



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	920 708 943
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	KJELDSBERG HOLDING AS
Forretningsadresse:	Sluppenvegen 19 7037 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Gunn Merethe Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	26.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 20.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad		395 333	448 700
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 954	30 599
Annen driftskostnad		409 844	332 845
Sum kostnader		831 131	812 144
Driftsresultat		-831 131	-812 144
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		39 077 644	83 133 416
Annen renteinntekt		1 397	6 707
Sum finansinntekter		39 079 041	83 140 123
Netto finans		39 079 041	83 140 123
Ordinært resultat før skattekostnad		38 247 909	82 327 979
Skattekostnad på ordinært resultat		-177 042	-162 320
Ordinært resultat etter skattekostnad		38 424 951	82 490 299
Årsresultat		38 424 951	82 490 299
Årsresultat etter minoritetsinteresser		38 424 951	82 490 299
Totalresultat		38 424 951	82 490 299
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		24 000 000	
Avsatt til annen egenkapital		14 424 951	82 490 299
Sum overføringer og disponeringer		38 424 951	82 490 299



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel			162 441
Sum immaterielle eiendeler			162 441
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		820 750 293	836 876 269
Sum finansielle anleggsmidler		820 750 293	836 876 269
Sum anleggsmidler		820 750 293	837 038 710
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		6	
Andre kortsiktige fordringer		7 820	7 820
Konsernfordringer		31 543 103	6 887 330
Sum fordringer		31 550 929	6 895 150
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		267 507	201 654
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		267 507	201 654
Sum omløpsmidler		31 818 436	7 096 804
SUM EIENDELER		852 568 729	844 135 514
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		120 000 000	120 000 000
Overkurs		648 367 691	648 367 691



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum innskutt egenkapital		768 367 691	768 367 691
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		53 789 983	69 365 032
Sum opptjent egenkapital		53 789 983	69 365 032
Sum egenkapital		822 157 674	837 732 723
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 722	3 441
Utbytte		30 000 000	6 000 000
Annen kortsiktig gjeld		409 333	399 350
Sum kortsiktig gjeld		30 411 055	6 402 791
Sum gjeld		30 411 055	6 402 791
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		852 568 729	844 135 514



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter		48 067 654	38 527 324
Leieinntekter		90 975 845	91 412 709
Annen driftsinntekt		82 297 854	80 500 169
Sum inntekter	2	221 341 353	210 440 202
Kostnader			
Varekostnad		72 052 282	67 647 419
Lønnskostnad	3,10	61 576 715	51 203 784
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	28 605 742	27 676 097
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	9 937 866	
Annen driftskostnad	3	30 133 081	28 853 297
Sum kostnader		202 305 686	175 380 597
Driftsresultat		19 035 667	35 059 605
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5	7 272 196	10 073 323
Annen finansinntekt		4 722 146	5 654 654
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	5	18 754 327	26 013 745
Gevinst/tap ved salg aksjer	7	11 576 142	32 731 255
Sum finansinntekter		42 324 811	74 472 977
Annen finanskostnad		17 689 912	18 259 131
Sum finanskostnader		17 689 912	18 259 131
Netto finans		24 634 899	56 213 846
Ordinært resultat før skattekostnad		43 670 566	91 273 451
Skattekostnad på ordinært resultat	11	2 266 902	5 594 048
Ordinært resultat etter skattekostnad		41 403 664	85 679 403
Årsresultat		41 403 664	85 679 403



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Minoritetsinteresser		2 978 713	3 189 102
Årsresultat etter minoritetsinteresser		38 424 951	82 490 301



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	4	1 241 652	348 315
Sum immaterielle eiendeler		1 241 652	348 315
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	749 390 702	743 251 985
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	14 387 266	10 524 612
Sum varige driftsmidler		763 777 968	753 776 597
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	104 367 817	98 328 623
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	13	10 999 995	10 829 353
Investeringer i aksjer og andeler	6	16 679 488	11 983 353
Andre fordringer	13	1 837 310	5 121 101
Pensjonsmidler	10	14 787 522	14 085 773
Sum finansielle anleggsmidler		148 672 132	140 348 203
Sum anleggsmidler		913 691 752	894 473 115
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		139 314	2 551
Sum varer		139 314	2 551
Fordringer			
Kundefordringer	13	12 677 241	11 713 652
Andre fordringer	13	8 186 769	14 083 172
Sum fordringer		20 864 010	25 796 824
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	7	347 901 045	354 132 860
Sum investeringer		347 901 045	354 132 860



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	166 666 863	177 722 835
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		166 666 863	177 722 835
Sum omløpsmidler		535 571 232	557 655 070
SUM EIENDELER		1 449 262 984	1 452 128 185
 BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8,9	120 000 000	120 000 000
Overkurs	5	648 367 691	648 367 691
Sum innskutt egenkapital		768 367 691	768 367 691
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	53 789 983	69 365 032
Sum opptjent egenkapital		53 789 983	69 365 032
Minoritetsinteresser	9	34 205 706	33 463 792
Sum egenkapital		856 363 380	871 196 515
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	11	32 439 886	36 283 531
Andre avsetninger for forpliktelser		6 715 687	10 799 036
Sum avsetninger for forpliktelser		39 155 573	47 082 567
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	470 172 926	486 758 535
Sum annen langsiktig gjeld		470 172 926	486 758 535
Sum langsiktig gjeld		509 328 499	533 841 102
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			5 188



