



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 589 019  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KALDNES BRYGGE AS  
Forretningsadresse: Rambergveien 10B  
3115 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ole Erik Østreng  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2021

### 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, 16.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	13	18 430 058	189 138 132
<b>Sum inntekter</b>		<b>18 430 058</b>	<b>189 138 132</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		17 094 407	163 012 643
Lønnskostnad		34 912	37 041
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	12	49 684	54 200
Annen driftskostnad	7	5 300 216	10 072 007
<b>Sum kostnader</b>		<b>22 479 218</b>	<b>173 175 892</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 049 160</b>	<b>15 962 240</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		76 539	90 392
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>76 539</b>	<b>90 392</b>
Annen rentekostnad		4 715	80 283
Annen finanskostnad		8 422	29 123
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 138</b>	<b>109 406</b>
<b>Netto finans</b>		<b>63 401</b>	<b>-19 014</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 985 759</b>	<b>15 943 226</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-872 654	3 526 266
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 113 105</b>	<b>12 416 960</b>
Andre inntekter og kostnader			
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 113 105</b>	<b>12 416 960</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-3 113 105</b>	<b>12 416 960</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 113 105</b>	<b>12 416 960</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ordinært utbytte			20 000 000
Konsernbidrag	6		
Overført fra/til annen egenkapital		-3 113 105	-7 583 040
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 113 105</b>	<b>12 416 960</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	10		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	12		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	12		49 684
<b>Sum varige driftsmidler</b>			<b>49 684</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	14	6 843 780	6 843 780
Lån til foretak i samme konsern	11		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	11		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>6 843 780</b>	<b>6 843 780</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 843 780</b>	<b>6 893 464</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	9, 15	<b>436 674 773</b>	<b>196 209 634</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 143 647	18 516 977
Andre kortsiktige fordringer		6 600 000	
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 743 647</b>	<b>18 516 977</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	2 718 641	20 606 930
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 718 641</b>	<b>20 606 930</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>449 137 060</b>	<b>235 333 541</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>455 980 840</b>	<b>242 227 005</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	702 147	702 147
Overkurs	6	1 376 621	1 376 621
Annen innskutt egenkapital	6		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 078 768</b>	<b>2 078 768</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	9 704 836	12 817 941
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 704 836</b>	<b>12 817 941</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>11 783 604</b>	<b>14 896 709</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	10	9 760 126	4 032 780
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>9 760 126</b>	<b>4 032 780</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	329 217 453	142 638 728
Langsiktig konserngjeld	11		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>329 217 453</b>	<b>142 638 728</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>338 977 579</b>	<b>146 671 507</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	11	25 320 169	8 758 238
Betalbar skatt	10		2 879 584
Skyldig offentlige avgifter		21 814	36 714
Utbytte			20 000 000
Annen kortsiktig gjeld	16	79 877 674	48 984 252
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>105 219 657</b>	<b>80 658 788</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>444 197 236</b>	<b>227 330 295</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>455 980 840</b>	<b>242 227 005</b>



**Kaldnes Brygge AS**

---

**Årsrapport for 2020**

**Årsberetning**

**Årsregnskap**

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrøm
- Noteopplysninger

**Revisjonsberetning**



## Kaldnes Brygge AS

### Styrets årsberetning for 2020

#### Virksomhetens art

Kaldnes Brygge AS er et selskap som driver eiendomsutvikling i Tønsberg kommune. Selskapet eier et stort ferdigregulert tomteområde på Kaldnes i Tønsberg som utvikles for boliger og næring.

#### Utvikling i resultat og stilling

Selskapet har en egenkapitalandel på 3 %. Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Salgsinntektene og varekostnadene i 2020 stammer hovedsakelig fra overlevering av leiligheter i boligprosjektet på Kaldnes Brygge.

#### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at fortsatt drift er tilstede.

Til grunn for antagelsen ligger resultat og likviditetsprognosen for 2021.

Styret oppfatter at selskapet har en forsvarlig egenkapital. Selskapet er i midlertidig avhengig av finansiering fra aksjonærene, eller annen ekstern finansiering for å dekke løpende likviditetsbehov.

Etter styrets oppfatning er det derfor grunnlag for fortsatt drift og årsregnskapet for 2020 er satt opp basert på dette.

#### Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte pr 31.12.2020.

#### Likestilling

Selskapet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber i størst mulig grad likestilling mellom kjønnene. Det er 4 menn i styret.

#### Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.

#### Resultatdisponering

Styret foreslår at årets overskudd disponeres som følger:

Avsatt utbytte	kr	0
<u>Overført fra annen egenkapital</u>	kr	<u>3 113 115</u>
<b>Sum</b>	<b>kr</b>	<b>3 113 115</b>

#### Utbytte

Styret foreslår at det ikke avsette utbytte for 2020.

