



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 002 793
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KLEIVSTUA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Dronningveien 500
3531 KROKKLEIVA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Sjur Ivar Langslet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2024

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, 27.07.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 5 361 929 | 16 785 389 |
| Sum inntekter | | 5 361 929 | 16 785 389 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 146 262 | 100 585 |
| Lønnskostnad | 2 | 1 368 563 | 1 372 382 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 2 165 663 | 2 236 679 |
| Annen driftskostnad | | 3 726 181 | 1 631 488 |
| Sum kostnader | | 7 406 668 | 5 341 133 |
| Driftsresultat | | -2 044 740 | 11 444 256 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 160 184 | 71 173 |
| Annen finansinntekt | | 2 875 | 2 917 |
| Sum finansinntekter | | 163 059 | 74 090 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 1 864 344 | 1 386 603 |
| Annen rentekostnad | | 255 | 201 |
| Sum finanskostnader | | 1 864 599 | 1 386 804 |
| Netto finans | | -1 701 540 | -1 312 714 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -3 746 279 | 10 131 542 |
| Skattekostnad på resultat | 4 | -213 046 | 2 298 979 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -3 533 233 | 7 832 563 |
| Årsresultat | 5 | -3 533 233 | 7 832 563 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -3 533 233 | 7 832 563 |
| Totalresultat | | -3 533 233 | 7 832 563 |
| Overføringer og disponeringer | | | |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------------|------------------|
| Avsatt til annen egenkapital | | | 7 832 563 |
| Overført fra annen egenkapital | | -3 533 233 | |
| Sum overføringer og disponeringer | | -3 533 233 | 7 832 563 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | 2 342 801 | 1 948 054 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 2 342 801 | 1 948 054 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 3 | 14 967 628 | 16 286 543 |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 3 | 3 848 950 | 4 676 198 |
| Sum varige driftsmidler | 3, 6 | 18 816 578 | 20 962 741 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 7 | 12 278 276 | 12 278 276 |
| Investering i annet foretak i samme konsern | 7 | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 8 | 22 514 359 | 23 459 542 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 34 792 635 | 35 737 818 |
| Sum anleggsmidler | | 55 952 014 | 58 648 613 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 120 223 | 162 989 |
| Konsernfordringer | 8 | 448 882 | 4 147 329 |
| Sum fordringer | | 569 104 | 4 310 317 |
| Investeringer | | | |
| Aksjer og andeler i foretak i samme konsern | 7 | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 8 539 205 | 4 200 895 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 8 539 205 | 4 200 895 |
| Sum omløpsmidler | | 9 108 310 | 8 511 213 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| SUM EIENDELER | | 65 060 323 | 67 159 825 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 9 | 600 000 | 600 000 |
| Beholdning av egne aksjer | 9 | | |
| Overkurs | | 12 019 561 | 14 790 459 |
| Sum innskutt egenkapital | | 12 619 561 | 15 390 459 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | | 1 406 547 |
| Sum opptjent egenkapital | | | 1 406 547 |
| Sum egenkapital | 5 | 12 619 561 | 16 797 006 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Langsiktig konserngjeld | 8 | 42 005 135 | 34 381 658 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | | 175 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 42 005 135 | 34 556 658 |
| Sum langsiktig gjeld | | 42 005 135 | 34 556 658 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 62 685 | 214 348 |
| Betalbar skatt | 4 | | 50 000 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 83 955 | 88 512 |
| Kortsiktig konserngjeld | 8 | 10 114 493 | 15 287 423 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 174 494 | 165 879 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 10 435 627 | 15 806 162 |
| Sum gjeld | | 52 440 762 | 50 362 820 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 65 060 323 | 67 159 825 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 682263

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 002 793
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KLEIVSTUA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Dronningveien 500
3531 KROKKLEIVA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Sjur Ivar Langslet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap 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, 29.07.2024



Organisasjonsnr: 916 002 793
KLEIVSTUA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 5 361 929 | 16 785 389 |
| Sum inntekter | | 5 361 929 | 16 785 389 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 146 262 | 100 585 |
| Lønnskostnad | 2 | 1 368 563 | 1 372 382 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 2 165 663 | 2 236 679 |
| Annen driftskostnad | | 3 726 181 | 1 631 488 |
| Sum kostnader | | 7 406 668 | 5 341 133 |
| Driftsresultat | | -2 044 740 | 11 444 256 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 160 184 | 71 173 |
| Annen finansinntekt | | 2 875 | 2 917 |
| Sum finansinntekter | | 163 059 | 74 090 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 1 864 344 | 1 386 603 |
| Annen rentekostnad | | 255 | 201 |
| Sum finanskostnader | | 1 864 599 | 1 386 804 |
| Netto finans | | -1 701 540 | -1 312 714 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på resultat | 4 | -3 746 279 | 10 131 542 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -213 046 | 2 298 979 |
| Årsresultat | 5 | -3 533 233 | 7 832 563 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -3 533 233 | 7 832 563 |
| Totalresultat | | -3 533 233 | 7 832 563 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | | | 7 832 563 |
| Overført fra annen egenkapital | | -3 533 233 | |
| Sum overføringer og disponeringer | | -3 533 233 | 7 832 563 |