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Leverandørgjeld	13	18 965 815	12 096 650
Betalbar skatt	11	3 952 497	5 337 875
Skyldige offentlige avgifter		3 493 087	2 583 192
Utbytte	9	32 236 800	8 236 800
Annen kortsiktig gjeld	13	24 922 906	18 830 868
Sum kortsiktig gjeld		83 571 105	47 090 573
Sum gjeld		592 899 604	580 931 675
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 449 262 984	1 452 128 190



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

2020 Kjeldsberg Holding AS årsregnskap med noter konsern.pdf

Name	Method	Signed at
Kjeldsberg, Fredrik	BANKID	2021-04-26 18:20 GMT+02
Kjeldsberg, Thomas	BANKID	2021-04-26 18:06 GMT+02
Kjeldsberg, Carl Fridtjof Rode	BANKID	2021-04-26 16:35 GMT+02
Medlien, Arne	BANKID	2021-04-26 16:34 GMT+02
Kjeldsberg, Per Gunnar	BANKID_MOBILE	2021-04-26 16:30 GMT+02
Kjeldsberg, Magnus Fjelldal	BANKID	2021-04-28 10:06 GMT+02
Kjeldsberg, Berit	BANKID	2021-04-27 14:10 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: C2F7EDAA9F0041B1922062E2BFC8A401



kjeldsberg

Årsregnskap
2020

Kjeldsberg Holding AS



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C2F7EDAA9F0041B1922062E2BFC6A401



Kjeldsberg Holding AS

Resultatregnskap

Kjeldsberg Holding AS			Konsernet		
2019	2020	NOTE	DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
0	0		Salgsinntekter	48 067 654	38 527 324
0	0		Leieinntekter	90 975 845	91 412 709
0	0		Annens driftsinntekt	82 297 854	80 500 169
	0	2	Sum driftsinntekter	<u>221 341 353</u>	<u>210 440 202</u>
0	0		Varekostnad	72 052 282	67 647 419
448 700	395 333	3, 10	Lønnskostnad	61 576 715	51 203 784
0	0	4	Ordinær avskrivning	28 605 742	27 676 097
0	0	4	Nedskrivning	9 937 866	0
363 444	435 798	3	Annens driftskostnad	30 133 081	28 853 297
<u>812 144</u>	<u>831 131</u>		Sum driftskostnader	<u>202 305 686</u>	<u>175 380 597</u>
<u>-812 144</u>	<u>-831 131</u>		Driftsresultat	<u>19 035 668</u>	<u>35 059 606</u>
			FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER		
83 133 416	39 077 644	5	Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	7 272 196	10 073 323
6 707	1 397		Annens finansinntekt	4 722 146	5 654 654
0	0	5	Gevinst/tap ved salg av aksjer	11 576 142	32 731 255
0	0	7	Verdiendring av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	18 754 327	26 013 745
0	0		Annens finanskostnad	-17 689 912	-18 259 131
<u>83 140 124</u>	<u>39 079 041</u>		Netto finansresultat	<u>24 634 900</u>	<u>56 213 845</u>
<u>82 327 979</u>	<u>38 247 910</u>		Ordinært resultat før skattekostnad	<u>43 670 567</u>	<u>91 273 451</u>
<u>-162 320</u>	<u>-177 042</u>	11	Skattekostnad på ordinært resultat	<u>2 266 902</u>	<u>5 594 048</u>
<u>82 490 299</u>	<u>38 424 951</u>		Årsresultat	<u>41 403 664</u>	<u>85 679 404</u>
			Minoritetsandel	<u>2 978 713</u>	<u>3 189 102</u>
			Majoritetens andel	<u>38 424 950</u>	<u>82 490 301</u>
			OVERFØRINGER		
78 118 501	-17 756 767	9	Fond for vurderingsforskjeller		
-1 628 202	2 181 718	9	Overført til/fra annen egenkapital		
0	24 000 000		Tilleggsutbytte		
6 000 000	30 000 000	9	Foreslått utbytte		
<u>82 490 299</u>	<u>38 424 951</u>		Sum overføringer		



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C2F7EDAA9F0011B1922062E2BFC8A401