Oslo, 3. mars 2021

\_\_\_\_\_  
Erich Alexander Selvaag Holte  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Sverre Molvik  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Axel Stove Lorentzen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Rune Magnus Thomassen  
Daglig leder

\_\_\_\_\_  
Øystein Klungland  
Styremedlem



## Resultatregnskap

### Kaldnes Brygge AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt	13	18 430 058	189 138 132
Sum driftsinntekter		<u>18 430 058</u>	<u>189 138 132</u>
Varekostnad		17 094 407	163 012 643
Lønnskostnad		34 912	37 041
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	12	49 684	54 200
Annen driftskostnad	7	5 300 216	10 072 007
Sum driftskostnader		<u>22 479 218</u>	<u>173 175 892</u>
Driftsresultat		<u>-4 049 160</u>	<u>15 962 240</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		76 539	90 392
Annen rentekostnad		4 715	80 283
Annen finanskostnad		8 422	29 123
Resultat av finansposter		<u>63 401</u>	<u>-19 014</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 985 759	15 943 226
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-872 654	3 526 266
Årsresultat		<u>-3 113 105</u>	<u>12 416 960</u>
Oppstilling av totalresultat			
Andre inntekter og kostnader		0	0
Totalresultat		<u>-3 113 105</u>	<u>12 416 960</u>
Overføringer			
Avsatt til utbytte		0	20 000 000
Overført fra/til annen egenkapital		-3 113 105	-7 583 040
Sum overføringer		<u>-3 113 105</u>	<u>12 416 960</u>



## Balanse

### Kaldnes Brygge AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	12	0	49 684
Sum varige driftsmidler		<u>0</u>	<u>49 684</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap og tilknyttet selskap	14	6 843 780	6 843 780
Sum finansielle anleggsmidler		<u>6 843 780</u>	<u>6 843 780</u>
Sum anleggsmidler		<u>6 843 780</u>	<u>6 893 464</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	9, 15	436 674 773	196 209 634
Kundefordringer		3 143 647	18 516 977
Andre kortsiktige fordringer		6 600 000	0
Sum fordringer		<u>9 743 647</u>	<u>18 516 977</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	2 718 641	20 606 930
Sum omløpsmidler		<u>449 137 060</u>	<u>235 333 541</u>
Sum eiendeler		<u>455 980 840</u>	<u>242 227 005</u>



## Balanse

### Kaldnes Brygge AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	702 147	702 147
Overkurs	6	1 376 621	1 376 621
Sum innskutt egenkapital		<u>2 078 768</u>	<u>2 078 768</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	9 704 836	12 817 941
Sum opptjent egenkapital		<u>9 704 836</u>	<u>12 817 941</u>
Sum egenkapital	6	<u>11 783 604</u>	<u>14 896 709</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	10	9 760 126	4 032 780
Sum avsetning for forpliktelser		<u>9 760 126</u>	<u>4 032 780</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	329 217 453	142 638 728
Sum annen langsiktig gjeld		<u>329 217 453</u>	<u>142 638 728</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	11	25 320 169	8 758 238
Betalbar skatt	10	0	2 879 584
Skyldig offentlige avgifter		21 814	36 714
Utbytte		0	20 000 000
Annen kortsiktig gjeld	16	79 877 674	48 984 252
Sum kortsiktig gjeld		<u>105 219 657</u>	<u>80 658 788</u>
Sum gjeld		<u>444 197 236</u>	<u>227 330 295</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>455 980 840</u>	<u>242 227 005</u>



## Balanse

### Kaldnes Brygge AS

Oslo, 03.03.2021  
Styret i Kaldnes Brygge AS

\_\_\_\_\_  
Erich Alexander Selvaag Holte  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Axel Stove Lorentzen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Sverre Molvik  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Øystein Klungland  
styremedlem



## Indirekte kontantstrøm

### Kaldnes Brygge AS

	Note	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-3 985 759	15 943 226
- Periodens betalte skatt		-2 879 584	-17 627 772
+ Ordinære avskrivninger		49 684	54 200
+/- Endring i varelager		-240 465 139	69 595 989
+/- Endring i kundefordringer		15 373 330	19 729 651
+/- Endring i leverandørgjeld		16 561 931	-10 130 607
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter		30 878 522	2 813 884
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-184 467 015</u>	<u>80 378 572</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
+ Innbetalinger fra investeringsaktiviteter		0	11 877 624
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>0</u>	<u>11 877 624</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		186 578 725	0
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0	96 148 844
- Utbetalinger av utbytte		20 000 000	44 000 000
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>166 578 725</u>	<u>-140 148 844</u>
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-17 888 290	-47 892 648
+ Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		20 606 930	68 499 578
= Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		<u>2 718 640</u>	<u>20 606 930</u>



## Kaldnes Brygge AS

---

### Note 1 Generell informasjon:

Kaldnes Brygge AS ("Selskapet") er et eiendomsutviklingselskap, der hovedaktiviteten er utvikling og salg av boliger. Selskapets registrerte forretningsadresse er Rambergveien 10 B, 3115 Tønsberg.

### Note 2 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandard (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk. Selskapsregnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap. Tidligere års regnskap er avlagt etter bestemmelsene i regnskapsloven for øvrige foretak. Ledelsen har vurdert at overgang til IFRS ikke medfører noen endringer i avlagte regnskap med tanke på innregning og måling. Effektene ved overgang til forenklet IFRS er i hovedsak knyttet til opplysninger knyttet til viktige regnskapsvurderinger og estimeringer ved usikkerhet samt informasjon rundt finansiell risikostyring. Dette er redegjort for i Note 3 og 4 i selskapsregnskapet.

Selskapet har anvendt følgende forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS:

- IFRS 5 er ikke anvendt
- IAS 10 nr. 12 og 13 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser

#### Salgsinntekter

Inntektsføring skjer etter fullført kontraktsmetode.

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

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

#### Fordringer

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

#### Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

#### Anleggskontrakter

Selskapet anvender fullført kontraktsmetode ved inntektsføring av langsiktig tilvirkningskontrakter. Påløpte kontraktskostnader balanseføres som varebeholdning. Kontraktenes samlede inntekter og kostnader vises i resultatregnskapet først når kontrakten er fullført.

#### Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan



## Kaldnes Brygge AS

---

reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

### Note 3 Viktige regnskapsvurderinger og estimering av usikkerhet

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med forenklet IFRS krever bruk av enkelte viktige regnskapsestimater. Det krever også at ledelsen må utøve skjønn ved anvendelse av konsernets regnskapsprinsipper.

Utarbeidelse av regnskap krever at ledelsen benytter estimater og bygger på forutsetninger om balanseført verdi av eiendeler og forpliktelser som ikke er lett tilgjengelig fra andre kilder. Estimatenes og de tilhørende forutsetningene er basert på historisk erfaring og andre faktorer som er antatt å være relevante. Estimatenes vil per definisjon kunne avvike fra det endelige utfallet.

Estimatenes og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater innregnes i den perioden estimatet endres hvis endringen kun påvirker denne perioden, eller i perioden endringen skjer og fremtidige perioder dersom endringen påvirker både nåværende og fremtidige perioder.

Nedenfor beskrives de viktigste forutsetningene om framtiden og andre viktige kilder til usikkerhet i estimatene på balansedagen, som i vesentlig grad kan påvirke den balanseførte verdien av eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår.

#### Beregning av netto realisasjonsverdi for varelager (eiendom)

Eiendomsutviklingsprosjekter er eiendeler holdt for salg i ordinær virksomhet eller som er i produksjonsprosessen for et slikt salg. Slike eiendeler er klassifisert som varelager i samsvar med IAS 2. Varelageret består av tomter, eiendommer for videresalg, eiendommer under utvikling og bygging, og måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Netto realisasjonsverdi er estimert salgspris i ordinær virksomhet fratrukket estimerte utgifter til ferdigstilling og estimerte salgskostnader. Ved fastsettelse av netto realisasjonsverdi, vurderer ledelsen viktige faktorer som er relevante for verdsettelsen, herunder makroøkonomiske faktorer som forventede boligpriser og leienivåer, så vel som forventet avkastning, godkjenninger fra myndigheter, byggekostnader og prosjektets progresjon. Når det anses hensiktsmessig, bruker ledelsen rapporter fra eksterne verddivurderingsekspertiser for å anslå eiendomsverdier eller for å underbygge selskapets egne anslag. Endringer i forholdene og i ledelsens vurderinger og forutsetninger vil resultere i endringer i estimert netto realisasjonsverdi. Se også note 15.

#### Avsetninger

Selskapet avsetter for kontraktsmessige forpliktelser, f.eks. knyttet til infrastruktur og andre byggekostnader. Avsetningene er basert på faktiske forpliktelser, men er tidsmessig og beløpsmessig usikre. Beløpene beregnes i hvert enkelt tilfelle basert på avtale og omstendigheter.

### Note 4 Finansiell risikostyring

#### Finansielle risikofaktorer

Selskapets aktiviteter medfører finansiell risiko av ulike typer: markedsrisiko (inkludert renterisiko og prissisiko), kredittrisiko og likviditetsrisiko. Selskapets ledelse har som mål å begrense kredittrisiko, samt til enhver tid ha tilfredsstillende likviditet til å møte selskapets forpliktelser. Ledelsen i Kaldnes Brygge AS identifiserer og vurderer finansiell risiko på en løpende basis.

##### a) Markedsrisiko:

(i) Prissisiko



## Kaldnes Brygge AS

---

Selskapet er generelt utsatt for prisrisiko knyttet til eiendom, og geografisk er selskapet kun eksponert i Norge. Selskapet er også eksponert for risiko knyttet til byggekostnader og råvarepriser. Resultatmarginen for delprosjektene vil variere avhengig av utviklingen i salgsinntekter per kvadratmeter for boligeiendommer. Selskapets eksponering mot prisrisiko er delvis sikret ettersom forhåndssalg er begrenset frem til byggekontrakter er inngått.

Graden av risiko relatert til prisene på varer og tjenester varierer avhengig av kontrakttype. Selskapets prosjekter spenner over flere år og råvarepriser og lønnskostnader kan øke i løpet av byggeperioden. De fleste kontrakter er basert på faste priser for byggeperioden, men enkelte kontrakter inneholder indeksklausuler som tillater prisøkninger.

### *(ii) Renterisiko*

Selskapets renterisiko oppstår hovedsakelig fra langsiktige lån. Lån utstedt til flytende rente eksponerer selskapet for rentesvingninger som påvirker kontantstrømmene. Selskapet kapitaliserer rentekostnader som en del av utviklingsprosjekter (varelager eiendom) i takt med prosjektenes fremdrift i samsvar med IAS 23 Lånekostnader.

### *(iii) Valutarisiko*

Selskapet er en norsk eiendomsutvikler, med fokus på norske utviklingsprosjekter og eiendommer. Selskapet er utsatt for valutarisiko i begrenset grad.

## **b) Kredittrisiko**

Kredittrisiko knyttet til salg av eiendom anses å være begrenset ettersom salg finner sted gjennom profesjonelle eiendomsmeglere. Normalt kreves 10% i depositum fra boligkjøper når kontrakten inngås. Balansen gjøres opp ved overføring av eiendomsrett.

Basert på ovennevnte er selskapets kredittrisiko knyttet til finansielle eiendeler vurdert til å være lav.

