



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 932 231 263  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KIRKEVEIEN 166 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Innspurten 11C  
0663 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 18.09.2023 - 31.12.2023

### 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: Marianne Frønsdal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.07.2024

### 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		9 946 860	
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 946 860</b>	
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på driftsmidler			
Annen driftskostnad	4	4 780 551	
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 780 551</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 166 309</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		151	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>151</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>151</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 166 460</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på resultat	7	1 134 050	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 032 410</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>	8	<b>4 032 410</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>4 032 410</b>	
<b>Totalresultat</b>		<b>4 032 410</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		4 032 410	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 032 410</b>	



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 6	102 023 884	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>102 023 884</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>102 023 884</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	6		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		1 128 151	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 128 151</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 128 151</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>103 152 035</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	9	1 100 000	
Annen innskutt egenkapital		4 062 409	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 162 409</b>	
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Kontinuitetsdifferanse		-676 840 451	
Udisponert resultat			



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-676 840 451</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-671 678 042</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Sum annen langsiktig gjeld		772 168 966	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>772 168 966</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>772 168 966</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	6	1 100 000	
Betalbar skatt	7	1 134 050	
Annen kortsiktig gjeld		427 061	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 661 111</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>774 830 077</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>103 152 035</b>	<b>0</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 669080

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 932 231 263  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KIRKEVEIEN 166 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Kirkeveien 166B  
0450 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 18.09.2023 - 31.12.2023

#### 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: Marianne Frønsdal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.07.2024

#### 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, 24.07.2024



Organisasjonsnr: 932 231 263  
KIRKEVEIEN 166 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		9 946 860	
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 946 860</b>	
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på driftsmidler			
Annen driftskostnad	4	4 780 551	
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 780 551</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 166 309</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		151	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>151</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>151</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	7	1 134 050	0
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 032 410</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>	8	<b>4 032 410</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>4 032 410</b>	
<b>Totalresultat</b>		<b>4 032 410</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		4 032 410	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 032 410</b>	



Organisasjonsnr: 932 231 263  
KIRKEVEIEN 166 BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom

5, 6

102 023 884

Sum varige driftsmidler

102 023 884

Sum anleggsmidler

102 023 884

0

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Konsernfordringer

6

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd

1 128 151

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 128 151

Sum omløpsmidler

1 128 151

0

**SUM EIENDELER**

**103 152 035**

**0**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Andelskapital

9

1 100 000

Annen innskutt egenkapital

4 062 409

Sum innskutt egenkapital

5 162 409

#### Opptjent egenkapital

Kontinuitetsdifferanse

-676 840 451

Udisponert resultat

Sum opptjent egenkapital

-676 840 451

Sum egenkapital

-671 678 042

0

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt

7

Annen langsiktig gjeld

772 168 966

Sum annen langsiktig gjeld



Sum annen langsiktig gjeld		772 168 966	
Sum langsiktig gjeld		772 168 966	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	6	1 100 000	
Betalbar skatt	7	1 134 050	
Annen kortsiktig gjeld		427 061	
Sum kortsiktig gjeld		2 661 111	
Sum gjeld		774 830 077	0
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>103 152 035</b>	<b>0</b>



Organisasjonsnr: 932 231 263  
KIRKEVEIEN 166 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Stortorvet 7, 0155 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kirkeveien 166 Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kirkeveien 166 Borettslag som 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 et rettviseende bilde av borettslagets 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 konklusjon

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 borettslaget 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

Ledelsen (styret) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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 borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
  - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
  - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
  - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 4. juli 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kristian Dalby  
statsautorisert revisor



## Uavhengig revisors beretning

Name

Dalby, Kristian

Date

2024-07-04

Identification

 bankID™ Dalby, Kristian



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

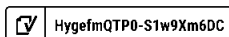


# Årsregnskap

**2023**


**Kirkeveien 166 Borettslag**

Org.nr.:932 231 263






<b>Resultatregnskap</b>		
<b>Kirkeveien 166 Borettslag</b>		
	<b>Note</b>	<b>2023</b>
<b>Driftsinntekter</b>		
Leieinntekter		9 946 860
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>9 946 860</b>
<b>Driftskostnader</b>		
Avskrivning på driftsmidler		0
Annen driftskostnad	4	4 780 551
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>4 780 551</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 166 309</b>
<b>Finansposter</b>		
Annen renteinntekt		151
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>151</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>5 166 460</b>
Skattekostnad på resultat	7	1 134 050
<b>Resultat</b>		<b>4 032 410</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>8</b>	<b>4 032 410</b>
<b>Overføringer</b>		
Avsatt til annen egenkapital		4 032 410
<b>Sum overføringer</b>		<b>4 032 410</b>