Kjeldsberg Holding AS Balanse pr 31. desember

Kjeldsberg Holding AS			Konsernet		
2019	2020	NOTE	EIENDELER	2020	2019
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
0	0	4	Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker o.l.	1 241 652	348 315
162 441	0	10	Utsatt skattefordel	0	0
<u>162 441</u>	<u>0</u>		Sum immaterielle eiendeler	<u>1 241 652</u>	<u>348 315</u>
Varige driftsmidler					
0	0	4	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	749 390 702	743 251 985
0	0	4	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	14 387 266	10 524 612
<u>0</u>	<u>0</u>		Sum varige driftsmidler	<u>763 777 968</u>	<u>753 776 597</u>
Finansielle anleggsmidler					
836 876 269	820 750 293	5	Investering i datterselskap	0	0
0	0	5	Investeringer i tilknyttet selskap	104 367 817	98 328 623
0	0	13	Lån til tilknyttet selskap	10 999 995	10 829 353
0	0	6	Investeringer i aksjer og andeler	16 679 488	11 983 353
0	0	13	Andre langsiktige fordringer	1 837 310	5 121 101
0	0	10	Pensjonsmidler	14 787 522	14 085 773
<u>836 876 269</u>	<u>820 750 293</u>		Sum finansielle anleggsmidler	<u>148 672 131</u>	<u>140 348 204</u>
<u>837 038 710</u>	<u>820 750 293</u>		Sum anleggsmidler	<u>913 691 751</u>	<u>894 473 117</u>
Omløpsmidler					
Fordringer					
0	0		Varelager	139 314	2 551
0	0	13	Kundefordringer	12 677 241	11 713 652
6 887 330	31 543 103	13	Fordring på konsernselskap	0	0
7 820	7 826	13	Andre fordringer	8 186 769	14 083 172
<u>6 895 150</u>	<u>31 550 929</u>		Sum fordringer	<u>21 003 324</u>	<u>25 799 375</u>
Investeringer					
0	0	7	Markedsbaserte aksjer og andre verdipapirer	347 901 045	354 132 860
<u>0</u>	<u>0</u>		Sum investeringer	<u>347 901 045</u>	<u>354 132 860</u>
<u>201 654</u>	<u>267 507</u>	14	Bankinnskudd, kontanter o.l.	<u>166 666 863</u>	<u>177 722 835</u>
<u>7 096 804</u>	<u>31 818 436</u>		Sum omløpsmidler	<u>535 571 232</u>	<u>557 655 070</u>
<u>844 135 514</u>	<u>852 568 729</u>		SUM EIENDELER	<u>1 449 262 983</u>	<u>1 452 128 186</u>



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C217EDAAB9F0041B1922062F28FC8A401

Noter til regnskapet 2020

Note 1 Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

Kjeldsberg Holding AS ble stiftet ved at eierne av aksjene i R. Kjeldsberg AS skjøt inn aksjene i selskapet som tingsinnskudd. Målingen av innskuddet skjedde til en verdi tilsvarende bokført verdi av egenkapitalen i R. Kjeldsberg AS pr 28.2.2018, dvs regnskapsmessig kontinuitet. Dette prinsippet ble valgt fordi stiftelsen av Kjeldsberg Holding AS var å anse som en omorganisering uten endring i eierskap.

Kjeldsberg Holding AS er morselskap for følgende selskaper:

- R. Kjeldsberg AS
- Kjeldsberg Invest AS

R. Kjeldsberg AS har følgende datterselskaper:

- Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS
- Kjeldsberg Kaffe Eiendom AS
- Bodø Næringspark AS
- Kjeldsberg Eiendom AS
- Trondheim Næringspark AS
- Sluppen Eiendom AS
- Kjeldsberg Bolig AS
- Sluppen & Partners AS
- Lager 11 AS
- Sluppen Infrastruktur AS
- Sluppen Parkering AS
- Sluppenvegen 3 AS
- Sluppenvegen 8 AS
- Sluppenvegen 9 AS
- Sluppenvegen 10 AS
- Sluppenvegen 11 og 13 AS
- Sluppenvegen 15 AS
- Sluppenvegen 21 AS
- Sluppenvegen 23 AS
- Sluppenvegen 25 AS
- Olav Trygvassons gate 17 AS

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS har følgende datterselskaper:

- Kjeldsberg Økonomiservice AS

Bodø Næringspark AS har følgende datterselskaper:

- Bodø Engrossenter II AS
- Bodø Næringspark Utvikling I AS

Interne konserntransaksjoner, samt internt konsernmellomværende er eliminert. Egenkapitalmetoden benyttes ved regnskapsføring av datterselskaper. I konsernregnskapet er aksjer i datterselskap erstattet med selskapets eiendeler og gjeld.

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 ett år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende 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.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Enkelte poster er vurdert etter andre prinsipper og redegjøres for nedenfor.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C2F7E1DA9F0011B1922062E2BFC8A401

Noter til regnskapet 2020

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap

Investeringer i tilknyttet selskap er vurdert etter egenkapitalmetoden.

Øvrige finansielle eiendeler

Aksjer og andeler av langsiktig, strategisk eller industriell karakter klassifiseres som anleggsmidler.

Investeringene balanseføres til anskaffelseskost og nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Investeringer i ventureselskaper, korrigeres for verdifall etter en individuell vurdering.

Mottatt utbytte og andre overskuddsutdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Investeringer av kortsiktig perspektiv klassifiseres som omløpsmidler.

Børsnoterte verdipapirer med god eierspredning og likviditet inngår i handelsportefølje, og verdsettes til markedsverdi på balansedagen.

Øvrige finansielle verdipapirer som er klassifisert som omløpsmidler og som styres bevisst som en enhetlig portefølje,

korrigeres for verdifall dersom den samlede beholdning har lavere antatt verdi enn anskaffelseskost.

Rentebærende verdipapirer vurderes til virkelig verdi.

Varer

Varer er vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Byggeprosjekt er balanseført som varelager og vurdert til anskaffelseskost etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Resultatføring skjer etter fullført kontraktsmetode.

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 fordringer.

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

Bankinnskudd, kontanter o.l.

Bankinnskudd, kontanter o.l. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent. Dette vil normalt være tilfellet når varen/tjenesten er levert til kunden.

Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Pensjoner

Ved regnskapsføring av pensjonsforpliktelser følges NRS 6. Det legges til grunn en lineær opptjeningsprofil,

samt en forventet sluttlønn som opptjeningsgrunnlag. Estimatavik og effekt av endrede forutsetninger

amortiseres over forventet gjenværende opptjeningsstid i den grad de overstiger 10 % av den største av

pensjonsforpliktelsen og pensjonsmidlene (korridor). Planendringer fordeles over gjenværende opptjeningsstid.