## **c) Likviditetsrisiko**

Selskapet har som mål å opprettholde tilstrekkelig likviditet til å møte sine forventede forpliktelser samt sikre en rimelig kapasitet til å møte krav til finansiering og likviditetsstyring. Selskapet styrer sin likviditetsrisiko ved å opprettholde tilstrekkelige kontantbeholdninger, bankordninger og lånerammer.



## Kaldnes Brygge AS

### Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	2 888 056	0,24312098	702 147

Aksjonærer pr 31.12	Ordinære aksjer	Eierandel
Selvaag Bolig ASA	1 444 028	50 %
Investire Eiendom AS	722 014	25 %
ASL Holding AS	361 007	12,5 %
JSL AS	361 007	12,5 %
<b>Sum</b>	<b>2 888 056</b>	<b>100 %</b>

Alle aksjene har lik stemmerett.

### Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs fond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	702 147	1 376 621	0	12 817 941	14 896 709
Årets resultat	0	0	0	-3 113 105	-3 113 105
Utbytte	0	0	0	0	0
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>702 147</b>	<b>1 376 621</b>	<b>0</b>	<b>9 704 836</b>	<b>11 783 604</b>

### Note 7 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte, revisor mm

Selskapet har ingen ansatte og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning.

Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2020.

#### Godtgjørelse til revisor er fordelt som følger:

	2020	2019
Lovpålagt revisjon	34 944	34 010
Annen bistand	0	0
<b>Sum</b>	<b>34 010</b>	<b>33 004</b>

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.



## Kaldnes Brygge AS

---

### Note 8 Bankinnskudd mv.

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd.

Selskapet har stilt garantier ihht Bustadsoppføringsloven § 12 og § 47.

Kaldnes Brygge AS har et kausjonistansvar som beløper seg til 20 MNOK.

### Note 9 Langsiktig gjeld

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Tomtelån DNB	72 600 000	72 600 000
Byggelån DNB	256 617 453	70 038 728
<b>Sum</b>	<b>329 217 453</b>	<b>142 638 728</b>
Pantsatt verdi varelager	436 674 773	196 209 634



## Kaldnes Brygge AS

### Note 10 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-6 600 000	2 942 879
Endring i utsatt skatt	5 727 346	583 387
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-872 654</b>	<b>3 526 266</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-3 985 759	15 943 226
Permanente forskjeller	19 147	85 260
Endring i midlertidige forskjeller	-26 081 094	-2 651 762
Avgitt konsernbidrag	0	-287 704
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-30 047 705</b>	<b>13 089 020</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	2 942 879
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-63 295
Skatt på tilbakeført underskudd	-6 600 000	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>-6 600 000</b>	<b>2 879 584</b>

Negativ betalbar skatt gjelder adgangen til å tilbakeføre underskudd for 2020 mot skattepliktig overskudd i 2018 og 2019

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-3 985 759	15 943 226
Beregnet skatt av resultat før skatt	-876 867	3 507 510
Skatteeffekt av permanente forskjeller	4 212	18 757
<b>Sum</b>	<b>-872 655</b>	<b>3 526 267</b>
Effektiv skattesats	21,9 %	22,1 %

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>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-80 620	-64 999	15 621
Varebeholdning	47 857 737	35 061 264	-12 796 473
Gevinst – og tapskonto	-178 096	-222 619	-44 523
Avsetninger mv	-3 187 107	-16 442 827	-13 255 720
<b>Sum</b>	<b>44 411 914</b>	<b>18 330 820</b>	<b>-26 081 094</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-47 705	0	47 705
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>44 364 209</b>	<b>18 330 820</b>	<b>-26 033 388</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>9 760 126</b>	<b>4 032 780</b>	<b>-5 727 345</b>



**Kaldnes Brygge AS**

---

**Note 11 Fordringer og gjeld til nærstående**

<b>Leverandørgjeld til nærstående</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Selvaag Bolig ASA	286 440	2 237 236
<b>Sum</b>	<b>286 440</b>	<b>2 237 236</b>



## Kaldnes Brygge AS

### Note 12 Varige driftsmidler

	Inventar og lign.
<b>Anskaffelseskost 01.01.2020</b>	<b>694 626</b>
Tilgang	0
Avgang/omklassifisering	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2020</b>	<b>694 626</b>
Akk. avskrivning 31.12.2020	694 626
<b>Bokført verdi 31.12.2020</b>	<b>0</b>
Årets avskrivninger	49 684
Økonomisk levetid	3-5 år
Avskrivningsplan	Lineær

### Note 13 Salgsinntekter

Alle inntekter stammer fra virksomhet i Norge.

	2020	2019
Overlevering av boliger	17 450 000	183 275 459
Tilvalgsinntekter	0	4 604 187
Andre leie/salgsinntekter	980 058	1 258 486
<b>Sum</b>	<b>18 430 058</b>	<b>189 138 132</b>

### Note 14 Tilknyttet selskap og datter selskap

Datterselskap	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Stemmeandel	Eierandel
Dockside Næring AS	2015	Tønsberg	100 %	100 %

Datterselskap	Aksjekapital	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Dockside Næring AS	100 000	100	1 000	6 793 780

Datterselskapene er utelatt fra konsolidering i årsregnskapet ihht regnskapsloven § 3-8.

