



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	Sissel Kragnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	12.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 01.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	5	287 374 803	17 325 573
Sum inntekter		287 374 803	17 325 573
Kostnader			
Varekostnad		221 493 837	15 412 742
Lønnskostnad			34 419
Annen driftskostnad	6	3 595 965	7 459 006
Sum kostnader		225 089 802	22 906 168
Driftsresultat		62 285 001	-5 580 595
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		239 530	141 976
Sum finansinntekter		239 530	141 976
Nedskrivning av finansielle eiendeler		655 871	
Annen rentekostnad		388	84 140
Annen finanskostnad		131	690
Sum finanskostnader		656 390	84 830
Netto finans		-416 860	57 147
Ordinært resultat før skattekostnad		61 868 141	-5 523 448
Skattekostnad på resultat	7	13 755 283	-1 196 750
Ordinært resultat etter skattekostnad	10	48 112 858	-4 326 698
Andre inntekter og kostnader			
Årsresultat		48 112 858	-4 326 698
Årsresultat etter minoritetsinteresser		48 112 858	-4 326 698
Totalresultat		48 112 858	-4 326 698
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Ordinært utbytte	10	50 000 000	
Overført fra/til annen egenkapital	10	-1 887 142	-4 326 698
Sum overføringer og disponeringer		48 112 858	-4 326 698



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	7 000 000	7 292 040
Sum finansielle anleggsmidler		7 000 000	7 292 040
Sum anleggsmidler		7 000 000	7 292 040
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	11, 13	276 947 455	286 275 764
Fordringer			
Kundefordringer		7 539 294	12 752 922
Andre kortsiktige fordringer	13		
Sum fordringer		7 539 294	12 752 922
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12, 13	4 857 187	1 044 061
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 857 187	1 044 061
Sum omløpsmidler		289 343 936	300 072 746
SUM EIENDELER		296 343 936	307 364 786
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	702 147	702 147
Overkurs	10	1 376 621	1 376 621
Sum innskutt egenkapital		2 078 768	2 078 768



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	2 889 952	4 777 094
Sum opptjent egenkapital		2 889 952	4 777 094
Sum egenkapital		4 968 720	6 855 862
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	9 522 148	2 971 726
Sum avsetninger for forpliktelser		9 522 148	2 971 726
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	167 105 012	225 111 861
Langsiktig konserngjeld	13	5 088 692	
Sum annen langsiktig gjeld		172 193 704	225 111 861
Sum langsiktig gjeld		181 715 852	228 083 587
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	13	7 801 069	338 210
Betalbar skatt	7	7 102 242	
Skyldig offentlige avgifter		42 101	27 166
Utbytte		50 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		44 713 952	72 059 961
Sum kortsiktig gjeld		109 659 364	72 425 338
Sum gjeld		291 375 216	300 508 924
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		296 343 936	307 364 786



Til generalforsamlingen i Kaldnes Brygge AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kaldnes Brygge AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, indirekte kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 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 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

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



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>

Oslo, 28. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Petter Walstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Walstad, Nils Petter	BANKID	2024-02-28 21:54

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.



Kaldnes Brygge AS



BankID Signing
Sverre Molvik
2024-02-28



BankID Signing
Erich Alexander Selvaag Holte
2024-02-28



BankID Signing
Øystein Klungland
2024-02-28



BankID Signing
Axel Stove Lorentzen
2024-03-01

Årsrapport for 2023

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrøm
- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Kaldnes Brygge AS

Styrets årsberetning for 2023

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 2 %. Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Salgsinntektene og varekostnadene i 2023 stammer hovedsakelig fra salg av båtplasser 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 2024.

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 2023 er satt opp basert på dette.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte pr 31.12.2023.

Styreansvarsforsikring

Det er tegnet styreansvarsforsikring for styrets medlemmer.

Likestilling

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

Ytre miljø

Selskapet anerkjenner at deres byggeprosjekter kan ha negative innvirkning på både natur og klima, lokalbefolkning og økonomien. Økt trafikk, støy i forbindelse med utbyggingen, vern av biologisk mangfold, tilgang til grøntarealer, behov for nye rekreasjonsområder og bevaring av eksisterende bygningsmasse, er typiske aspekter interessentene er opptatt av. For ytterligere informasjon vedrørende påvirkning på ytre miljø henvises det til årsberetningen til Selvaag Bolig ASA.

Utbytte

Styret foreslår at det avsettes utbytte på kr 50 000 000 for 2023.