Arbeidsgiveravgift er inkludert i tallene. Netto pensjonsforpliktelse er differansen mellom nåverdien av

pensjonsforpliktelsene og verdien av pensjonsmidler som er avsatt for betaling av ytelsene.

Pensjonsmidlene vurderes til virkelig verdi.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessige resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner,

for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen. Det avsettes ikke skatt på inntektsførte resultatandeler

fra norske datterselskaper eller norske tilknyttede selskaper.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto

utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Finanskostnader

Finanskostnader som kan henføres til byggeprosjekter under utførelse er inkludert i aktivert verdi for den aktuelle eiendel.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C2F7EDAA9F0041B1922062E2BFC8A401



Noter til regnskapet 2020

Note 2 Driftsinntekter	Morselskapet		Konsernet	
	2020	2019	2020	2019
<u>Pr virksomhetsområde:</u>				
Salgsinntekter	0	0	48 067 654	38 527 324
Leieinntekter	0	0	90 975 845	91 412 709
Annen driftsinntekt	0	0	82 297 854	80 500 169
Sum	0		221 341 353	210 440 202

Note 3 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnad	Morselskapet		Konsernet	
	2020	2019	2020	2019
Lønn	359 983	399 350	51 187 906	40 638 462
Folketrygdavgift	35 350	49 350	6 919 381	6 500 473
Pensjonskostnader			2 351 251	1 948 857
Andre ytelser	0		1 118 176	2 115 991
Sum	395 333	448 700	61 576 715	51 203 784

Antall årsverk 0,0 0,0 71,3 63,2

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn		
Annen godtgjørelse		350 000

Selskapet har ingen daglig leder.

Revisor

Godtgjørelse til Deloitte AS for revisjon utgjør i 2020 for morselskapet kr 68 750,- og for revisjonsrelaterte tjenester kr 120 375,-. For konsernet utgjør godtgjørelse til Deloitte AS for revisjon kr 620 663,- og for revisjonsrelaterte tjenester kr 367 030,-.

Note 4 Varige driftsmidler

Konsernet

	Konsesjoner, patenter, lisenser, varemærker o.l.		Tomter Bygninger		Transportmidler, driftsløsøre inventar, verktoy, maskiner o.l	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	3 215 758	179 345 117	907 865 441		26 436 984	1 116 863 299
Tilgang kjøpte driftsmidler	660 795	1 724 838	48 174 300		8 052 952	58 612 885
Avgang	239 780		9 320 131		94 218	9 654 129
Anskaffelseskost 31.12.	4 116 333	181 069 955	946 719 610		34 395 718	1 166 301 615
Akk. avsk., nedsk., og rev. ned. 31.12	2 874 682	1 127 500	377 271 363		20 008 452	401 281 997
Bokført verdi pr. 31.12.	1 241 652	179 942 455	569 448 247		14 387 266	765 019 620
Årets avskrivninger	7 238		24 502 424		4 096 080	28 605 742
Årets nedskrivninger			9 937 866			9 937 866
Økonomisk levetid	5 år		10-60 år		2-7 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær		Lineær	



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
C2F7EDA09F0041B1922062E2BFC8A401



Noter til regnskapet 2020

Note 5 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Datterselskap

Firma	Konsolidert (ja/nei)	Foretnings- kontor	Stemme-/ eierandel	Anskaffelses- kost				
Kjeldsberg Invest AS	Ja	Trondheim	100 %	259 365 950				
R. Kjeldsberg AS	Ja	Trondheim	100 %	483 001 741				

Firma	Inngående balanse	Tilgang	Egenkapital- transaksjon	Innbetalt kapital / stiftelseskost.	Innbetalt / utbetalt KB/utbytte	Fisjon/ omdanning/ andre effekter	Andel årets resultat	Utgående balanse
Kjeldsberg Invest AS	297 022 555				-21 203 620		29 812 411	305 631 346
R. Kjeldsberg AS	539 853 714				-34 000 000		9 265 233	515 118 947
Sum	539 853 714	0	0	0	-55 203 620	0	39 077 644	820 750 293

Konsernet

Firma	Foretnings- kontor	Stemme-/ eierandel	Anskaffelses- kost					
Kjeldsberg Kaffebrønneri AS	Trondheim	50,0 %	19 394 657					
ANS Bodø Engrossenter I	Bodø	45,5 %	6 661 834					
Sluppen Utvikling AS	Trondheim	50,0 %	1 005 000					
Alkeveien 1 AS	Trondheim	50,0 %	35 000					
Campus Sluppen AS	Trondheim	28,5 %	58 054 500					
Bryggerikvartalet EC Dahls Holding AS	Trondheim	33,3 %	45 069 000					
Driv Eiendomsforvaltning AS	Lysaker	50,0 %	2 000 000					
Real Eiendomsforvaltning AS	Bodø	41,6 %	1 587 462					
Austmann Bryggeri AS	Trondheim	20,0 %	2 670 000					