Tilknyttet selskap	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Stemmeandel	Eierandel
Kaldnes Boligutvikling AS	2012	Tønsberg	50 %	50 %

Tilknyttet selskap	Aksjekapital	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Kaldnes Boligutvikling AS	100 000	100	1 000	50 000
<b>Sum</b>	<b>100 000</b>	<b>100</b>	<b>1 000</b>	<b>50 000</b>



## Kaldnes Brygge AS

---

### Note 15 Varebeholdning

Varebeholdning	2020	2019
Tomt	34 364 480	31 857 440
Varer i arbeid	402 310 293	149 212 910
Ferdigvarer	0	15 139 284
<b>Balansført verdi pr. 31.12</b>	<b>436 674 773</b>	<b>196 209 634</b>

Alle påløpte kostnader knyttet til boligprosjektet, inkl. finans, er aktivert som varebeholdning.

### Note 16 Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld	2020	2019
Forskudd fra kunder	54 312 900	17 368 000
Avsetning påløpt entreprisekostnad	21 713 783	14 845 971
Avsetning for forpliktelser	3 808 990	16 442 827
Avsatt konsernbidrag	0	287 704
Annen gjeld	42 000	39 750
<b>Balansført verdi pr. 31.12</b>	<b>79 877 673</b>	<b>48 984 252</b>



**Kaldnes Brygge AS**

---

**Årsrapport for 2020**

**Årsberetning**

**Årsregnskap**

- Resultatregnskap

- Balanse

- Kontantstrøm

- Noteopplysninger

**Revisjonsberetning**



## Kaldnes Brygge AS

### Styrets årsberetning for 2020

#### Virksomhetens art

Kaldnes Brygge AS er et selskap som driver eiendomsutvikling i Tønsberg kommune. Selskapet eier et stort ferdigregulert tomtområde på Kaldnes i Tønsberg som utvikles for boliger og næring.

#### Utvikling i resultat og stilling

Selskapet har en egenkapitalandel på 3 %. Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Salgsinntektene og varekostnadene i 2020 stammer hovedsakelig fra overlevering av leiligheter i boligprosjektet på Kaldnes Brygge.

#### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at fortsatt drift er tilstede.

Til grunn for antagelsen ligger resultat og likvidetsprognosen for 2021.

Styret oppfatter at selskapet har en forsvarlig egenkapital. Selskapet er i midlertidig avhengig av finansiering fra aksjonærene, eller annen ekstern finansiering for å dekke løpende likviditetsbehov.

Etter styrets oppfatning er det derfor grunnlag for fortsatt drift og årsregnskapet for 2020 er satt opp basert på dette.

#### Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte pr 31.12.2020.

#### Likestilling

Selskapet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber i størst mulig grad likestilling mellom kjønnene. Det er 4 menn i styret.

#### Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.

#### Resultatdisponering

Styret foreslår at årets overskudd disponeres som følger:

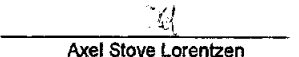
Avsatt utbytte	kr	0
Overført fra annen egenkapital	kr	3 113 115
<b>Sum</b>	<b>kr</b>	<b>3 113 115</b>

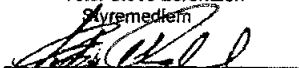
#### Utbytte

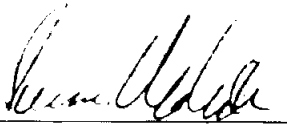
Styret foreslår at det ikke avsette utbytte for 2020.

Oslo, 3. mars 2021

  
Erich Alexander Selvaag Hoite  
Styreleder

  
Axel Stove Lorentzen  
Styremedlem

  
Øystein Klungland  
Styremedlem

  
Sverre Molvik  
Styremedlem

  
Rune Magnus Thomassen  
Daglig leder



## Resultatregnskap

### Kaldnes Brygge AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt	13	18 430 058	189 138 132
Sum driftsinntekter		<u>18 430 058</u>	<u>189 138 132</u>
Varekostnad		17 094 407	163 012 643
Lønnskostnad		34 912	37 041
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	12	49 684	54 200
Annen driftskostnad	7	5 300 216	10 072 007
Sum driftskostnader		<u>22 479 218</u>	<u>173 175 892</u>
Driftsresultat		<u>-4 049 160</u>	<u>15 962 240</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		76 539	90 392
Annen rentekostnad		4 715	80 283
Annen finanskostnad		8 422	29 123
Resultat av finansposter		<u>63 401</u>	<u>-19 014</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 985 759	15 943 226
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-872 654	3 526 266
Årsresultat		<u>-3 113 105</u>	<u>12 416 960</u>
Oppstilling av totalresultat			
Andre inntekter og kostnader		0	0
Totalresultat		<u>-3 113 105</u>	<u>12 416 960</u>
Overføringer			
Avsatt til utbytte		0	20 000 000
Overført fra/til annen egenkapital		-3 113 105	-7 583 040
Sum overføringer		<u>-3 113 105</u>	<u>12 416 960</u>



## Balanse

### Kaldnes Brygge AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	12	0	49 684
Sum varige driftsmidler		<u>0</u>	<u>49 684</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap og tilknyttet selskap	14	6 843 780	6 843 780
Sum finansielle anleggsmidler		<u>6 843 780</u>	<u>6 843 780</u>
Sum anleggsmidler		<u>6 843 780</u>	<u>6 893 464</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning			
Varebeholdning	9, 15	436 674 773	196 209 634
Kundefordringer		3 143 647	18 516 977
Andre kortsiktige fordringer		6 600 000	0
Sum fordringer		<u>9 743 647</u>	<u>18 516 977</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	2 718 641	20 606 930
Sum omløpsmidler		<u>449 137 060</u>	<u>235 333 541</u>
Sum eiendeler		<u>455 980 840</u>	<u>242 227 005</u>