Resultatdisponering

Styret foreslår at årets resultat disponeres som følger:

Avsatt utbytte	50 000 000
Overført til/fra annen egenkapital	-1 887 142
Sum	48 112 858

Oslo, 27.02.2024

Erich Alexander Selvaag Holte
Styreleder

Sverre Molvik
Styremedlem

Axel Stove Lorentzen
Styremedlem

Øystein Klungland
Styremedlem



Resultatregnskap

Kaldnes Brygge AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt	5	287 374 803	17 325 573
Sum driftsinntekter		<u>287 374 803</u>	<u>17 325 573</u>
Varekostnad		221 493 837	15 412 742
Lønnskostnad		0	34 419
Annen driftskostnad	6	3 595 965	7 459 006
Sum driftskostnader		<u>225 089 802</u>	<u>22 906 168</u>
Driftsresultat		<u>62 285 001</u>	<u>-5 580 595</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		239 530	141 976
Nedskrivning av finansielle eiendeler		655 871	0
Annen rentekostnad		388	84 140
Annen finanskostnad		131	690
Resultat av finansposter		<u>-416 860</u>	<u>57 147</u>
Resultat før skattekostnad		61 868 141	-5 523 448
Skattekostnad på resultat	7	13 755 283	-1 196 750
Årsresultat	10	<u>48 112 858</u>	<u>-4 326 698</u>
Oppstilling av totalresultat			
Andre inntekter og kostnader		0	0
Totalresultat		<u>48 112 858</u>	<u>-4 326 698</u>
Overføringer			
Avsatt til utbytte	10	50 000 000	0
Overført fra/til annen egenkapital	10	-1 887 142	-4 326 698
Sum overføringer		<u>48 112 858</u>	<u>-4 326 698</u>



Balanse

Kaldnes Brygge AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap og tilknyttet selskap	8	7 000 000	7 292 040
Sum finansielle anleggsmidler		<u>7 000 000</u>	<u>7 292 040</u>
Sum anleggsmidler		<u>7 000 000</u>	<u>7 292 040</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	11, 13	276 947 455	286 275 764
Kundefordringer		7 539 294	12 752 922
Sum fordringer		<u>7 539 294</u>	<u>12 752 922</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12, 13	4 857 187	1 044 061
Sum omløpsmidler		<u>289 343 936</u>	<u>300 072 746</u>
Sum eiendeler		<u>296 343 936</u>	<u>307 364 786</u>



Balanse

Kaldnes Brygge AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	702 147	702 147
Overkurs	10	1 376 621	1 376 621
Sum innskutt egenkapital		<u>2 078 768</u>	<u>2 078 768</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	2 889 952	4 777 094
Sum opptjent egenkapital		<u>2 889 952</u>	<u>4 777 094</u>
Sum egenkapital		<u>4 968 720</u>	<u>6 855 862</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	9 522 148	2 971 726
Sum avsetning for forpliktelser		<u>9 522 148</u>	<u>2 971 726</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	167 105 012	225 111 861
Langsiktig gjeld til nærstående	13	5 088 692	0
Sum annen langsiktig gjeld		<u>172 193 704</u>	<u>225 111 861</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	13	7 801 069	338 210
Betalbar skatt	7	7 102 242	0
Skyldig offentlige avgifter		42 101	27 166
Utbytte		50 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld		44 713 952	72 059 961
Sum kortsiktig gjeld		<u>109 659 364</u>	<u>72 425 338</u>
Sum gjeld		<u>291 375 216</u>	<u>300 508 924</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>296 343 936</u>	<u>307 364 786</u>



Balanse

Kaldnes Brygge AS

Oslo, 27.02.2024
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	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		61 868 141	-5 523 448
- Periodens betalte skatt		0	-35 758 631
+/- Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		0	-520 792
+ Nedskrivning anleggsmidler		655 871	0
+/- Endring i varelager		9 328 310	-187 958 497
+/- Endring i kundefordringer		5 213 628	1 472 324
+/- Endring i leverandørgjeld		7 462 859	-1 606 664
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter		-27 708 833	60 621 984
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>56 819 975</u>	<u>-169 273 725</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		0	4 500 000
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>0</u>	<u>4 500 000</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		214 694 130	171 211 861
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		267 700 979	18 700 000
- Utbetalinger av utbytte		0	108 000 000
+ Innbetalinger av konsernbidrag		0	-574 692
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-53 006 849</u>	<u>43 937 169</u>
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		3 813 126	-120 836 556
+ Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		1 044 061	121 880 617
= Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		<u>4 857 187</u>	<u>1 044 061</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 skjønsmessige 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. Estimaterne og de tilhørende forutsetningene er basert på historisk erfaring og andre faktorer som er antatt å være relevante. Estimaterne 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 verdilvurderingsekspertiser 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 prisisiko), kredittisiko og likviditetsrisiko. Selskapets ledelse har som mål å begrense kredittisiko, 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) Prisisiko