Firma	Inngående balanse	Tilgang	Egenkapital- transaksjon	Innbetalt kapital / stiftelseskost.	Innbetalt / utbetalt KB/utbytte	Fisjon/ omdanning/ andre effekter	Andel årets resultat	Utgående balanse
Campus Sluppen AS	13 926 253	0	0	0	-5 987 124	0	-43 855	7 895 274
Bryggerikvartalet EC Dahls Holding AS	40 069 000	5 000 000	0	0	0	0	-85 991	44 983 009
Kjeldsberg Kaffebrønneri AS	28 785 004	0	0	0	-2 000 000	0	3 567 784	30 352 788
Sluppen Utvikling AS	965 605	0	0	0	0	0	-22 738	942 868
Alkeveien 1 AS	2 845 677	0	0	0	0	0	2 921 803	5 767 480
Austmann Bryggeri AS		2 670 000					-241 192	2 428 808
ANS Bodø Engrossenter I	8 561 606	0	0	0	-915 862	0	1 083 510	8 729 248
Driv Eiendomsforvaltning AS	1 947 062	0	0	0	0	0	-149 112	1 797 944
Real Eiendomsforvaltning AS	1 228 409	0	0	0	0	0	241 987	1 470 396
Sum	98 328 623	7 670 000	0	0	-8 902 986	0	7 272 196	104 367 817



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C2F7EDA9F00411B1922062E28FC8A401



Noter til regnskapet 2020

Note 6 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

Konsern	Eierandel	Bokført verdi	
		2020	2019
Aksjer			
Dossier Solutions AS	20,94 %	5 381 248	5 381 248
Driv AS	10,55 %	3 675 300	575 000
Sum øvrige aksjer med eierandel under 10%		7 622 940	6 027 105
sum aksjer anleggsmidler		16 679 488	11 983 353

Note 7 Aksjer og andre verdipapirer

Finansielle instrumenter og varederivater vurdert til virkelig verdi etter regnskapsloven § 5-8

Konsernet

	Markeds- verdi	Periodens resultatførte verdiendr.
Markedsbaserte verdipapirer	347 901 045	18 754 327
Sum	347 901 045	18 754 327

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	480 000	250	120 000 000
Sum	480 000		120 000 000

Eierstruktur

Aksjonærene i selskapet pr 31.12 var:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Berit Kjeldsberg Invest AS	80 000	16,67 %	16,67 %
Carl F. Kjeldsberg Invest AS	80 000	16,67 %	16,67 %
Rasmus Kjeldsberg Invest AS	80 000	16,67 %	16,67 %
Fredrik Kjeldsberg Invest AS	80 000	16,67 %	16,67 %
Per Gunnar Kjeldsberg Invest AS	80 000	16,67 %	16,67 %
Thomas Kjeldsberg Invest AS	80 000	16,67 %	16,67 %
Totalt antall aksjer	480 000	100 %	100 %

Det er ingen aksjer som er direkte eiet av medlemmer i styret og daglig leder.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C2F7EDAA9F0041B1922062E2BFC8A401



Noter til regnskapet 2020

Note 9 Egenkapital

Morselskapet	Aksjekapital	Overkurs	Fond for vurderingsforskjeller	Annen EK	Sum
Egenkapital 1. januar	120 000 000	648 367 691	94 508 577	-25 143 545	837 732 723
<u>Årets endring i egenkapital:</u>					
Tilleggsutbytte				-24 000 000	-24 000 000
Avsatt utbytte ordinært				-30 000 000	-30 000 000
Årets resultat			-17 756 767	56 181 718	38 424 951
Egenkapital 31. desember	120 000 000	648 367 691	76 751 810	-22 961 827	822 157 674

Konsernet	Aksjekapital	Overkurs	Minoritet	Annen EK	Sum
Egenkapital 1. januar	120 000 000	648 367 691	33 463 792	69 365 032	871 196 515
<u>Årets endring i egenkapital:</u>					
Tilleggsutbytte				-24 000 000	-24 000 000
Avsatt utbytte ordinært				-30 000 000	-30 000 000
Avsatt utbytte minoritet			-2 236 800		-2 236 800
Konsernets resultat			2 978 713	38 424 950	41 403 663
Egenkapital 31. desember	120 000 000	648 367 691	34 205 706	53 789 982	856 363 379

Note 10 Pensjonskostnader, -midler og -forpliktelse

Foretaket er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har pensjonsordning som oppfyller kravene etter denne loven. Selskapet har både sikret (kollektiv) og usikret pensjonsordning (AFP). Morselskapet har pensjonsordninger som omfatter i alt 20 personer. Ordningene gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. Pensjonsmidler/-forpliktelse er dekket gjennom et forsikringsselskap. Foretaket er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har pensjonsordning som tilfredstiller kravene i denne loven.

Sikret ordning

Morselskap og konsern (identisk):	2020	2019
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	486 209	428 374
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	450 536	503 324
Avkastning på pensjonsmidler	-1 048 084	-990 799
Administrasjonskostnader	184 273	171 298
Resultatført estimeringsstap/(gevinst) m.v.	-22 066	51 178
Periodisert arbeidsgiveravgift	40 025	45 181
Netto pensjonskostnad	90 893	208 556

	Midler> forpliktelse	Midler> forpliktelse
Opptjente pensjonsforpliktelse	17 446 859	18 055 145
Beregnet effekt av fremtidig lønnsregulering	0	0
Beregnete pensjonsforpliktelse	17 446 859	18 055 145
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	-24 568 552	-25 701 653
Ikke resultatført virkning av estimatavvik	-6 454 585	-5 709 949
Periodisert arbeidsgiveravgift	-1 211 245	-729 316
(-)Forskuddsbetalt pensjon/ netto pensjonsforpliktelse	-14 787 522	-14 085 773

Usikret ordning (AFP)	2020	2019
(-)Forskuddsbetalt pensjon/ netto pensjonsforpliktelse	0	0



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
C2F7F0AA9F0041B1922062E2BF0C8A101



Noter til regnskapet 2020

Økonomiske forutsetninger:

	2020	2019
Diskonteringsrente	2,10 %	2,65 %
Forventet lønnsregulering	2,00 %	2,50 %
Forventet G-regulering	2,00 %	2,25 %
Forventet avkastning på fondsmidler	2,50 %	4,10 %

Den aktuarmessige beregningen er basert på risikotabeller. Risikotabellen for forventet levetid, K2013 er basert på beste estimat for populasjonen i Norge. Nedenfor vises utdrag fra de benyttede tabeller.

