



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 231 263
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KIRKEVEIEN 166 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Innspurten 11C
0663 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Kristian Fredrik Mehus
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 01.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		6 959 105	9 946 860
Sum inntekter		6 959 105	9 946 860
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler			
Annen driftskostnad	4	6 087 187	4 780 551
Sum kostnader		6 087 187	4 780 551
Driftsresultat		871 918	5 166 309
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			151
Sum finansinntekter			151
Annen rentekostnad		28 136	
Annen finanskostnad		-95 937	
Sum finanskostnader		-67 801	
Netto finans		67 801	151
Resultat før skattekostnad		939 719	5 166 460
Skattekostnad på resultat	7	212 928	1 134 050
Årsresultat	8	726 791	4 032 410
Årsresultat etter minoritetsinteresser		726 791	4 032 410
Totalresultat		726 791	4 032 410
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		726 791	4 032 410
Sum overføringer og disponeringer		726 791	4 032 410



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 6	102 048 884	102 023 884
Sum varige driftsmidler		102 048 884	102 023 884
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Sum anleggsmidler		102 048 884	102 023 884
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		633 625	
Konsernfordringer	6		
Sum fordringer		633 625	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		497 955	1 128 151
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		497 955	1 128 151
Sum omløpsmidler		1 131 580	1 128 151
SUM EIENDELER		103 180 464	103 152 035
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9	1 100 000	1 100 000
Annen innskutt egenkapital		6 156 757	4 062 409



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum innskutt egenkapital		7 256 757	5 162 409
Opptjent egenkapital			
Kontinuitetsdifferanse		-676 840 451	-676 840 451
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		-676 840 451	-676 840 451
Sum egenkapital		-669 583 694	-671 678 042
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	7 557	
Sum avsetninger for forpliktelser		7 557	
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		772 168 966	772 168 966
Sum annen langsiktig gjeld		772 168 966	772 168 966
Sum langsiktig gjeld		772 176 523	772 168 966
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	6	1 600 000	1 100 000
Leverandørgjeld		-1 470 519	
Betalbar skatt	7	205 371	1 134 050
Annen kortsiktig gjeld		252 783	427 061
Sum kortsiktig gjeld		587 635	2 661 111
Sum gjeld		772 764 158	774 830 077
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		103 180 464	103 152 035



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 590911

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 231 263
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KIRKEVEIEN 166 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Innspurten 11C
0663 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Kristian Fredrik Mehus
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 30.06.2025



Organisasjonsnr: 932 231 263
KIRKEVEIEN 166 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		6 959 105	9 946 860
Sum inntekter		6 959 105	9 946 860
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler			
Annen driftskostnad	4	6 087 187	4 780 551
Sum kostnader		6 087 187	4 780 551
Driftsresultat		871 918	5 166 309
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			151
Sum finansinntekter			151
Annen rentekostnad		28 136	
Annen finanskostnad		-95 937	
Sum finanskostnader		-67 801	
Netto finans		67 801	151
Resultat før skattekostnad		939 719	5 166 460
Skattekostnad på resultat	7	212 928	1 134 050
Årsresultat	8	726 791	4 032 410
Årsresultat etter minoritetsinteresser		726 791	4 032 410
Totalresultat		726 791	4 032 410
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		726 791	4 032 410
Sum overføringer og disponeringer		726 791	4 032 410



Organisasjonsnr: 932 231 263
KIRKEVEIEN 166 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 6	102 048 884	102 023 884
Sum varige driftsmidler		102 048 884	102 023 884
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Sum anleggsmidler		102 048 884	102 023 884
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		633 625	
Konsernfordringer	6		
Sum fordringer		633 625	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		497 955	1 128 151
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		497 955	1 128 151
Sum omløpsmidler		1 131 580	1 128 151
SUM EIENDELER		103 180 464	103 152 035
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9	1 100 000	1 100 000
Annen innskutt egenkapital		6 156 757	4 062 409
Sum innskutt egenkapital		7 256 757	5 162 409
Opptjent egenkapital			
Kontinuitetsdifferanse		-676 840 451	-676 840 451
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		-676 840 451	-676 840 451



