



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 040 245
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KIRKEGÅRDSGATEN 14 EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Cura Eiendom AS
Josefines gate 29
0351 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Martin Bremnæs
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 06.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		172 816	375 946
Sum inntekter		172 816	375 946
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		2 046 237	152 513
Sum kostnader		2 046 237	152 513
Driftsresultat		-1 873 421	223 433
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			21
Sum finansinntekter			21
Rentekostnad til foretak i samme konsern		27 610	
Annen rentekostnad		10 213	57 564
Sum finanskostnader		37 823	57 564
Netto finans		-37 823	-57 543
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 911 244	165 890
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-420 474	93 772
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 490 770	72 118
Årsresultat		-1 490 770	72 118
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 490 770	72 118
Totalresultat		-1 490 770	72 118
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 490 770	
Avsatt til annen egenkapital			72 118
Sum overføringer og disponeringer	3	-1 490 770	72 118



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	500 000	500 000
Maskiner og anlegg	4		
Skip, rigger, fly og lignende	4		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4		
Sum varige driftsmidler		500 000	500 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum anleggsmidler		500 000	500 000
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter i arbeid	4, 6	4 737 888	
Sum varer		4 737 888	
Fordringer			
Kundefordringer	4, 5		
Andre kortsiktige fordringer	5	3 634	1 219 993
Konsernfordringer		1 911 244	
Sum fordringer	5	1 914 878	1 219 993
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 201	9 606
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 201	9 606
Sum omløpsmidler		6 653 967	1 229 599
SUM EIENDELER		7 153 967	1 729 599



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 7	200 000	200 000
Beholdning av egne aksjer	3, 7		
Overkurs	3		
Annen innskutt egenkapital	3	1 490 770	
Sum innskutt egenkapital		1 690 770	200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3		255 267
Udekket tap	3	1 235 503	
Sum opptjent egenkapital		-1 235 503	255 267
Sum egenkapital		455 267	455 267
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	56 992	56 992
Sum avsetninger for forpliktelser		56 992	56 992
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 5		1 180 560
Øvrig langsiktig gjeld	5		
Sum annen langsiktig gjeld			1 180 560
Sum langsiktig gjeld		56 992	1 237 552
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Leverandørgjeld	5	2 757 492	
Betalbar skatt	2		36 780
Kortsiktig konserngjeld		3 380 766	
Annen kortsiktig gjeld	5	503 450	
Sum kortsiktig gjeld	5	6 641 708	36 780
Sum gjeld		6 698 700	1 274 332



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 153 967	1 729 599



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 616476

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 040 245
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KIRKEGÅRDSGATEN 14 EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Cura Eiendom AS
Josefines gate 29
0351 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Martin Bremnæs
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 05.07.2022



Organisasjonsnr: 921 040 245
KIRKEGÅRDGATEN 14 EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		172 816	375 946
Sum inntekter		172 816	375 946
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		2 046 237	152 513
Sum kostnader		2 046 237	152 513
Driftsresultat		-1 873 421	223 433
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			21
Sum finansinntekter			21
Rentekostnad til foretak i samme konsern		27 610	
Annen rentekostnad		10 213	57 564
Sum finanskostnader		37 823	57 564
Netto finans		-37 823	-57 543
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 911 244	165 890
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-420 474	93 772
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 490 770	72 118
Årsresultat		-1 490 770	72 118
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 490 770	72 118
Totalresultat		-1 490 770	72 118
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 490 770	
Avsatt til annen egenkapital			72 118
Sum overføringer og disponeringer	3	-1 490 770	72 118



Organisasjonsnr: 921 040 245
KIRKEGÅRDGATEN 14 EIENDOM AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	500 000	500 000
Maskiner og anlegg	4		
Skip, rigger, fly og lignende	4		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4		
Sum varige driftsmidler		500 000	500 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum anleggsmidler		500 000	500 000
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter i arbeid	4, 6	4 737 888	
Sum varer		4 737 888	
Fordringer			
Kundefordringer	4, 5		
Andre kortsiktige fordringer	5	3 634	1 219 993
Konsernfordringer		1 911 244	
Sum fordringer	5	1 914 878	1 219 993
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 201	9 606
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 201	9 606
Sum omløpsmidler		6 653 967	1 229 599
SUM EIENDELER		7 153 967	1 729 599

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 7	200 000	200 000
Beholdning av egne aksjer	3, 7		
Overkurs	3		
Annen innskutt egenkapital	3	1 490 770	
Sum innskutt egenkapital		1 690 770	200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3		255 267
Udekket tap	3	1 235 503	
Sum opptjent egenkapital		-1 235 503	255 267
Sum egenkapital		455 267	455 267
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	56 992	56 992
Sum avsetninger for forpliktelser		56 992	56 992
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 5		1 180 560
Øvrig langsiktig gjeld	5		
Sum annen langsiktig gjeld			1 180 560
Sum langsiktig gjeld		56 992	1 237 552
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Leverandørgjeld	5	2 757 492	
Betalbar skatt	2		36 780
Kortsiktig konserngjeld		3 380 766	
Annen kortsiktig gjeld	5	503 450	
Sum kortsiktig gjeld	5	6 641 708	36 780
Sum gjeld		6 698 700	1 274 332
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 153 967	1 729 599



Organisasjonsnr: 921 040 245
KIRKEGÅRDGATEN 14 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021