Organisasjonsnr: 916 002 793
KLEIVSTUA EIENDOM AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | 2 342 801 | 1 948 054 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 2 342 801 | 1 948 054 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 3 | 14 967 628 | 16 286 543 |
| Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr | 3 | 3 848 950 | 4 676 198 |
| Sum varige driftsmidler | 3, 6 | 18 816 578 | 20 962 741 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 7 | 12 278 276 | 12 278 276 |
| Investering i annet foretak i samme konsern | 7 | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 8 | 22 514 359 | 23 459 542 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 34 792 635 | 35 737 818 |
| Sum anleggsmidler | | 55 952 014 | 58 648 613 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 120 223 | 162 989 |
| Konsernfordringer | 8 | 448 882 | 4 147 329 |
| Sum fordringer | | 569 104 | 4 310 317 |
| Investeringer | | | |
| Aksjer og andeler i foretak i samme konsern | 7 | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o. l. | | 8 539 205 | 4 200 895 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 8 539 205 | 4 200 895 |
| Sum omløpsmidler | | 9 108 310 | 8 511 213 |
| SUM EIENDELER | | 65 060 323 | 67 159 825 |



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Aksjekapital | 9 | 600 000 | 600 000 |
| Beholdning av egne aksjer | 9 | | |
| Overkurs | | 12 019 561 | 14 790 459 |
| Sum innskutt egenkapital | | 12 619 561 | 15 390 459 |

Opptjent egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|--|--|------------------|
| Annen egenkapital | | | 1 406 547 |
| Sum opptjent egenkapital | | | 1 406 547 |

| | | | |
|------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Sum egenkapital | 5 | 12 619 561 | 16 797 006 |
|------------------------|----------|-------------------|-------------------|

Gjeld

Langsiktig gjeld

| | | | |
|-----------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Utsatt skatt | 4 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Langsiktig konserngjeld | 8 | 42 005 135 | 34 381 658 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | | 175 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 42 005 135 | 34 556 658 |

| | | | |
|-----------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Sum langsiktig gjeld | | 42 005 135 | 34 556 658 |
|-----------------------------|--|-------------------|-------------------|

Kortsiktig gjeld

| | | | |
|-----------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Leverandørgjeld | | 62 685 | 214 348 |
| Betalbar skatt | 4 | | 50 000 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 83 955 | 88 512 |
| Kortsiktig konserngjeld | 8 | 10 114 493 | 15 287 423 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 174 494 | 165 879 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 10 435 627 | 15 806 162 |

| | | | |
|------------------|--|-------------------|-------------------|
| Sum gjeld | | 52 440 762 | 50 362 820 |
|------------------|--|-------------------|-------------------|

| | | | |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 65 060 323 | 67 159 825 |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|



Organisasjonsnr: 916 002 793
KLEIVSTUA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

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

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

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

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

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



Fridtjof Nansens vei 19
0369 Oslo
Norway
Tel: +47 23 19 63 00
www.mazars.no

Til generalforsamlingen i
Kleivstua Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kleivstua Eiendom AS som viser et underskudd på kr 3 533 233. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Mazars AS
Org. no. 979 605 994



mazars

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 27.06.2024

Mazars AS

Nina Heyerdahl

Nina Heyerdahl
statsautorisert revisor



Årsregnskap 2023 Kleivstua Eiendom AS

**Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet**

Org.nr.: 916 002 793



Kleivstua Eiendom AS

Resultatregnskap for 2023

| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| Annen driftsinntekt | | 5 361 929 | 16 785 389 |
| Sum driftsinntekter | | 5 361 929 | 16 785 389 |
| Varekostnad | | 146 262 | 100 585 |
| Lønnskostnad | 2 | 1 368 563 | 1 372 382 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 2 165 663 | 2 236 679 |
| Annen driftskostnad | | 3 726 181 | 1 631 488 |
| Sum driftskostnader | | 7 406 668 | 5 341 133 |
| Driftsresultat | | -2 044 740 | 11 444 256 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 160 184 | 71 173 |
| Annen finansinntekt | | 2 875 | 2 917 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 1 864 344 | 1 386 603 |
| Annen rentekostnad | | 255 | 201 |
| Resultat av finansposter | | -1 701 540 | -1 312 714 |
| Resultat før skattekostnad | | -3 746 279 | 10 131 542 |
| Skattekostnad på resultat | 4 | -213 046 | 2 298 979 |
| Resultat | | -3 533 233 | 7 832 563 |
| Årsresultat | 5 | -3 533 233 | 7 832 563 |
| Overføringer | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | | 0 | 7 832 563 |
| Overført fra annen egenkapital | | 3 533 233 | 0 |
| Sum overføringer | | -3 533 233 | 7 832 563 |