 HygefMQTP0-S1w9Xm6DC




<b>Balanse</b>		
<b>Kirkeveien 166 Borettslag</b>		
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Varige driftsmidler</b>		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 6	102 023 884
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>102 023 884</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>102 023 884</b>
<b>Omløpsmidler</b>		
<b>Fordringer</b>		
Bankinnskudd		1 128 151
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 128 151</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>103 152 035</b>

 HygefMQTP0-S1w9Xm6DC



<b>Balanse</b>		
<b>Kirkeveien 166 Borettslag</b>		
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>
<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Andelskapital	9	1 100 000
<b>Annen egenkapital</b>		<b>4 062 409</b>
<b>Sum egenkapital før kontinuitetsdifferanse</b>		<b>5 162 409</b>
Kontinuitetsdifferanse		-676 840 451
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>-671 678 042</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Borettssinskudd		772 168 966
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>772 168 966</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til konsernselskap	6	1 100 000
Betalbar skatt	7	1 134 050
Annen kortsiktig gjeld		427 061
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 661 111</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>774 830 077</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>103 152 035</b>
Oslo, 11.07.2024		
_____ Marianne Frønsdal styreleder		_____ Christoffer Øvereng Haugan styremedlem

 HygefMQTP0-S1w9Xm6DC



## Noter 2023

Kirkeveien 166 Borettslag

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

#### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

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

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Kontanter og bankinnskudd er klassifisert som bankinnskudd, kontanter o.l. Innestående eller trekk i konsernkontoordning er presentert henholdsvis som andre kortsiktige fordringer eller annen kortsiktig gjeld i balansen.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Boligeiendommer som anses å ha en åpenbar høyere verdi enn bokført er ikke avskrevet, jfr egen note om varige driftsmidler.

#### 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. 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 er beregnet med standardsats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skattøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

#### Konsern

Selskapet er et datterselskap av Heimstaden AB konsernet. Konsernregnskap utarbeides av



## Noter 2023

### Kirkeveien 166 Borettslag

Heimstaden Bostad AB og utleveres ved henvendelse i Sognveien 9 C i Oslo.

#### Note 2 Fusjon

Kirkeveien 166 Borettslag kjøpte 17.10.2023 alle aksjene i Kirkeveien 166 AS fra Heimstaden Bostad Invest 10 AS.

Kirkeveien 166 AS (overdragende selskap) ble deretter fusjonert med Kirkeveien 166 Borettslag (overtakende selskap) etter de ulovfestede reglene om skattefri fusjon mellom denne typen selskaper. Ved fusjonen overtok Kirkeveien 166 Borettslag alle Kirkeveien 166 AS sine eiendeler, rettigheter og forpliktelser i sin helhet. Praktisk er fusjonen gjennomført som en selskapsrettslig likvidasjon av Kirkeveien 166 AS.

Fusjonen er gjennomført etter bestemmelsene i aksjelovens kapittel 14 og skattelovens bestemmelser om skattefri fusjon. Fusjonen er gjennomført med skattemessig virkning fra 01.01.2023 og regnskapsmessig virkning fra 01.09.2023. Sammenstillingstall er ikke omarbeidet.

#### Note 3 Vesentlige transaksjoner

##### Kirkeveien 166 Borettslag

Borettslaget er stiftet i 2023 og samme år kjøpte borettslaget aksjeselskapet Kirkeveien 166 AS, som eide eiendommen Kirkeveien 166 i Oslo.

Før årsskiftet 2023/2024 ble Kirkeveien 166 AS fusjonert inn i borettslaget, som medfører at;

- 1) borettslaget eier eiendommen Kirkeveien 166 direkte,
- 2) aksjeselskapet ikke lenger eksisterer, og
- 3) borettslagets regnskapstall for 2023 er relatert til aksjeselskapets virksomhet i 2023

##### Resultatregnskapet

Fra 1. januar 2024 vil borettslaget ikke lenger ha leieinntekter og driftskostnader slik regnskapet for 2023 viser (dette var siste året med selskapslikning). Derimot vil borettslaget ha inntekter fra felleskostnader og løpende driftskostnader fra borettslagets virksomhet.