Kirkegårdsgaten 14 Eiendom AS



Resultatregnskap
Kirkegårdsgaten 14 Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Leieinntekter		172 816	375 946
Sum driftsinntekter		172 816	375 946
Annen driftskostnad		2 046 237	152 513
Sum driftskostnader		2 046 237	152 513
Driftsresultat		-1 873 421	223 433
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	21
Rentekostnad til foretak i samme konsern		27 610	0
Annen rentekostnad		10 213	57 564
Resultat av finansposter		-37 823	-57 543
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 911 244	165 890
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-420 474	93 772
Årsresultat		-1 490 770	72 118
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	72 118
Overført til udekket tap		1 490 770	0
Sum overføringer	3	-1 490 770	72 118



Balanse

Kirkegårdsgaten 14 Eiendom AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	500 000	500 000
Sum varige driftsmidler		500 000	500 000
Sum anleggsmidler		500 000	500 000
Omløpsmidler			
<i>Varer</i>			
Prosjekter i arbeid	4, 6	4 737 888	0
Sum varer		4 737 888	0
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer	5	3 634	1 219 993
Konsernfordringer		1 911 244	0
Sum fordringer	5	1 914 878	1 219 993
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 201	9 606
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		1 201	9 606
Sum omløpsmidler		6 653 967	1 229 599
Sum eiendeler		7 153 967	1 729 599



Balanse

Kirkegårdsgaten 14 Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	3, 7	200 000	200 000
Annen innskutt egenkapital	3	1 490 770	0
Sum innskutt egenkapital		1 690 770	200 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	3	0	255 267
Udekket tap	3	-1 235 503	0
Sum opptjent egenkapital		-1 235 503	255 267
Sum egenkapital		455 267	455 267
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	2	56 992	56 992
Sum avsetning for forpliktelser		56 992	56 992
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 5	0	1 180 560
Sum annen langsiktig gjeld		0	1 180 560
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	5	2 757 492	0
Betalbar skatt	2	0	36 780
Kortsiktig konserngjeld		3 380 766	0
Annen kortsiktig gjeld	5	503 450	0
Sum kortsiktig gjeld	5	6 641 708	36 780
Sum gjeld		6 698 700	1 274 332
Sum egenkapital og gjeld		7 153 967	1 729 599

Oslo, den
Styret i Kirkegårdsgaten 14 Eiendom AS

Martin Bremnæs
styreleder

Lars Håvi
styremedlem



Noter til regnskapet 2021

Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Anlegg under utførelse

Selskapet aktiverer alle utgifter knyttet til erverv av tomt, samt utvikling og ferdigstillelse av den enkelte boligtype for salg. Byggelånsrenter blir aktivert regnskapsmessig som del av byggekostnaden. Fortjenesten på byggeprosjektet blir inntektsført både regnskapsmessig og skattemessig først ved realisasjon av den enkelte boligtypen.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.



Noter til regnskapet 2021

Note 1 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2021.

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

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-420 474	36 780
Endring i utsatt skatt	0	56 992
Skattekostnad ordinært resultat	-420 474	93 772
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-1 911 244	165 890
Permanente forskjeller	0	227
Endring i midlertidige forskjeller	0	1 067
Mottatt konsernbidrag	1 911 244	0
Skattepliktig inntekt	0	167 184
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-420 474	36 780
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	420 474	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	36 780

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	259 055	259 055	0
Sum	259 055	259 055	0
Grunnlag for utsatt skatt	259 055	259 055	0
Utsatt skatt (22 %)	56 992	56 992	0



Noter til regnskapet 2021

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	200 000	255 267	455 267
Mottatt konsernbidrag		1 490 770	1 490 770
Årets resultat		-1 490 770	-1 490 770
Pr 31.12	200 000	255 267	455 267

Selskapet utvikler et eiendomsprosjekt i Løkka Botaniske i Oslo. Pr juni 2022 er 95 % av leilighetene forhåndssolgt. Foreløpige prosjektkostnader og estimater i prosjekter gir stor sannsynlighet for gevinst i prosjektet. Basert på dette vurderer styret at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Note 4 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2021	2020
Gjeld som er sikret ved pant o.l.	0	1 180 560
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2021	2020
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	0	500 000
Prosjekter i arbeid	5 237 888	0

Selskapet eier en tomt i Oslo Kommune for utvikling.

DNB Bank ASA har pr 31.12.2021 pant i tomten pålydende kr 4 000 000.

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2021	2020
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	1 911 244	1 219 993
Sum	1 911 244	1 219 993
Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld konsern	3 380 766	0
Sum	3 380 766	0

Renter på mellomværende mellom selskapene er satt til gjennomsnittlig 3-mnd Nibor tillagt 5%.



Noter til regnskapet 2021

Note 6 Prosjekter i arbeid

Selskapet eier en tomt for utvikling i Oslo Kommune. Kostnader knyttet til byggeprosjektet og tomten balanseføres som "Prosjekter i arbeid" inntil leilighetene selges.

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kirkegårdsgaten 14 Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført</u>
Ordinære aksjer	200	1 000,0	200 000
Sum	200		200 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	<u>Ordinære</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>
Cura Eiendom AS	200	100,0	100,0

Aksjene i Cura Eiendom AS eies indirekte av styremedlemmer Martin Bræmnes og Lars Håvi, hver for seg 50 %.