## Balanse

### Kaldnes Brygge AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	702 147	702 147
Overkurs	6	1 376 621	1 376 621
Sum innskutt egenkapital		<u>2 078 768</u>	<u>2 078 768</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	9 704 836	12 817 941
Sum opptjent egenkapital		<u>9 704 836</u>	<u>12 817 941</u>
Sum egenkapital	6	<u>11 783 604</u>	<u>14 896 709</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	10	9 760 126	4 032 780
Sum avsetning for forpliktelser		<u>9 760 126</u>	<u>4 032 780</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	329 217 453	142 638 728
Sum annen langsiktig gjeld		<u>329 217 453</u>	<u>142 638 728</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	11	25 320 169	8 758 238
Betalbar skatt	10	0	2 879 584
Skyldig offentlige avgifter		21 814	36 714
Utbytte		0	20 000 000
Annen kortsiktig gjeld	16	79 877 674	48 984 252
Sum kortsiktig gjeld		<u>105 219 657</u>	<u>80 658 788</u>
Sum gjeld		<u>444 197 236</u>	<u>227 330 295</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>455 980 840</u>	<u>242 227 005</u>



## Balanse

Kaldnes Brygge AS

Oslo, 03.03.2021  
Styret i Kaldnes Brygge AS

Erich Alexander Seivaag Holte  
styreleder

Sveite Molvik  
styremedlem

Axel Stove Lorentzen  
styremedlem

Øystein Klungland  
styremedlem

Rune Thomassen

RUNE MAENUS THOMASSEN  
DAGLIG LEDER



## Indirekte kontantstrøm

### Kaldnes Brygge AS

	Note	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
		-3 985 759	15 943 226
-	Resultat før skattekostnad		
-	Periodens betalte skatt	-2 879 584	-17 627 772
+	Ordinære avskrivninger	49 684	54 200
+/-	Endring i varelager	-240 465 139	69 595 989
+/-	Endring i kundefordringer	15 373 330	19 729 651
+/-	Endring i leverandørgjeld	16 561 931	-10 130 607
+/-	Endring i andre tidsavgrensingsposter	30 878 522	2 813 884
=	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>-184 467 015</u>	<u>80 378 572</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
+	Innbetalinger fra investeringsaktiviteter	0	11 877 624
=	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>0</u>	<u>11 877 624</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
+	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	186 578 725	0
-	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	96 148 844
-	Utbetalinger av utbytte	20 000 000	44 000 000
=	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>166 578 725</u>	<u>-140 148 844</u>
=	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-17 888 290	-47 892 648
+	Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	20 606 930	68 499 578
=	Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	<u>2 718 640</u>	<u>20 606 930</u>



## **Kaldnes Brygge AS**

### **Note 1 Generell informasjon:**

Kaldnes Brygge AS ("Selskapet") er et eiendomsutviklingselskap, der hovedaktiviteten er utvikling og salg av boliger. Selskapets registrerte forretningsadresse er Rambergveien 10 B, 3115 Tønsberg.

### **Note 2 Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandard (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk. Selskapsregnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap. Tidligere års regnskap er avlagt etter bestemmelsene i regnskapsloven for øvrige foretak. Ledelsen har vurdert at overgang til IFRS ikke medfører noen endringer i avlagte regnskap med tanke på innregning og måling. Effektene ved overgang til forenklet IFRS er i hovedsak knyttet til opplysninger knyttet til viktige regnskapsvurderinger og estimeringer ved usikkerhet samt informasjon rundt finansiell risikostyring. Dette er redegjort for i Note 3 og 4 i selskapsregnskapet.

Selskapet har anvendt følgende forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS:

- IFRS 5 er ikke anvendt
- IAS 10 nr. 12 og 13 fra tidligere versjoner er i samsvar med regnskapslovens bestemmelser

#### **Salgsinntekter**

Inntektsføring skjer etter fullført kontraktsmetode.

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

#### **Klassifisering og vurdering av balanseposter**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

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

#### **Fordringer**

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

#### **Kostnader**

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

#### **Anleggskontrakter**

Selskapet anvender fullført kontraktsmetode ved inntektsføring av langsiktig tilvirkningskontrakter. Påløpte kontraktskostnader balanseføres som varebeholdning. Kontraktenes samlede inntekter og kostnader vises i resultatregnskapet først når kontrakten er fullført.

#### **Skatter**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan



## **Kaldnes Brygge AS**

reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

### **Note 3 Viktige regnskapsvurderinger og estimering av usikkerhet**

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med forenklet IFRS krever bruk av enkelte viktige regnskapsestimater. Det krever også at ledelsen må utøve skjønn ved anvendelse av konsernets regnskapsprinsipper.

Utarbeidelse av regnskap krever at ledelsen benytter estimater og bygger på forutsetninger om balanseført verdi av eiendeler og forpliktelser som ikke er lett tilgjengelig fra andre kilder. Estimatenes og de tilhørende forutsetningene er basert på historisk erfaring og andre faktorer som er antatt å være relevante. Estimatenes vil per definisjon kunne avvike fra det endelige utfallet.

Estimatene og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater innregnes i den perioden estimatet endres hvis endringen kun påvirker denne perioden, eller i perioden endringen skjer og fremtidige perioder dersom endringen påvirker både nåværende og fremtidige perioder.

Nedenfor beskrives de viktigste forutsetningene om framtiden og andre viktige kilder til usikkerhet i estimatene på balansedagen, som i vesentlig grad kan påvirke den balanseførte verdien av eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår.

