



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 894 675 012  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KIRKEVEIEN 213 AS  
Forretningsadresse: Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### 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: Eirik Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 09.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 185 555	2 594 685
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 185 555</b>	<b>2 594 685</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		954 781	983 395
Avskrivning av driftsmidler	2	487 516	348 382
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 441 646	
Annen driftskostnad		1 807 880	710 068
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 691 823</b>	<b>2 041 845</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 506 268</b>	<b>552 840</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 113 753	874 957
Annen rentekostnad		51	311
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 113 804</b>	<b>875 268</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 113 804</b>	<b>-875 268</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 620 072</b>	<b>-322 428</b>
Skattekostnad på resultat	4	-1 621	-70 934
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 618 451</b>	<b>-251 494</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 618 451</b>	<b>-251 494</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-4 618 451</b>	<b>-251 494</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 618 451</b>	<b>-251 494</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		-4 618 451	-251 494
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 618 451</b>	<b>-251 494</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	17 074 441	36 651 357
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>5</b>	<b>17 074 441</b>	<b>36 651 357</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme konsern	3		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3		623 270
Investeringer i aksjer og andeler	6	380 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>380 000</b>	<b>623 270</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>17 454 441</b>	<b>37 274 626</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Eiendomsprosjekt	2	37 854 658	20 196 017
<b>Sum varer</b>	<b>5</b>	<b>37 854 658</b>	<b>20 196 017</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		569 914	525 116
Andre kortsiktige fordringer		639 850	15 812
Konsernfordringer	3, 5	29 750 000	
<b>Sum fordringer</b>		<b>30 959 765</b>	<b>540 928</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
Markedsbaserte aksjer	6		
Markedsbaserte obligasjoner	6		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	6		



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		50 265	5 870
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>50 265</b>	<b>5 870</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>68 864 687</b>	<b>20 742 815</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>86 319 128</b>	<b>58 017 441</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		1 447 445	2 327 550
Annen innskutt egenkapital		10 782 505	17 350 031
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>12 229 950</b>	<b>19 677 581</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-8 829 432	-218 689
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 829 432</b>	<b>-218 689</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>3 400 518</b>	<b>19 458 892</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		1 621
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>1 621</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>1 621</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån		27 220 935	
Leverandørgjeld		11 481 680	3 951 140
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		2 452	44 624
Kortsiktig konserngjeld	3	43 372 103	33 958 350



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen kortsiktig gjeld		841 440	602 814
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>5</b>	<b>82 918 610</b>	<b>38 556 928</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>82 918 610</b>	<b>38 558 549</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>86 319 128</b>	<b>58 017 441</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 479277

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 894 675 012  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KIRKEVEIEN 213 AS  
Forretningsadresse: Strandpromenaden 8  
3187 HORTEN

**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: Eirik Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2023



Organisasjonsnr: 894 675 012  
KIRKEVEIEN 213 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 185 555	2 594 685
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 185 555</b>	<b>2 594 685</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		954 781	983 395
Avskrivning av driftsmidler 2		487 516	348 382
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler 2		2 441 646	
Annen driftskostnad		1 807 880	710 068
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 691 823</b>	<b>2 041 845</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 506 268</b>	<b>552 840</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern 3		1 113 753	874 957
Annen rentekostnad		51	311
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 113 804</b>	<b>875 268</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 113 804</b>	<b>-875 268</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 620 072</b>	<b>-322 428</b>
Skattekostnad på resultat 4		-1 621	-70 934
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 618 451</b>	<b>-251 494</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 618 451</b>	<b>-251 494</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-4 618 451</b>	<b>-251 494</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 618 451</b>	<b>-251 494</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		-4 618 451	-251 494
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 618 451</b>	<b>-251 494</b>



Organisasjonsnr: 894 675 012  
KIRKEVEIEN 213 AS

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	17 074 441	36 651 357
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>5</b>	<b>17 074 441</b>	<b>36 651 357</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme konsern	3		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3		623 270
Investeringer i aksjer og andeler	6	380 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>380 000</b>	<b>623 270</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>17 454 441</b>	<b>37 274 626</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Eiendomsprosjekt	2	37 854 658	20 196 017
<b>Sum varer</b>	<b>5</b>	<b>37 854 658</b>	<b>20 196 017</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		569 914	525 116
Andre kortsiktige fordringer		639 850	15 812
Konsernfordringer	3, 5	29 750 000	
<b>Sum fordringer</b>		<b>30 959 765</b>	<b>540 928</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
Markedsbaserte aksjer	6		
Markedsbaserte obligasjoner	6		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	6		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			



Bankinnskudd, kontanter o. l.		50 265	5 870
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>50 265</b>	<b>5 870</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>68 864 687</b>	<b>20 742 815</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>86 319 128</b>	<b>58 017 441</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		1 447 445	2 327 550
Annen innskutt egenkapital		10 782 505	17 350 031
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>12 229 950</b>	<b>19 677 581</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-8 829 432	-218 689
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 829 432</b>	<b>-218 689</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>3 400 518</b>	<b>19 458 892</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		1 621
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>1 621</b>
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>1 621</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån		27 220 935	
Leverandørgjeld		11 481 680	3 951 140
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		2 452	44 624
Kortsiktig konserngjeld	3	43 372 103	33 958 350
Annen kortsiktig gjeld		841 440	602 814
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>5</b>	<b>82 918 610</b>	<b>38 556 928</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>82 918 610</b>	<b>38 558 549</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>86 319 128</b>	<b>58 017 441</b>



Organisasjonsnr: 894 675 012  
KIRKEVEIEN 213 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

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

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

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

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

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



# Årsregnskap 2022 Kirkeveien 213 AS

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**

Penneo Dokumentnøkkel: D02H2-ffD3F-5C315-E53HN-FULWT-EATGQ

**Org.nr. : 894 675 012**



## Resultatregnskap

### Kirkeveien 213 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		2 185 555	2 594 685
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 185 555</b>	<b>2 594 685</b>
Varekostnad		954 781	983 395
Avskrivning av driftsmidler	2	487 516	348 382
Nedskrivning av driftsmidler	2	2 441 646	0
Annen driftskostnad		1 807 880	710 068
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>5 691 823</b>	<b>2 041 845</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 506 268</b>	<b>552 840</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 113 753	874 957
Annen rentekostnad		51	311
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 113 804</b>	<b>-875 268</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 620 072</b>	<b>-322 428</b>
Skattekostnad på resultat	4	-1 621	-70 934
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 618 451</b>	<b>-251 494</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		4 618 451	251 494
<b>Sum overføringer</b>		<b>-4 618 451</b>	<b>-251 494</b>

Penneo Dokumentnøkkel: D02H2-llD3F-5C315-E53HN-FULWT-EATGQ



### Balanse Kirkeveien 213 AS

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	17 074 441	36 651 357
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>5</b>	<b>17 074 441</b>	<b>36 651 357</b>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	0	623 270
Investeringer i aksjer og andeler	6	380 000	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>380 000</b>	<b>623 270</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>17 454 441</b>	<b>37 274 626</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Varer</i>			
Eiendomsprosjekt	2	37 854 658	20 196 017
<b>Sum varer</b>	<b>5</b>	<b>37 854 658</b>	<b>20 196 017</b>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		569 914	525 116
Andre kortsiktige fordringer		639 850	15 812
Konsernfordringer	3, 5	29 750 000	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>30 959 765</b>	<b>540 928</b>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		50 265	5 870
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>50 265</b>	<b>5 870</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>68 864 687</b>	<b>20 742 815</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>86 319 128</b>	<b>58 017 441</b>

Penneo Dokumentnøkkel: D02H2-#D3F-5C315-E53HN-FULWT-EATGQ



### Balanse Kirkeveien 213 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<i><b>Innskutt egenkapital</b></i>			
Aksjekapital		1 447 445	2 327 550
Annen innskutt egenkapital		10 782 505	17 350 031
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>12 229 950</b>	<b>19 677 581</b>
<i><b>Opptjent egenkapital</b></i>			
Annen egenkapital		-8 829 432	-218 689
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 829 432</b>	<b>-218 689</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>3 400 518</b>	<b>19 458 892</b>
<b>Gjeld</b>			
<i><b>Avsetning for forpliktelser</b></i>			
Utsatt skatt	4	0	1 621
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>1 621</b>
<i><b>Kortsiktig gjeld</b></i>			
Konvertible lån		27 220 935	0
Leverandørgjeld		11 481 680	3 951 140
Skyldig offentlige avgifter		2 452	44 624
Kortsiktig konserngjeld	3	43 372 103	33 958 350
Annen kortsiktig gjeld		841 440	602 814
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>5</b>	<b>82 918 610</b>	<b>38 556 928</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>82 918 610</b>	<b>38 558 549</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>86 319 128</b>	<b>58 017 441</b>

Horten  
Styret i Kirkeveien 213 AS

Eirik Sunde  
styreleder

Even Landsem  
styremedlem/ daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: D02H2-llD3F-5C315-E53HN-FULWT-EATGQ



## Noter til regnskapet 2022

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

### Leieinntekter av fast eiendom

Inntekter fra utleie av fast eiendom inntektsføres med den del av leieinntektene som gjelder leie innenfor regnskapet

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

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

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/ forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

### Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for 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.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt 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.

### Varer/Prosjekter under utførelse

Prosjekter under utførelse er vurdert til anskaffelseskost

Penneo Dokumentnøkkel: D02H2-#D3F-5C315-E53HN-FULWT-EATGQ



## Noter til regnskapet 2022

### Note 1 Antall ansatte

Det har ikke vært ansatte sysselsatt i løpet av regnskapsåret.

### Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o. a. fast eiendom	Eiendomsprosjekt	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	47 395 672	20 196 017	67 591 689
Tilgang	3 445 618	17 658 641	21 104 259
Utfisjonert	-20 093 372	0	-20 093 372
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>30 747 918</b>	<b>37 854 658</b>	<b>68 602 576</b>
Akkumulerte avskrivninger	10 769 853	0	10 769 853
Nedskrivninger 31.12	2 441 646	0	2 441 646
Årets avskrivninger	487 516	0	487 516
<b>Bokført verdi 31.12.2022</b>	<b>17 048 903</b>	<b>37 854 658</b>	<b>54 903 561</b>

Økonomisk levetid 10-50 år

Deler av eiendommen i Kirkeveien 213 AS er fisjonert ut til et borettslag i 2022.

Aktiverte varige driftsmidler er knyttet til utviklingen av næringsområdet Skippergata 6. Dette er aktivert til anskaffelseskost som utgjør variabel tilvirkningskostnad. Aktivering er skjedd med henblikk på fremtidig salg av eiendom.

Aktiverte prosjektkostnader er klassifisert som varelager i regnskapet.

### Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
<b>Fordringer</b>		
Fisjonsfordring mot Borgheimtunet A-C Borettslag	29 750 000	0
Fordring Borgheim sentrumsbygg	623 270	0
Andre fordringer	30 373 270	0
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld til Kaldnes Utvikling AS	-43 372 103	-33 958 350

Selskapets eiendom er stilt som sikkerhet for lån i morselskapet. Bokført verdi pantsatte eiendeler er kr 36 651 357. Lån fra Kaldnes Utvikling AS renteberegnes med 3%



## Noter til regnskapet 2022

## Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-1 621	-70 934
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-1 621</b>	<b>-70 934</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-4 620 072	-322 428
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	2 727 200	101 853
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-1 892 872</b>	<b>-220 575</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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-2 094 451	563 798	2 658 249
Varebeholdning	945	0	-945
Fordringer	-10 795	17 140	27 935
Avsetninger mv	-394 955	-352 994	41 961
<b>Sum</b>	<b>-2 499 257</b>	<b>227 943</b>	<b>2 727 200</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 113 446	-220 575	1 892 872
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	4 612 704	0	-4 612 704
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt</b>	<b>0</b>	<b>7 369</b>	<b>7 369</b>
<b>Utsatt skattefordel / skatt (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>1 621</b>	<b>1 621</b>

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

## Note 5 Fisjon

Kirkeveien 213 AS har vært overdragende selskap i skattefri fisjon i 2022. BorheimtunetABC AS, org.nr 929 330 374 har vært overtakende selskap. Overtakende selskap ble stiftet i 2022 og oppløst etter fusjon samme år.

Fisjonen er gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet, med virkning 01.01.2022

Eiendommen i Kirkeveien 213 AS består av leiligheter (Bygg A, B og C) og næringsbygg. Bygg A, B og C er overdratt BorheimtunetABC ved fisjon. Utfisjonert del av eiendommen er omdannet til borettslag ved fusjon mellom Borheimtunet ABC og Borghetunet A-C BRL.

Ved fisjonen er andel av eiendom med tilhørende aktiverte prosjektkostnader, byggelån, leverandørgjeld og konsernmellomværende overdratt BorheimtunetABC AS.



## Noter til regnskapet 2022

### Note 6 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

	Eierandel	Anskaffelses- kost	Balanseført verdi
<b>Investering</b>			
Borgheimtunet A-C Borettslag	76	5 000	380 000
<b>Sum</b>	<b>76</b>	<b>5 000</b>	<b>380 000</b>

Kirkeveien 213 AS har stiftet Borgheimtunet A-C Borettslag i 2022 og har 100%eierandel i borettslaget.

Penneo Dokumentnøkkel: D02H2-ffD3F-5C315-E53HN-FULWT-EATGQ



## 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."

### Even Landsem

#### Daglig leder

På vegne av: Kaldnes Utvikling AS  
Serienummer: 9578-5999-4-1124484  
IP: 84.202.xxx.xxx  
2023-05-30 07:05:55 UTC



### Even Landsem

#### Styremedlem

På vegne av: Kaldnes Utvikling AS  
Serienummer: 9578-5999-4-1124484  
IP: 84.202.xxx.xxx  
2023-05-30 07:05:55 UTC



### Eirik Sunde

#### Styreleder

På vegne av: Wa Gruppen AS  
Serienummer: 9578-5999-4-1226464  
IP: 193.214.xxx.xxx  
2023-05-30 08:19:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: D02H2-11D3F-5C315-E53HN-FULWT-EATGQ

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>



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kirkeveien 213 AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kirkeveien 213 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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



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

BDO AS

Jarle Hauvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: JJE5H-T6SMC-VHYO2-VEHX-05CL7-PD8MC



# 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."

## Ole Jarle Haukvik

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-02 16:08:22 UTC



Penneo Dokument nøkkel: UESH-T6SMC-VHYO2-VEI4X-05CL7-PD8MC

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>