fordringer</b>		<u>80 000</u>	<u>80 432</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		10 610	829 742
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>7 390 293</u>	<u>8 209 857</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>7 390 293</u>	<u>8 209 857</u>



## Kalhammeren Boligutvikling AS

### Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	600 000	550 000
Overkurs		28 400 000	450 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>29 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		-34 615 887	-31 623 952
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-34 615 887</b>	<b>-31 623 952</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>-5 615 887</b>	<b>-30 623 952</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	9 600 000	9 600 000
Øvrig langsiktig gjeld		3 036 795	28 810 924
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 636 795</b>	<b>38 410 924</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		169 358	322 885
Skyldige offentlige avgifter		0	1
Annen kortsiktig gjeld	7	200 027	100 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>369 385</b>	<b>422 885</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 006 180</b>	<b>38 833 809</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>7 390 293</b>	<b>8 209 857</b>

Stavanger, 05.06.2023

\_\_\_\_\_  
Grethe Henriksen  
Styrets leder/daglig leder



## Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

### Driftsinntekter / Prosjekter

Kalhammeren Boligutvikling AS sin virksomhet består i oppføring av leilighetsprosjektet "Innseilingå".

Inntekter på prosjektet resultatføres løpende i takt med fremdriften iht. NRS 2 - Anleggskontrakter. Inntektsføring skjer i henhold til prosjektets fullføringsgrad og estimert dekningsbidrag ved prosjektets slutt. Fullføringsgraden beregnes basert på forholdet mellom påløpte kostnader på balansedagen og estimert totalkostnad. Finansieringskostnader inngår som en del av prosjektets totalkostnad.

Opptjent dekningsbidrag på prosjekt under utførelse innebærer en rekke vurderinger. Disse er foretatt etter ledelsens beste skjønn. Vurderingens omfang og kompleksitet gjør at faktisk dekningsbidrag ved prosjektets avslutning kan avvike fra de vurderinger som er gjort ved årsslutt.

Inntil alle leilighetene er solgt, vil den usolgte delen av prosjektet være i egenregi, noe som i utgangspunktet er tilvirkning for lager. Siden det er vanskelig å fordele kontraktskostnadene på den delen som er solgt og den delen som er usolgt, behandles hele prosjektet som anleggskontrakt i årsregnskapet. Inntektsføring av dekningsbidrag begrenses imidlertid til andelen av prosjektet som er solgt. I tidlig fase av prosjektet vil det ikke skje noen inntektsføring av dekningsbidrag.

### Omløpsmidler / Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler inkl. aksjer og andre verdipapirer vurderes normalt til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

### Anleggsmidler / Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler inkl. aksjer er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler og aksjer nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt/skattefordel. Utsatt skatt/skattefordel 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.



## Note 2 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-2 991 935	-481 155
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	-26 724 695
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-2 991 935</b>	<b>-27 205 850</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Fordringer	-70 000	-70 000	0
<b>Sum</b>	<b>-70 000</b>	<b>-70 000</b>	<b>0</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-34 742 769	-31 750 835	2 991 935
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	34 812 769	31 820 835	-2 991 935
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

## Note 3 Prosjekt under utførelse

Byggetrinn 1-3 er fullført i 2021. Byggetrinn 4 er i planleggingsfasen. Pr årsslutt består aktiverte kostnader på byggetrinn 4 av allokert andel av tomtekost.



## Note 4 Kredittrammer og pantstillelser

<b>Pantstillelser</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Av selskapets bokførte gjeld er sikret med pant:	9 600 000	9 600 000
<b>Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet:</b>		
Varebeholdning (tomt), 1. prioritet	7 299 683	7 299 683
Kundefordringer, 1. prioritet	0	0
<b>Sum</b>	<b>7 299 683</b>	<b>7 299 683</b>

Det er også stillet 1. prioritets pant i eiendom som eies av Henriksen Eiendomsselskap AS (gnr 59, bnr 1923 i Stavanger) og 1. prioritets pant i eiendom som eies av Kalhammerveien 53 AS (gr.nr 59 bnr 656)

### **Kredittramme**

Innvilget kredittramme for byggelånet utgjør kr 398.700.000



## Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kalhammeren Boligutvikling AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	600,0	600 000
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>		<b>600 000</b>

## Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
HENRIKSEN EIENDOMSELSKAP AS	501	50,1	50,1
KALHAMMARVEIEN 53 AS	499	49,9	49,9
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Pr 01.01.2022	550 000	450 000	-31 623 952	-30 623 952
Årets resultat			-2 991 935	-2 991 935
Gjeldskonvertering	50 000	27 950 000		28 000 000
<b>Pr 31.12.2022</b>	<b>600 000</b>	<b>28 400 000</b>	<b>-34 615 887</b>	<b>-5 615 887</b>

Selskapets aksjonærer har gjennomført kapitalforhøyelse ved motregning på kr 28 000 000 i 2022. Selskapets egenkapital er negativ per 31.12.22. Ledelsen er av den oppfatning at det foreligger betydelige merverdier i selskapets utbyggingsprosjekt og at reell egenkapital er positiv. Basert på dette mener styret at det er forsvarlig å legge forutsetning om fortsatt drift til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet.

## Note 7 Fordringer, gjeld og garantiforpliktelser

	2022	2021
Garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	19.400.000	19.400.000



**Note 8 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.**

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til daglig leder og styret.