#### **Beregning av netto realisasjonsverdi for varelager (eiendom)**

Eiendomsutviklingsprosjekter er eiendeler holdt for salg i ordinær virksomhet eller som er i produksjonsprosessen for et slikt salg. Slike eiendeler er klassifisert som varelager i samsvar med IAS 2. Varelageret består av tomter, eiendommer for videresalg, eiendommer under utvikling og bygging, og måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Netto realisasjonsverdi er estimert salgspris i ordinær virksomhet fratrukket estimerte utgifter til ferdigstilling og estimerte salgskostnader. Ved fastsettelse av netto realisasjonsverdi, vurderer ledelsen viktige faktorer som er relevante for verdsettelsen, herunder makroøkonomiske faktorer som forventede boligpriser og leienivåer, så vel som forventet avkastning, godkjenninger fra myndigheter, byggekostnader og prosjektets progresjon. Når det anses hensiktsmessig, bruker ledelsen rapporter fra eksterne verddivurderingsekspertene for å anslå eiendomsverdier eller for å underbygge selskapets egne anslag. Endringer i forholdene og i ledelsens vurderinger og forutsetninger vil resultere i endringer i estimert netto realisasjonsverdi. Se også note 15.

#### **Avsetninger**

Selskapet avsetter for kontraktsmessige forpliktelser, f.eks. knyttet til infrastruktur og andre byggekostnader. Avsetningene er basert på faktiske forpliktelser, men er tidsmessig og beløpsmessig usikre. Beløpene beregnes i hvert enkelt tilfelle basert på avtale og omstendigheter.

### **Note 4 Finansiell risikostyring**

#### **Finansielle risikofaktorer**

Selskapets aktiviteter medfører finansiell risiko av ulike typer: markedsrisiko (inkludert renterisiko og prissisiko), kredittrisiko og likviditetsrisiko. Selskapets ledelse har som mål å begrense kredittrisiko, samt til enhver tid ha tilfredsstillende likviditet til å møte selskapets forpliktelser. Ledelsen i Kaldnes Brygge AS identifiserer og vurderer finansiell risiko på en løpende basis.

#### **a) Markedsrisiko:**

(i) *Prissisiko*



## **Kaldnes Brygge AS**

---

Selskapet er generelt utsatt for prisrisiko knyttet til eiendom, og geografisk er selskapet kun eksponert i Norge. Selskapet er også eksponert for risiko knyttet til byggekostnader og råvarepriser. Resultatmarginen for delprosjektene vil variere avhengig av utviklingen i salgsinntekter per kvadratmeter for boligeiendommer. Selskapets eksponering mot prisrisiko er delvis sikret ettersom forhåndssalg er begrenset frem til byggekontrakter er inngått.

Graden av risiko relatert til prisene på varer og tjenester varierer avhengig av kontrakttype. Selskapets prosjekter spenner over flere år og råvarepriser og lønnskostnader kan øke i løpet av byggeperioden. De fleste kontrakter er basert på faste priser for byggeperioden, men enkelte kontrakter inneholder indeksklausuler som tillater prisøkninger.

### *(ii) Renterisiko*

Selskapets renterisiko oppstår hovedsakelig fra langsiktige lån. Lån utstedt til flytende rente eksponerer selskapet for rentesvingninger som påvirker kontantstrømmene. Selskapet kapitaliserer rentekostnader som en del av utviklingsprosjekter (varelager eiendom) i takt med prosjektenes fremdrift i samsvar med IAS 23 Lånekostnader.

### *(iii) Valutarisiko*

Selskapet er en norsk eiendomsutvikler, med fokus på norske utviklingsprosjekter og eiendommer. Selskapet er utsatt for valutarisiko i begrenset grad.

## **b) Kredittrisiko**

Kredittrisiko knyttet til salg av eiendom anses å være begrenset ettersom salg finner sted gjennom profesjonelle eiendomsmeglere. Normalt kreves 10% i depositum fra boligkjøper når kontrakten inngås. Balansen gjøres opp ved overføring av eiendomsrett.

Basert på ovennevnte er selskapets kredittrisiko knyttet til finansielle eiendeler vurdert til å være lav.

## **c) Likviditetsrisiko**

Selskapet har som mål å opprettholde tilstrekkelig likviditet til å møte sine forventede forpliktelser samt sikre en rimelig kapasitet til å møte krav til finansiering og likviditetsstyring. Selskapet styrer sin likviditetsrisiko ved å opprettholde tilstrekkelige kontantbeholdninger, bankordninger og lånerammer.



## Kaldnes Brygge AS

### Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	2 888 056	0,24312098	702 147

Aksjonærer pr 31.12	Ordinære aksjer	Eierandel
Selvaag Bolig ASA	1 444 028	50 %
Investire Eiendom AS	722 014	25 %
ASL Holding AS	361 007	12,5 %
JSL AS	361 007	12,5 %
<b>Sum</b>	<b>2 888 056</b>	<b>100 %</b>

Alle aksjene har lik stemmerett.

### Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs fond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	702 147	1 376 621	0	12 817 941	14 896 709
Årets resultat	0	0	0	-3 113 105	-3 113 105
Utbytte	0	0	0	0	0
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>702 147</b>	<b>1 376 621</b>	<b>0</b>	<b>9 704 836</b>	<b>11 783 604</b>

### Note 7 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte, revisor mm

Selskapet har ingen ansatte og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning.

Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2020.