Kleivstua Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember 2023

| Eiendeler | Note | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | 2 342 801 | 1 948 054 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 2 342 801 | 1 948 054 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 3 | 14 967 628 | 16 286 543 |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 3 | 3 848 950 | 4 676 198 |
| Sum varige driftsmidler | 3, 6 | 18 816 578 | 20 962 741 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i datterselskap | 7 | 12 278 276 | 12 278 276 |
| Lån til foretak i samme konsern | 8 | 22 514 359 | 23 459 542 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 34 792 635 | 35 737 818 |
| Sum anleggsmidler | | 55 952 014 | 58 648 613 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 120 223 | 162 989 |
| Konsernfordringer | 8 | 448 882 | 4 147 329 |
| Sum fordringer | | 569 104 | 4 310 317 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 8 539 205 | 4 200 895 |
| Sum omløpsmidler | | 9 108 310 | 8 511 213 |
| Sum eiendeler | | 65 060 323 | 67 159 825 |



Kleivstua Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember 2023

| Egenkapital og gjeld | Note | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 9 | 600 000 | 600 000 |
| Overkurs | | 12 019 561 | 14 790 459 |
| Sum innskutt egenkapital | | 12 619 561 | 15 390 459 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 0 | 1 406 547 |
| Sum opptjent egenkapital | | 0 | 1 406 547 |
| Sum egenkapital | 5 | 12 619 561 | 16 797 006 |
| Gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 0 | 175 000 |
| Konserngjeld | 8 | 42 005 135 | 34 381 658 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 42 005 135 | 34 556 658 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 62 685 | 214 348 |
| Betalbar skatt | 4 | 0 | 50 000 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 83 955 | 88 512 |
| Konserngjeld | 8 | 10 114 493 | 15 287 423 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 174 494 | 165 879 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 10 435 627 | 15 806 162 |
| Sum gjeld | | 52 440 762 | 50 362 820 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 65 060 323 | 67 159 825 |

Krokkeiva, 27.06.2024
Styret i Kleivstua Eiendom AS

Sjur Ivar Langslet
styreleder



Kleivstua Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Kleivstua Eiendom AS er datterselskap til Frydenbygg A/S som har forretningskontor i Hole, Norge. Frydenbygg A/S utarbeider konsernregnskap der Kleivstua Eiendom AS inngår i konsolideringen.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Skatt

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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 virkelig verdi.

Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

| Lønnskostnader | 2023 | 2022 |
|--------------------|------------------|------------------|
| Lønninger | 1 127 089 | 1 150 467 |
| Arbeidsgiveravgift | 170 449 | 170 679 |
| Pensjonskostnader | 28 843 | 20 793 |
| Andre ytelser | 42 182 | 30 442 |
| Sum | 1 368 563 | 1 372 382 |

Selskapet har i 2023 sysselsatt 2 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.



Kleivstua Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 3 Anleggsmidler

| | Bygninger og tomter | Driftsløsøre, inventar ol. | Tomter | Sum |
|------------------------------------|------------------------|-------------------------------|------------------|-------------------|
| Anskaffelseskost pr. 01.01.23 | 33 651 966 | 21 410 952 | 6 198 396 | 61 261 314 |
| + Tilgang kjøpte driftsmidler | | 19 500 | | 19 500 |
| = Anskaffelseskost 31.12.23 | 33 651 966 | 21 430 452 | 6 198 396 | 61 280 814 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.23 | 24 883 496 | 17 581 503 | -762 | 42 464 237 |
| = Bokført verdi 31.12.23 | 8 768 470 | 3 848 949 | 6 199 158 | 18 816 577 |
| Årets ordinære avskrivninger | 1 319 677 | 846 749 | -762 | 2 165 664 |
| Økonomisk levetid | 0-40 år | 0-40 år | | |

Note 4 Skatt

| Årets skattekostnad | 2023 | 2022 |
|--|-----------------|------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 181 701 | 1 862 466 |
| Endring i utsatt skatt | -394 747 | 436 513 |
| Skattekostnad ordinært resultat | -213 046 | 2 298 979 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Resultat før skatt | -3 746 279 | 10 131 542 |
| Permanente forskjeller | 2 777 888 | 318 362 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 1 794 304 | -1 984 149 |
| Avgitt konsernbidrag | -825 912 | -8 238 482 |
| Skattepliktig inntekt | 0 | 227 273 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 181 701 | 1 862 466 |
| Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag | -181 701 | -1 812 466 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 50 000 |