Sum egenkapital		-669 583 694	-671 678 042
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		7 557	
Sum avsetninger for forpliktelse	7	7 557	
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		772 168 966	772 168 966
Sum annen langsiktig gjeld		772 168 966	772 168 966
Sum langsiktig gjeld		772 176 523	772 168 966
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	6	1 600 000	1 100 000
Leverandørgjeld		-1 470 519	
Betalbar skatt	7	205 371	1 134 050
Annen kortsiktig gjeld		252 783	427 061
Sum kortsiktig gjeld		587 635	2 661 111
Sum gjeld		772 764 158	774 830 077
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		103 180 464	103 152 035



Organisasjonsnr: 932 231 263
KIRKEVEIEN 166 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Stortorvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i KIRKEVEIEN 166 BORETTSLAG

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for KIRKEVEIEN 166 BORETTSLAG som består av balanse per 31. desember 2024, 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater 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 borettslaget 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 (styret) 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget 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 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.

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



**Shape the future
with confidence**

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede 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 borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 18. juni 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristian Dalby
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: NKAAT-OP8RT-BDLUK-LYKJL-X4EOL-TJUJU



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."

Dalby, Kristian

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-3127438

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-18 17:20:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NKA4T-OP8RT-BDLUK-LYKJL-X4EOL-TJU7U

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Årsregnskap

2024


Kirkeveien 166 Borettslag

Org.nr.:932 231 263






Resultatregnskap			
Kirkeveien 166 Borettslag			
	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Leieinntekter		6 959 105	9 946 860
Sum driftsinntekter		6 959 105	9 946 860
Driftskostnader			
Avskrivning på driftsmidler		0	0
Annen driftskostnad	4	6 087 187	4 780 551
Sum driftskostnader		6 087 187	4 780 551
Driftsresultat		871 918	5 166 309
Finansposter			
Annen renteinntekt		0	151
Resultat av finansposter		67 801	151
Resultat før skattekostnad		939 719	5 166 460
Skattekostnad på resultat	7	212 928	1 134 050
Resultat		726 791	4 032 410
Årsresultat	8	726 791	4 032 410
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		726 791	4 032 410
Sum overføringer		726 791	4 032 410

 rkeYVikQMgx-rk5Eo1Xzlx




Balanse			
Kirkeveien 166 Borettslag			
Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 6	102 048 884	102 023 884
Sum varige driftsmidler		102 048 884	102 023 884
Sum anleggsmidler		102 048 884	102 023 884
Omløpsmidler			
Fordringer			
Bankinnskudd		497 955	1 128 151
Sum omløpsmidler		1 131 580	1 128 151
Sum eiendeler		103 180 464	103 152 035

 rkeYVikQMgx-rk5Eo1Xzlx



Balanse			
Kirkeveien 166 Borettslag			
Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9	1 100 000	1 100 000
Annen egenkapital		6 156 757	4 062 409
Sum egenkapital før kontinuitetsdifferanse		7 256 757	5 162 409
Kontinuitetsdifferanse		-676 840 451	-676 840 451
Sum egenkapital	8	-669 583 694	-671 678 042
Gjeld			
Utsatt skatt	7	7 557	0
Sum avsetning for forpliktelser		7 557	0
Annen langsiktig gjeld			
Borettssinskudd		772 168 966	772 168 966
Sum annen langsiktig gjeld		772 168 966	772 168 966
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	6	1 600 000	1 100 000
Betalbar skatt	7	205 371	1 134 050
Annen kortsiktig gjeld		252 783	427 061
Sum kortsiktig gjeld		587 635	2 661 111
Sum gjeld		772 764 158	774 830 077
Sum egenkapital og gjeld		103 180 464	103 152 035
Oslo, 27.05.2025			
<u>Christoffer Øvereng Haugan</u> styremedlem	<u>Kristian Fredrik Mehus</u> styreleder	<u>Kai Sjøvold</u> styremedlem	

 rkeYVikQMgx-rk5Eo1Xzlx



Noter 2024

Kirkeveien 166 Borettslag

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

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

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Kontanter og bankinnskudd er klassifisert som bankinnskudd, kontanter o.l. Innestående eller trekk i konsernkontoordning er presentert henholdsvis som andre kortsiktige fordringer eller annen kortsiktig gjeld i balansen.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Boligeiendommer som anses å ha en åpenbar høyere verdi enn bokført er ikke avskrevet, jfr egen note om varige driftsmidler.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med standardsats 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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Konsern