**Godtgjørelse til revisor er fordelt som følger:**

	2020	2019
Lovpålagt revisjon	34 944	34 010
Annen bistand	0	0
<b>Sum</b>	<b>34 010</b>	<b>33 004</b>

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.



## Kaldnes Brygge AS

### Note 8 Bankinnskudd mv.

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd.

Selskapet har stilt garantier ihht Bustadsoppføringsloven § 12 og § 47.

Kaldnes Brygge AS har et kausjonistansvar som beløper seg til 20 MNOK.

### Note 9 Langsiktig gjeld

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Tomtelån DNB	72 600 000	72 600 000
Byggelån DNB	256 617 453	70 038 728
<b>Sum</b>	<b>329 217 453</b>	<b>142 638 728</b>
Pantsatt verdi varelager	436 674 773	196 209 634



## Kaldnes Brygge AS

### Note 10 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-6 600 000	2 942 879
Endring i utsatt skatt	5 727 346	583 387
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-872 654</b>	<b>3 526 266</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-3 985 759	15 943 226
Permanente forskjeller	19 147	85 260
Endring i midlertidige forskjeller	-26 081 094	-2 651 762
Avgitt konsernbidrag	0	-287 704
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-30 047 705</b>	<b>13 089 020</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	2 942 879
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-63 295
Skatt på tilbakeført underskudd	-6 600 000	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>-6 600 000</b>	<b>2 879 584</b>

Negativ betalbar skatt gjelder adgangen til å tilbakeføre underskudd for 2020 mot skattepliktig overskudd i 2018 og 2019

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-3 985 759	15 943 226
Beregnet skatt av resultat før skatt	-876 867	3 507 510
Skatteeffekt av permanente forskjeller	4 212	18 757
<b>Sum</b>	<b>-872 655</b>	<b>3 526 267</b>
Effektiv skattesats	21,9 %	22,1 %

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	-80 620	-64 999	15 621
Varebeholdning	47 857 737	35 061 264	-12 796 473
Gevinst – og tapskonto	-178 096	-222 619	-44 523
Avsetninger mv	-3 187 107	-16 442 827	-13 255 720
<b>Sum</b>	<b>44 411 914</b>	<b>18 330 820</b>	<b>-26 081 094</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-47 705	0	47 705
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>44 364 209</b>	<b>18 330 820</b>	<b>-26 033 388</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>9 760 126</b>	<b>4 032 780</b>	<b>-5 727 346</b>



**Kaldnes Brygge AS**

**Note 11 Fordringer og gjeld til nærstående**

<b>Leverandørgjeld til nærstående</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Selvaag Bolig ASA	286 440	2 237 236
<b>Sum</b>	<b>286 440</b>	<b>2 237 236</b>



## Kaldnes Brygge AS

### Note 12 Varige driftsmidler

	Inventar og lign.
<b>Anskaffelseskost 01.01.2020</b>	<b>694 626</b>
Tilgang	0
Avgang/omklassifisering	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2020</b>	<b>694 626</b>
Akk. avskrivning 31.12.2020	694 626
<b>Bokført verdi 31.12.2020</b>	<b>0</b>
Årets avskrivninger	49 684
Økonomisk levetid	3-5 år
Avskrivningsplan	Lineær

### Note 13 Salgsinntekter

Alle inntekter stammer fra virksomhet i Norge.

	2020	2019
Overlevering av boliger	17 450 000	183 275 459
Tilvalgsinntekter	0	4 604 187
Andre leie/salgsinntekter	980 058	1 258 486
<b>Sum</b>	<b>18 430 058</b>	<b>189 138 132</b>

### Note 14 Tilknyttet selskap og datter selskap

Datterselskap	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Stemmeandel	Eierandel
Dockside Næring AS	2015	Tønsberg	100 %	100 %

Datterselskap	Aksjekapital	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Dockside Næring AS	100 000	100	1 000	6 793 780

Datterselskapene er utelatt fra konsolidering i årsregnskapet ihht regnskapsloven § 3-8.

Tilknyttet selskap	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Stemmeandel	Eierandel
Kaldnes Boligutvikling AS	2012	Tønsberg	50 %	50 %

Tilknyttet selskap	Aksjekapital	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Kaldnes Boligutvikling AS	100 000	100	1 000	50 000
<b>Sum</b>	<b>100 000</b>	<b>100</b>	<b>1 000</b>	<b>50 000</b>



## Kaldnes Brygge AS

### Note 15 Varebeholdning

Varebeholdning	2020	2019
Tomt	34 364 480	31 857 440
Varer i arbeid	402 310 293	149 212 910
Ferdigvarer	0	15 139 284
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>436 674 773</b>	<b>196 209 634</b>

Alle påløpte kostnader knyttet til boligprosjektet, inkl. finans, er aktivert som varebeholdning.

### Note 16 Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld	2020	2019
Forskudd fra kunder	54 312 900	17 368 000
Avsetning påløpt entreprisekostnad	21 713 783	14 845 971
Avsetning for forpliktelser	3 808 990	16 442 827
Avsatt konsernbidrag	0	287 704
Annen gjeld	42 000	39 750
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>79 877 673</b>	<b>48 984 252</b>



Til generalforsamlingen i Kaldnes Brygge AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Kaldnes Brygge AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling av totalresultat og kontantstrømoppstilling 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 og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

---

#### *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.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *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 forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Kaldnes Brygge AS



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

---

### *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.

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

---

#### *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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 3. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Petter Walstad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Walstad, Nils Petter	BANKID_MOBILE	2021-04-27 18:55

**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.