Utdrag av sannsynligheter benyttet i beregningen Dødelighetstabell K2013 BE

Dødelighets sannsynlighet

Alder	Menn	Kvinner
20	0,0002	0,0001
40	0,0006	0,0004
60	0,0046	0,0031
80	0,0465	0,0318

Forventet gjenværende levetid

Alder	Menn	Kvinner
20	68,6	72,4
40	47,0	50,6
60	26,0	29,4
80	9,3	11,6

Forventet gjenværende levetid ved alder 65

Menn	Kvinner
21,3	24,4

Uføresannsynlighet

Alder	Menn	Kvinner
20	0,08 %	0,11 %
40	0,18 %	0,26 %
60	1,93 %	2,90 %
80	-	-

Som aktuarmessige forutsetninger for demografiske faktorer og avgang er det lagt til grunn vanlig benyttede forutsetninger innen forsikring.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C2F7FDAA9F0041B1922062E2BFC8A401



Noter til regnskapet 2020

Note 11 Skattekostnad

Morselskapet

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2020	2019
Betalbar skatt i følge balansen	0	0
Endring utsatt skatt	162 441	-77 107
Utsatt skatt på mottatt konsernbidrag	-339 483	-85 213
Skattekostnad i resultatregnskapet	-177 042	-162 320

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:

	2020	2019
Årsresultat før skatt	38 247 910	82 327 979
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%/23%)	8 414 540	18 112 155
Skatteeffekten av følgende poster:		
Ikke fradragsberettigede kostnader	5 500	14 876
Regnskapsmessig resultat fra TS og DS	-8 597 082	-18 289 352
Skattekostnad	-177 042	-162 320
Effektiv skattesats	-0,5 %	-0,2 %

Konsernet

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2020	2019
Betalbar skatt i følge balansen	3 952 497	5 337 875
Endring utsatt skatt i balansen	-3 843 645	-403 199
Korrigerings av fjorårets skatt	-217 736	0
Effekt av konsernbidrag	2 375 786	659 372
Skattekostnad i resultatregnskapet	2 266 902	5 594 048



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C2F7FDAA9F0041B1922062E2BFC8A401



Noter til regnskapet 2020

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

Morselskapet	2020		2019	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Framførbart underskudd	0	0	162 441	0
Netto midlertidige forskjeller	0	0	162 441	0
Forskjeller som ikke inngår				
Utsatt skattefordel/forpliktelse	0	0	162 441	0

Konsernet	2020		2019	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler		31 181 611		33 305 442
Gevinst- og tapskonto		1 533 125		17 042
Pensjonsfond/pensjonsforpliktelse		3 253 255		3 098 870
Regnskapsmessig avsetning	1 382 111			2 246 736
Framførbart underskudd	601 107		779 949	
Netto midlertidige forskjeller	1 983 218	35 967 991	779 949	38 668 090
Forskjeller som ikke inngår		1 544 886		1 604 609
Utsatt skattefordel (-)/forpliktelse (+)		32 439 886		36 283 531

Note 12 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

Konsernet

Gjeld som forfaller mer enn 5 år
etter regnskapsårets slutt:

	2020	2019
Pantelån	126 763 951	135 943 907

Følgende eiendeler er stilt til sikkerhet for mellomværende konsernet har til banker:

	Bokført verdi	
	2020	2019
Finansielle eiendeler i R. Kjeldsberg AS - Sluppenvegen 3 AS	3 773 081	4 021 368
Eiendommer i R. Kjeldsberg AS	14 489 236	15 267 793
Driftstilbehør i R. Kjeldsberg AS	1 055 751	1 125 483
Eiendommer i Sluppenveien 3 AS	16 689 770	17 013 103
Eiendommer i Sluppenveien 10 AS	67 368 159	68 143 620
Eiendommer i Bødø Næringspark AS	87 016 279	89 508 134
Eiendommer i Trondheim Næringspark AS	139 807 233	142 881 988
Eiendommer i Sluppenvegen 15 AS	121 428 506	124 924 408
Eiendommer i Sluppenveien 9 AS	37 981 220	39 337 169
Eiendommer i Sluppenveien 11 og 13 AS	62 123 813	51 059 130
Eiendommer i Sluppenveien 25 AS	55 723 943	58 305 603
Sum	607 456 991	611 587 800

Garantier:



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C2F7EDAA9F0041B1922062E2BFC8A101



Noter til regnskapet 2020

I forbindelse med oppføringen av nytt bygg i Sluppenvegen 23 har R. Kjeldsberg AS stilt garanti overfor utbygger på en andel av kontraktsforpliktelsene, begrenset oppad til kr 66 134 551