Selskapet er generelt utsatt for prisisiko knyttet til eiendom, og geografisk er selskapet kun eksponert i



Kaldnes Brygge AS

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 Salgsinntekter

Alle inntekter stammer fra virksomhet i Norge.

	2023	2022
Overlevering av boliger/salg av båtplasser	279 165 000	16 225 000
Tilvalgsinntekter	6 539 667	0
Andre leie/salgsinntekter	1 670 136	1 100 573
Sum	287 374 803	17 325 573

Note 6 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 2023.

Godtgjørelse til revisor er fordelt som følger:

	2023	2022
Lovpålagt revisjon	46 125	40 613
Annen bistand	0	0
Sum	46 125	40 613

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.



Kaldnes Brygge AS

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	7 204 861	0
Endring i utsatt skatt	6 550 422	-1 196 750
Skattekostnad ordinært resultat	13 755 283	-1 196 750
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	61 868 141	-5 523 448
Permanente forskjeller	655 871	83 675
Endring i midlertidige forskjeller	-11 181 201	-13 242 363
Avgitt konsernbidrag	-466 450	0
Avskåret rentefradrag	88 692	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-18 682 137	0
Skattepliktig inntekt	32 282 916	-18 682 137
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	7 204 861	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-102 619	0
Sum betalbar skatt i balansen	7 102 242	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	61 868 141	-5 523 448
Beregnet skatt av resultat før skatt	13 610 991	-1 215 159
Skatteeffekt av permanente forskjeller	144 292	18 409
Sum	13 755 283	-1 196 750
Effektiv skattesats	22,2 %	21,7 %

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-31 665	-51 597	-19 931
Varebeholdning	48 080 123	40 971 277	-7 108 845
Gevinst – og tapskonto	-91 186	-113 982	-22 796
Avsetninger mv	-4 586 089	-8 615 716	-4 029 628
Sum	43 371 183	32 189 982	-11 181 201
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-18 682 137	-18 682 137
Avskåret rentefradrag	-88 692	0	88 692
Grunnlag for utsatt skatt	43 282 491	13 507 845	-29 774 646
Utsatt skatt (22 %)	9 522 148	2 971 726	-6 550 422

Note 8 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



Kaldnes Brygge AS

Dockside Næring AS	100 000	100	1 000	7 000 000
--------------------	---------	-----	-------	-----------

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	0
Sum	100 000	100	1 000	0

Note 9 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 %
Sum	2 888 056	100 %

Alle aksjene har lik stemmerett.

Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs fond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	702 147	1 376 621	0	4 777 094	6 855 862
Årets resultat	0	0	0	48 112 858	48 112 858
Utbytte	0	0	0	-50 000 000	-50 000 000
Egenkapital 31.12.	702 147	1 376 621	0	2 889 952	4 968 720

Note 11 Varebeholdning

Varebeholdning	2023	2022
Tomt	35 304 382	31 757 867
Varer i arbeid	212 389 122	254 517 897
Ferdigvarer	29 253 951	0
Balansført verdi pr. 31.12	276 947 455	286 275 764

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



Kaldnes Brygge AS

Note 12 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 13 Fordringer og gjeld

	2023	2022
Fordring på nærstående	0	0
	2023	2022
Gjeld til selskap i samme konsern	466 450	0
Gjeld til nærstående	5 088 692	20 135
	2023	2022
Fordringer med forfall >1 år		
Andre langsiktige fordringer	0	0
	2023	2022
Langsiktig gjeld med forfall >5 år		
Gjeld til kredittselskap	0	0
Gjeld til nærstående	0	0
Sum	0	0
<hr/>		
Gjeld sikret ved pant	167 105 012	225 111 861
	2023	2022
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler		
Varebeholdning/tomt	276 947 455	286 275 764
Bankinnskudd	4 857 187	1 044 061
Sum	281 804 642	287 319 825