Selskapet er et datterselskap av Heimstaden AB konsernet. Konsernregnskap utarbeides av



Noter 2024

Kirkeveien 166 Borettslag

Heimstaden Bostad AB og utleveres ved henvendelse i Sognveien 9 C i Oslo.

Note 2 Fusjon

Kirkeveien 166 Borettslag kjøpte 17.10.2023 alle aksjene i Kirkeveien 166 AS fra Heimstaden Bostad Invest 10 AS.

Kirkeveien 166 AS (overdragende selskap) ble deretter fusjonert med Kirkeveien 166 Borettslag (overtakende selskap) etter de ulovfestede reglene om skattefri fusjon mellom denne typen selskaper. Ved fusjonen overtok Kirkeveien 166 Borettslag alle Kirkeveien 166 AS sine eiendeler, rettigheter og forpliktelser i sin helhet. Praktisk er fusjonen gjennomført som en selskapsrettslig likvidasjon av Kirkeveien 166 AS.

Fusjonen er gjennomført etter bestemmelsene i aksjelovens kapittel 14 og skattelovens bestemmelser om skattefri fusjon. Fusjonen er gjennomført med skattemessig virkning fra 01.01.2023 og regnskapsmessig virkning fra 01.09.2023. Sammenstillingstall er ikke omarbeidet.

Note 3 Vesentlige transaksjoner

Kirkeveien 166 Borettslag

Borettslaget er stiftet i 2023 og samme år kjøpte borettslaget aksjeselskapet Kirkeveien 166 AS, som eide eiendommen Kirkeveien 166 i Oslo.

Før årsskiftet 2023/2024 ble Kirkeveien 166 AS fusjonert inn i borettslaget, som medfører at;

- 1) borettslaget eier eiendommen Kirkeveien 166 direkte,
- 2) aksjeselskapet ikke lenger eksisterer, og
- 3) borettslagets regnskapstall for 2023 er relatert til aksjeselskapets virksomhet i 2023

Resultatregnskapet

Fra 1. januar 2024 vil borettslaget ikke lenger ha leieinntekter og driftskostnader slik regnskapet for 2023 viser (dette var siste året med selskapslikning). Derimot vil borettslaget ha inntekter fra felleskostnader og løpende driftskostnader fra borettslagets virksomhet.

Balanseoppstillingen

Balansen viser en negativ egenkapital på NOK 669 583 694. Dette skyldes at borettslagets eiendom er bokført til historisk kostpris på NOK 101 712 655 (fra da aksjeselskapet kjøpte eiendommen for mange år siden), mens borettslaget kjøpte Kirkeveien 166/eiendommen til virkelige verdi på NOK 773 268 966. Den negative egenkapitalen har ingen konsekvens for borettslaget eller andelseierne, men blir stående i regnskapet til evig tid.



Noter 2024

Kirkeveien 166 Borettslag

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det er ingen ansatte og det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets tillitsvalgte eller styret. Styret lønnes fra annet konsernselskap.

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Revisjonshonorar er -12 429,- ekskl.mva.

Note 5 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Totalt
Tilgang	102 495 590	102 495 590
Anskaffelseskost 31.12	102 495 590	102 495 590
Balanseført verdi 31.12	102 495 590	102 495 590

Driftsmidler består av boligeiendom i Kirkeveien 166 B og C. Driftsmidlet avskrives ikke.