Note 13 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Andre langsiktige fordringer			
	2020		2019	
Foretak i samme konsern	0		0	
Tilknyttet selskap	0		0	
Sum	0		0	

	Kundefordringer		Andre kortsiktige fordringer	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern	0	0	31 543 103	6 887 330
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Sum	0	0	31 543 103	6 887 330

	Leverandørgjeld		Annen kortsiktig gjeld	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern	2 204	222	0	0
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Sum	2 204	222	0	0

Note 14 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter bundne skattetrekkmidler med kr 0,- for Kjeldsberg Holding og kr 2.451.045,- for konsernet.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C2F7EDAA9F0011B1922062E2BFC8A401



Kjeldsberg Holding AS

Kontantstrømsoppstilling

Morselskapet			Konsernet	
2019	2020		2020	2019
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:				
82 327 979	38 247 910	Ordinært resultat før skattekostnad	43 670 567	91 273 451
0	0	Periodens betalte skatt	-7 478 381	-2 212 399
0	0	Ordinære avskrivninger	38 543 607	27 676 097
0	0	Pensjonskostnad uten kontanteffekt	-701 749	-993 642
-83 133 416	-39 077 644	Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	-37 602 665	-42 804 578
0	0	Endring i varer	-136 763	0
0	0	Endring i kundefordringer	-963 589	2 395 754
2 403	-1 719	Endring i leverandørgjeld	6 869 165	-3 689 040
-85 212	47 847	Endringer i konsernmellomværender	0	0
126 743	349 460	Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	10 034 166	-7 146 486
-761 503	-434 146	Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	62 172 225	64 499 157
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:				
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-58 612 885	-24 329 954
150 000 000	30 500 000	Mottatt utbytte	0	0
0	0	Utbetalinger ved kjøp av finansielle anleggsmidler	-12 366 135	-83 433 900
-125 000 000	0	Kapitalinnskudd datterselskap	0	0
0	0	Innbetalinger ved salg av finansielle anleggsmidler	6 902 986	56 074 558
0	0	Endring i langsiktige fordringer	3 113 150	10 341 887
0	0	Kjøp/salg av finansielle omløpsmidler	36 562 284	-131 799 083
25 000 000	30 500 000	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-24 400 600	-173 146 492
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:				
0	0	Netto innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	-16 585 609	123 999 090
0	0	Netto endring i kassekreditt	-5 188	-511 759
-25 000 000	-30 000 000	Utbetalinger av utbytte	-32 236 800	-27 216 800
-25 000 000	-30 000 000	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-48 827 597	96 270 531
-761 503	65 854	Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	-11 055 971	-12 376 804
963 158	201 654	Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 01.01.	177 722 835	190 099 640
201 654	267 507	Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12.	166 666 863	177 722 835



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C2F7EDAA9F0041B1922062E2BFC8A401



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Styrets beretning 2020 Kjeldsberg Holding AS.pdf

Name	Method	Signed at
Kjeldsberg, Fredrik	BANKID	2021-04-26 18:26 GMT+02
Kjeldsberg, Thomas	BANKID	2021-04-26 17:37 GMT+02
Kjeldsberg, Carl Fridtjof Rode	BANKID	2021-04-26 16:33 GMT+02
Medlien, Arne	BANKID	2021-04-26 16:33 GMT+02
Kjeldsberg, Per Gunnar	BANKID_MOBILE	2021-04-26 16:32 GMT+02
Kjeldsberg, Magnus Fjeldal	BANKID	2021-04-28 10:05 GMT+02
Kjeldsberg, Berit	BANKID	2021-04-27 14:12 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: A3C2756666B4A019B19C80D982FD3A4

Kjeldsberg Holding AS

STYRETS ÅRSBERETNING 2020

Virksomheten:

Kjeldsberg Holding er morselskap i et konsern og har sin virksomhet innen områdene eiendomsutvikling, eiendomsforvaltning, finansinvesteringer og kaffeforedling. Utvikling, drift og utleie av fast eiendom er i hovedsak organisert i egne eiendomsselskaper, med R. Kjeldsberg AS som forretningsfører.

Kjeldsberg Holding AS har sitt hovedkontor i Trondheim.

Økonomi:

Årsresultat for selskapet i 2020 ble et overskudd på 38,4 millioner kroner mot 82,5 millioner kroner i 2019. Selskapet hadde ingen driftsinntekter i 2020, mens netto finansresultat utgjorde 39,1 millioner kroner.

Konsernets årsresultat for 2020 ble et overskudd på 41,4 millioner kroner mot 85,7 millioner kroner i 2019. Driftsinntektene ble 221,3 millioner kroner, mens netto finansresultat utgjorde 24,6 millioner kroner.

Gevinst ved salg av Lysgården ble realisert i 2019 og er hovedforklaringen på det reduserte overskuddet i 2020 både for selskapet og for konsernet.

Totalkapitalen for selskapet økte med 8,5 millioner kroner fra 844,1 millioner kroner til 852,6 millioner kroner. For konsernet ble totalkapitalen redusert med 2,9 millioner kroner fra 1.452,1 millioner kroner til 1.449,3 millioner kroner.

Egenkapitalandelen for selskapet er 96,4 prosent, og for konsernet 59,1 prosent. Styret har vurdert at selskapet har forsvarlig egenkapital og likviditet.

Styret bekrefter at regnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift, og at denne forutsetningen er oppfylt. Årsregnskapet gir et rettviseende bilde av virksomheten. Selskapets likviditet er god.