##### Balanseoppstillingen

Balansen viser en negativ egenkapital på NOK 671 678 042. Dette skyldes at borettslagets eiendom er bokført til historisk kostpris på NOK 101 712 655 (fra da aksjeselskapet kjøpte eiendommen for mange år siden), mens borettslaget kjøpte Kirkeveien 166/eiendommen til virkelige verdi på NOK 773 268 966. Den negative egenkapitalen har ingen konsekvens for borettslaget eller andelseierne, men blir stående i regnskapet til evig tid.



## Noter 2023

Kirkeveien 166 Borettslag

### Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det er ingen ansatte og det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets tillitsvalgte eller styret. Styret lønnes fra annet konsernselskap.

### Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Revisor

Revisjonshonorar er 2 413 ,- ekskl.mva.

### Note 5 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Totalt
Tilgang	102 023 884	102 023 884
Anskaffelseskost 31.12	102 023 884	102 023 884
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>102 023 884</b>	<b>102 023 884</b>

Driftsmidler består av boligeiendom i Kirkeveien 166 B og C. Driftsmidlet avskrives ikke.



## Noter 2023

Kirkeveien 166 Borettslag

### Note 6 Konsernmellomværende og pantheftelser

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

<b>Gjeld</b>	<b>2023</b>
Gjeld til konsernselskap	1 100 000
<b>Sum Gjeld</b>	<b>1 100 000</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>	<b>2023</b>
Langsiktig gjeld til konsern (borettsinnskudd)	772 168 966
<b>Sum gjeld</b>	<b>772 168 966</b>

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.  
Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er eiendom kr 102 023 884,-.



## Noter 2023

Kirkeveien 166 Borettslag

### Note 7 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:	
Betalbar skatt	1 134 050
Endring i utsatt skattefordel	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 134 050</b>
Skattepliktig inntekt:	
Resultat før skatt	5 166 460
Permanente forskjeller	0
Endring i midlertidige forskjeller	-11 686
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>5 154 774</b>
Betalbar skatt i balansen:	
Betalbar skatt på årets resultat	1 134 050
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>1 134 050</b>

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

	<b>2023</b>
Varige driftsmidler	-81 544
<b>Sum</b>	<b>-81 544</b>
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	81 544
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>

Det beregnes ikke utsatt skatt av midlertidig forskjell på eiendomsverdien da den utsatte skatten i praksis aldri vil komme til beskatning i borettslaget.



## Noter 2023

Kirkeveien 166 Borettslag

### Note 8 Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital før kontinuitetsdiff	Kontinuitetsdiff	Sum egenkapital
Pr. 18.09.2023	1 100 000	30 000	1 130 000	-676 840 451	-675 710 451
Årets resultat		4 032 410	4 032 410		4 032 410
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>1 100 000</b>	<b>4 062 410</b>	<b>5 162 410</b>	<b>-676 840 451</b>	<b>-671 678 041</b>

Eiendommens virkelig verdi på etableringstidspunktet	778 553 107
Historisk kostpris på eiendommen ved etableringstidspunktet	101 712 655
Kontinuitetsdifferanse	676 840 451

Kontinuitetsdifferansen, som er årsaken til den regnskapsmessige negative egenkapitalen, har oppstått fordi borettslaget kjøpte aksjeselskapet/eiendommen til virkelig verdi mens den historiske kostprisen på eiendommen er mye lavere. Den virkelig verdien av egenkapitalen er kr 5 162 410, og egenkapitalen i borettslaget er derfor vurdert som forsvarlig.

### Note 9 Andeler

Andeler i Kirkeveien 166 Borettslag pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Andeler	220	5 000,0	1 100 000
<b>Sum</b>	<b>220</b>		<b>1 100 000</b>

### Eierstruktur

De største andelseierne i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Heimstaden Bostad Invest 10 AS	10	100,0	100,0



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
11.07.2024 14:21

SENT BY OWNER:  
Ferdinand Ekpete · 11.07.2024 11:16

DOCUMENT ID:  
S1w9Xm6DC

ENVELOPE ID:  
HygefMQTP0-S1w9Xm6DC

DOCUMENT NAME:  
Kirkeveien 166 Borettslag 10.07.24.pdf  
10 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (OET)	METHOD	DETAILS
<b>Marianne Frønsdal</b> marianne.fronsdal@heimstaden.com	Signed Authenticated	11.07.2024 13:50 11.07.2024 13:48	Email Low	IP: 145.253.135.124 IP: 145.253.135.124
<b>Christoffer Haugan</b> christoffer.haugan@heimstaden.no	Signed Authenticated	11.07.2024 14:21 11.07.2024 11:56	Email Low	IP: 195.0.152.26 IP: 195.0.152.26

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PDF  
PAdES sealed