Noter 2024

Kirkeveien 166 Borettslag

Note 6 Konsernmellomværende og pantheftelser

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

Gjeld	2024	2023
Gjeld til konsernselskap	1 600 000	1 100 000
Sum Gjeld	1 600 000	1 100 000
Langsiktig gjeld	2024	2023
Langsiktig gjeld til konsern (borettsinnskudd)	772 168 966	772 168 966
Sum gjeld	772 168 966	772 168 966
Fordring	2024	2023
Fordring til konsernselskap	205 371	0
Sum gjeld	205 371	0

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.
Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er eiendom kr 102 048 884,-.



Noter 2024

Kirkeveien 166 Borettslag

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:	
Betalbar skatt	205 371
Endring i utsatt skatt	7 557
Skattekostnad ordinært resultat	212 928
Skattepliktig inntekt:	
Resultat før skatt	939 719
Permanente forskjeller	28 136
Endring i midlertidige forskjeller	-34 349
Skattepliktig inntekt	933 506
Betalbar skatt i balansen:	
Betalbar skatt på årets resultat	205 371
Sum betalbar skatt i balansen	205 371

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

	2024
Varige driftsmidler	-47 195
Sum	-47 195
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	81 544
Grunnlag for utsatt skattefordel	34 349
Utsatt skattefordel (22 %)	7 557

Det beregnes ikke utsatt skatt av midlertidig forskjell på eiendomsverdien da den utsatte skatten i praksis aldri vil komme til beskatning i borettslaget.



Noter 2024

Kirkeveien 166 Borettslag

Note 8 Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital før kontinuitetsdiff	Kontinuitetsdiff	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2024	1 100 000	4 062 410	5 162 410	-676 840 451	-671 678 041
Årets resultat		726 791	726 791		726 791
Skatteoppgjør		1 162 186	1 162 186		1 162 186
Konsernbidrag		205 371	205 371		205 371
Pr 31.12.2024	1 100 000	6 156 758	7 256 758	-676 840 451	-669 583 693

Eiendommens virkelig verdi på etableringstidspunktet	778 553 107
Historisk kostpris på eiendommen ved etableringstidspunktet	101 712 655
Kontinuitetsdifferanse	676 840 451

Kontinuitetsdifferansen, som er årsaken til den regnskapsmessige negative egenkapitalen, har oppstått fordi borettslaget kjøpte aksjeselskapet/eiendommen til virkelig verdi mens den historiske kostprisen på eiendommen er mye lavere. Den virkelige verdien av egenkapitalen er kr 7 256 758, og egenkapitalen i borettslaget er derfor vurdert som forsvarlig.

Note 9 Andeler

Andeler i Kirkeveien 166 Borettslag pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Andeler	220	5 000,0	1 100 000
Sum	220		1 100 000

Eierstruktur

De største andelseierne i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Heimstaden Bostad Invest 10 AS	10	100,0	100,0



Document summary

Document history

COMPLETED BY ALL:

27.05.2025 15:58

SENT BY OWNER:

Pham Myhra · 27.05.2025 09:35

DOCUMENT ID:

rk5Eo1Xzlx

ENVELOPE ID:

rkeYVikQMgx-rk5Eo1Xzlx

DOCUMENT NAME:

Kirkeveien 166 Borettslag 27.05.25-1.pdf

10 pages

SHA-512:

795aef7cd9f58cd93fa5c7e9073db87608473956049dd5
66b1b642e10bedd1841710f93890ef703e5d5c22d25e68
d5d31830856cabdae5f283180d462d37109d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (GET)	METHOD	DETAILS
Kai Sjøvold	Signed	27.05.2025 10:10	Email	IP: 81.166.16.5
Kai.Sjovold@heimstaden.no	Authenticated	27.05.2025 10:09	Low	IP: 81.166.16.5
Christoffer Haugan	Signed	27.05.2025 10:19	Email	IP: 85.165.147.251
Christoffer.haugan@heimstaden.no	Authenticated	27.05.2025 10:18	Low	IP: 85.165.147.251
Kristian Mehus	Signed	27.05.2025 15:58	Email	IP: 89.10.211.74
kristian.fredrik.mehus@heimstaden.no	Authenticated	27.05.2025 15:58	Low	IP: 89.10.211.74

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed