



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 808 442
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KIRKEVEIEN 183 AS
Forretningsadresse: Åsbieveien 16
4848 ARENDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Geir Fredrik Sissener
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 01.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	1 481 444	1 603 001
Annen driftsinntekt		3 719	16 831
Sum inntekter		1 485 163	1 619 832
Kostnader			
Avskrivning	1	343 584	343 584
Annen driftskostnad	2, 9	596 549	614 023
Sum kostnader		940 133	957 607
Driftsresultat		545 030	662 225
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10		98 665
Annen renteinntekt	10	36	303
Finansinntekter	10		
Sum finansinntekter		36	98 968
Rentekostnad til foretak i samme konsern	10	256 449	457 279
Annen rentekostnad	10	334	66
Rentekostnader	10		
Sum finanskostnader		256 783	457 345
Netto finans		-256 747	-358 377
Ordinært resultat før skattekostnad		288 283	303 848
Skattekostnad	8	63 496	66 861
Ordinært resultat etter skattekostnad		224 787	236 987
Skatt etter ekstraordinære poster	8		
Årsresultat		224 787	236 987
Årsresultat etter minoritetsinteresser		236 988	347 873
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Konsernbidrag	6	354 663	
Avgitt konsernbidrag	6	354 663	
Overført fra annen egenkapital	6	224 787	236 988
Overført til annen egenkapital	6		
Sum overføringer og disponeringer		224 787	236 988



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Varige driftsmidler			
Fast eiendom	1, 7	12 614 407	12 292 973
Sum varige driftsmidler		12 614 407	12 292 973
Sum anleggsmidler		12 614 407	12 292 973
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			3 750
Andre kortsiktige fordringer	2	98 665	98 665
Sum fordringer		98 665	102 415
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	86 846	199 665
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		86 846	199 665
Sum omløpsmidler		185 511	302 080
SUM EIENDELER		12 799 918	12 595 053
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen egenkapital	6	1 038 946	814 158
Sum opptjent egenkapital		1 038 946	814 158
Sum egenkapital		1 138 946	914 158
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	120 971	135 501
Sum avsetninger for forpliktelser		120 971	135 501
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 7		
Langsiktig gjeld	2	10 772 027	10 518 030
Sum annen langsiktig gjeld		10 772 027	10 518 030
Sum langsiktig gjeld		10 892 998	10 653 531
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		532 878	477 618
Betalbar skatt	8		61 842
Skyldige offentlige avgifter		57 070	41 327
Annen kortsiktig gjeld	2	178 026	446 576
Sum kortsiktig gjeld		767 974	1 027 363
Sum gjeld		11 660 972	11 680 894
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 799 918	12 595 052



Årsregnskap 2020 Kirkeveien 183 AS

Resultatregnskap
Balanse

Org.nr.: 918 808 442



Resultatregnskap 01.01. - 31.12.			
Kirkeveien 183 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Leieinntekter	2	1 481 444	1 603 001
Annen driftsinntekt		3 719	16 831
Sum driftsinntekt		1 485 163	1 619 832
Avskrivning	1	343 584	343 584
Annen driftskostnad	2, 9	596 549	614 023
Sum driftskostnad		940 133	957 607
Driftsresultat		545 030	662 225
Finansposter			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10	0	98 665
Renteinntekter	10	36	303
Rentekostnad til foretak i samme konsern	10	256 449	457 279
Annen rentekostnad	10	334	66
Resultat av finansposter		-256 747	-358 377
Ordinært resultat før skattekostnad		288 283	303 849
Skattekostnad	8	63 496	66 861
Årsresultat		224 787	236 988
Disponering av resultat:			
Overført fra annen egenkapital	6	224 787	236 988
Sum overført		224 787	236 988
Avgitt konsernbidrag med skattemessig virkning	6	-276 637	0
Avgitt konsernbidrag uten skattemessig virkning		-78 026	0
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig virkning	6	354 663	0



Balanse pr. 31.12.			
Kirkeveien 183 AS			
EIENDELER	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Fast eiendom	1, 7	12 614 407	12 292 973
Sum varige driftsmidler		<u>12 614 407</u>	<u>12 292 973</u>
Sum anleggsmidler		<u>12 614 407</u>	<u>12 292 973</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	3 750
Andre kortsiktige fordringer	2	98 665	98 665
Sum fordringer		<u>98 665</u>	<u>102 415</u>
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	86 846	199 665
Sum omløpsmidler		<u>185 511</u>	<u>302 080</u>
Sum eiendeler		<u>12 799 918</u>	<u>12 595 053</u>
Kirkeveien 183 AS		Side 3	



Balanse pr. 31.12.			
Kirkeveien 183 AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	1 038 946	814 158
Sum opptjent egenkapital		1 038 946	814 158
Sum egenkapital		1 138 946	914 158
Gjeld			
Utsatt skatt			
Utsatt skatt	8	120 971	135 501
Sum avsetning for forpliktelser		120 971	135 501
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld	2	10 772 027	10 518 030
Sum annen langsiktig gjeld		10 772 027	10 518 030
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		532 878	477 618
Betalbar skatt	8	0	61 842
Skyldige offentlige avgifter		57 070	41 327
Annen kortsiktig gjeld	2	178 026	446 576
Sum kortsiktig gjeld		767 974	1 027 363
Sum gjeld		11 660 972	11 680 894
Sum gjeld og egenkapital		12 799 918	12 595 053
Kirkeveien 183 AS		Side 4	



Balanse pr. 31.12.

Kirkeveien 183 AS

Arendal, 13.04.2021
Styret i Kirkeveien 183 AS

Øystein Kåre Djupedal
styreleder

Sidsel Pettersen
nestleder

Trine-Lill Einerkjær
styremedlem

Eivind Robert Buckner
styremedlem

Øystein Grødum
styremedlem

Geir Fredrik Sissener
daglig leder



Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de utføres.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. 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.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. 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 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 (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene 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 aktuell skattesats 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.



Note 1 Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	Teknisk utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2020	12 262 051	1 031 357	1 311 648	14 605 056
Tilgang	565 019	0	0	565 019
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2020	12 827 070	1 031 357	1 311 648	15 170 075
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2020	1 754 448	0	801 220	2 555 668
Balansført verdi 31.12.2020	11 072 622	1 031 357	510 428	12 614 407
Årets avskrivninger	216 300	0	127 284	343 584
Avskrivningsperiode	50 år	ingen avskr.	10 år	

Selskapet avskriver sine driftsmidler linært

I bygninger over inngår kr 1 844 870 i utviklingskostnader i forbindelse med eiendomsutviklingsprosjekt. Påløpte projektkostnader er bokført til kostpris.

Note 2 Interne transaksjoner og mellomværende med selskap i samme konsern

	Fordringer	
	2020	2019
Foretak i samme konsern	98 665	98 665

	Annen langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern	10 334 157	10 518 030	604 602	446 676

Selskapet har en langsiktig gjeld til IVRE AS på kr 10 334 157. Gjelden er knyttet opp til IVRE AS langsiktig gjeld til DnB og følger samme avdragsplan og rentevilkår som mor sin gjeld til DnB.

Selskapet har kjøpt administrasjonstjenester fra morselskapet på kr 420 000 i 2020. Lokaler er leid ut til søster for kr 442 000.



Note 3 Fordringer og gjeld

	2020	2019
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	8 495 441	11 698 300

Note 4 Bundne midler

Selskapets banksinnskudd er i sin helhet frie midler.

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 100 000 består av 333 aksjer à kr. 300.

Alle aksjer er eid av morselskapet IVRE AS, med forretningsadresse Åsbieveien 16. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Kirkeveien 183 AS fås utlevert.

Note 6 Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	100 000	814 158	914 158
Årets resultat	0	224 787	224 787
Mottatt konsernbidrag	0	354 663	354 663
Avigtt konsernbidrag	0	-354 663	-354 663
Egenkapital 31.12.2020	100 000	1 038 946	1 138 946

Note 7 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 334 157	14 741 207
Sum	10 334 157	14 741 207

Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	2020	2019
Tomter, bygninger	14 459 277	12 292 973
Sum	14 459 277	12 292 973



Note 8 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2020	2019
Midlertidige forskjeller		
Varige driftsmidler	549 868	615 913
Netto midlertidige forskjeller	549 868	615 913
Underskudd til fremføring	0	0
Grunnlag for utsatt skatt	549 868	615 913
Utsatt skatt	120 971	135 501
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
Utsatt skatt i balansen	120 971	135 501

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

Resultat før skattekostnad	288 283
Permanente forskjeller	334
Grunnlag for årets skattekostnad	288 617
Endring i forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	66 046
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	354 663
Avgitt konsernbidrag	-354 663
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	0

Fordeling av skattekostnaden	2020	2019
Betalbar skatt	0	61 842
For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
Sum betalbar skatt	0	61 842
Endring i utsatt skatt/skattefordel	-14 530	-11 034
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	0	0
Skatteeffekt avgitt konsernbidrag	78 026	16 053
Skattekostnad	63 496	66 861



Note 9 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Selskapet har ingen ansatte og er ikke omfattet av lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2020	2019
Revisjon	9 250	13 000
Regnskap	4 600	9 000
Ligning	4 650	4 500
Andre tjenester	6 350	33 100
Sum godtgjørelse til revisor, eksl mva	24 850	59 600

Note 10 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter	2020	2019
Renteinntekt fra andre foretak i samme konsern	0	98 665
Annen finansinntekt	-36	303
Sum finansinntekter	-36	98 968

Finanskostnader	2020	2019
Rentekostnad til andre foretak i samme konsern	245 155	457 279
Annen finanskostnad	0	0
Sum finanskostnader	245 155	457 279



Årsregnskap

Signers:

Name	Method	Date
Sissener, Geir Fredrik	BANKID_MOBILE	2021-04-14 13:55
Pettersen, Sidsel	BANKID	2021-04-14 14:35
Einerkjær, Trine-Lill	BANKID_MOBILE	2021-04-14 14:47
Grødum, Øystein	BANKID_MOBILE	2021-04-14 14:34
Buckner, Eivind Robert	BANKID	2021-04-14 13:55
Djupedal, Øystein Kåre	BANKID_MOBILE	2021-04-14 13:40

This document package contains:

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



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



Til generalforsamlingen i Kirkeveien 183 AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kirkeveien 183 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Kirkeveien 183 AS



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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Arendal, 13. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lindal, Lars Ole	BANKID_MOBILE	2021-04-14 15:36

This document package contains:

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



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