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 | -13 173 096 | -12 009 791 | 1 163 304 |
| Gevinst – og tapskonto | 2 524 000 | 3 155 000 | 631 000 |
| Sum | -10 649 096 | -8 854 792 | 1 794 304 |
| Grunnlag for utsatt skattefordel | -10 649 096 | -8 854 792 | 1 794 304 |
| Utsatt skattefordel (22 %) | -2 342 801 | -1 948 054 | 394 747 |



Kleivstua Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 5 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|----------------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Pr. 31.12.2022 | 600 000 | 14 790 459 | 1 406 547 | 16 797 006 |
| Årets resultat | | | -3 533 233 | -3 533 233 |
| Konsernbidrag avgitt | | | -644 211 | -644 211 |
| Pr 31.12.2023 | 600 000 | 14 790 459 | -2 770 897 | 12 619 561 |

Konsernbidrag er avsatt med brutto kr 825 912 og utgjør netto etter skatteeffekt kr -644 211.

Note 6 Pantstillelser og garantier

| Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|------------|------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 0 | 0 |
| Sum | 0 | 0 |

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

| | | |
|--------------|-------------------|-------------------|
| Driftsmidler | 18 816 578 | 20 962 741 |
| Fordringer | 17 797 269 | 20 034 316 |
| Varelager | 0 | 0 |
| Sum | 36 613 847 | 40 997 057 |

I tillegg er det avgitt pant i fordringer, varelager og driftstilbehør på 5 000 000.

Eiendommen Kleivstua inngår i pantsikrede verdier for 275 000 000 i morselskapet Frydenbygg Eiendom AS.

Note 7 Datterselskap, TS og FKV

| | Kontor-kommune | Eier-andel | Stemme-andel | Balanseført verdi | Andel egenkapital | Andel resultat |
|------------------|----------------|------------|--------------|-------------------|-------------------|------------------|
| DS/FKV/TS | | | | | | |
| Kleivstua AS | Hole | 100,0% | 100,0% | 12 273 276 | 5 622 018 | 4 134 970 |
| Vard AS | OSLO | 100,0% | 100,0% | 5 000 | -72 558 | -9 977 |
| Sum | | | | 12 278 276 | 5 549 460 | 4 124 993 |



Kleivstua Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

| Konsernfordringer | 2023 | 2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Bjørnsgard AS | 7 637 065 | 8 557 065 |
| Bjørnsgard Eiendom AS | 335 000 | 335 000 |
| Frydenbygg AS (langsiktig) | 4 022 431 | 3 918 265 |
| Grefsenkollen Eiendom AS (langsiktig) | 13 155 002 | 13 155 002 |
| Harahorn AS (langsiktig) | 5 336 926 | 6 386 275 |
| Tamt & Vilt AS | 318 362 | 318 362 |
| Vard AS | 164 613 | 164 613 |
| Sum | 30 969 399 | 32 834 582 |
| Avsetning til tap | 8 006 158 | 4 909 349 |
| Sum bokført verdi konsernfordringer | 22 963 241 | 27 925 233 |
| Langsiktig konserngjeld | | |
| Frydenbygg Eiendom AS | 32 360 698 | 30 496 354 |
| Harahorn Eiendom AS | 9 644 437 | 3 885 304 |
| Sum langsiktig konserngjeld | 42 005 135 | 34 381 658 |
| Konserngjeld | | |
| Det virkelig gode liv AS | 2 600 891 | 2 600 891 |
| Harahorn AS, konsernbidrag | 825 912 | 2 449 349 |
| Harahorn Eiendom AS, konsernbidrag | 0 | 5 789 133 |
| Kleivstua AS | 6 687 691 | 4 448 050 |
| Sum konserngjeld | 10 114 493 | 15 287 423 |

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kleivstua Eiendom AS pr. 31.12 består av:

| | Antall | Pålydende | Bokført |
|-----------------|---------------|------------------|----------------|
| Ordinære aksjer | 100 | 6 000,0 | 600 000 |
| Sum | 100 | | 600 000 |

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

| | Ordinære | Eierandel | Stemmeandel |
|-----------------------|-----------------|------------------|--------------------|
| Frydenbygg Eiendom AS | 100 | 100,0 | 100,0 |



Elektronisk signatur

Signert av

Langslet, Sjur Ivar
Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC +01:00) Central European Time (Berlin)

06/27/2024 09:40:36

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.