I løpet av første kvartal 2020 traff Covid-19 viruset det norske samfunnet og norsk økonomi. Covid-19 utbruddet ga store effekter på den norske økonomien i annet kvartal 2020, men den norske økonomien hentet seg inn igjen i tredje og fjerde kvartal. Likviditeten i kredittmarkedene ble anstrengt i mars/april, men Norges Bank tilførte nok likviditet slik at kredittmarkedet igjen fungerte. Den norske regjeringen innførte tidlig effektive og målrettede tiltak for å begrense smittespredningen og i kombinasjon med gode økonomiske krisepakker for næringslivet, så var det med på å redusere de negative effektene av Covid-19 viruset i Norge. Som en følge av dette har konsernet kommet bra igjennom krisen og uten vesentlige effekter på resultatet for den ordinære driften.

1



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
A3C2756866B4A019B19C80D982FD3A1

Risikovurdering:

Styret vurderer at konsernets eiendommer har en god miks av leietakere, tilfredsstillende utleiegrad og en hensiktsmessig lengde på leiekontraktene. Det er erfaringsmessig veldig lite tap på leietakere. Kredittrisikoen oppleves som lav.

Konsernet finansierer eiendommene og prosjektene med en hensiktsmessig balanse av fremmedkapital og egenkapital, kombinert med en vesentlig andel fastrente. Konsernet har generelt god likviditet, og opplever å ha god tilgang på fremmedkapital når behovet oppstår.

Det er lagt opp til en konservativ og likvid forvaltning av selskapets finansielle midler.

Styret vurderer den overordnede finansielle risikoen som akseptabel.

Arbeidsmiljø, sykefravær, miljø:

Selskapene i konsernet gjennomfører jevnlige arbeidsmiljøundersøkelser og har et godt arbeidsmiljø, samt et lavt korttids sykefravær.

Sykefraværet i Kjeldsberg Holding konsernet var i 2020 totalt på 5,26 prosent. Sykefraværet omhandler alle ansatte i R. Kjeldsberg AS, Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS, Kjeldsberg Økonomiservice AS, Sluppen & Partners AS, Lager11 AS og Kjeldsberg Kaffebrenneri AS. Det totale sykefraværet i konsernet i 2019 var på 2,3 prosent. Hovedårsaken til økningen fra 2019 er knyttet til langtidssykefravær.

Det har ikke forekommet skader eller ulykker i selskapet eller konsernet i løpet av regnskapsåret.

Virksomheten medfører ikke forurensning ut over det som må påregnes i forhold til den aktivitet som drives.

Konsernet har som ambisjon at byggeprosjektene skal gi en lav belastning på miljøet og inneholde energieffektive løsninger. Underkonsernet R. Kjeldsberg har valgt ut seks av bærekraftmålene som utgangspunkt for hvordan virksomheten og prosjektene skal utvikles. De vil alle seks være bærebjelker ved områdeutviklingen av Sluppen. Konsernet ønsker også i større grad å gjenbruke bygningsmaterialer og inventar, og ved utviklingen av Lager11 prosjektet ble fasadeplater fra bygget i Sluppenvegen 5 gjenbrukt. Kontorprosjektet ALO er det første bygget i Norge med kombinasjonen Breeam Outstanding og Well Platinum, samt med Paris Proof tillegg i Breeam sertifiseringen. Denne omhandler ytterligere fokus på CO2-reduksjon for byggets samlede CO2-utslipp. Her stilles det også krav til håndtering av fremtidige miljøutfordringer i form av økte nedbørsmengder og økning i det biologiske mangfoldet ved utbygging av nye områder.

Årsverk, likestilling m.m.:

Det er ingen årsverk i Kjeldsberg Holding i 2020.

Antall årsverk Kjeldsberg Holding konsern i 2020 er 87,9 årsverk. Antall årsverk i konsernet omfatter ansatte i R. Kjeldsberg AS, Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS, Kjeldsberg

2



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
A3C2756066B4A019B19C90D9321 D3A1



Økonomiservice AS, Sluppen & Partners AS, Lager11 AS og Kjeldsberg Kaffebrenneri. Antall årsverk i konsernet i 2019 var 78,7 (Lager11 AS var ikke med). Av de ansatte i konsernselskapene er kvinneandelen totalt 45%.

Det er tegnet ansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder.

Konsernets personalpolitikk etterstreber likestilling i spørsmål om kjønn.

Det er én kvinne i styret i Kjeldsberg Holding AS.

Trondheim 26.04.2021

Arne Medlien
Styreleder

Carl F. Kjeldsberg
Nestleder

Berit Kjeldsberg
Styremedlem

Per Gunnar Kjeldsberg
Styremedlem

Fredrik Kjeldsberg
Styremedlem

Thomas Prydz Kjeldsberg
Styremedlem

Magnus Fjelldal Kjeldsberg
Styremedlem



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
A3C2756866B4A019B19C80D983FD3A4



Deloitte

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Kjeldsberg Holding AS

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, 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 høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Deloitte Revisorsberetning 2020



Deloitte

side 3
Uavhengig revisors beretning -
Kjeldsberg Holding AS

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Trondheim, 26. april 2021
Deloitte AS

Mette Estenstad
statsautorisert revisor

Brønnøysundregistrene



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

METTE ESTENSTAD

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5990-4-2692825

IP: 88.88.xxx.xxx

2021-04-28 06:49:36Z



Penneo Digital Signatures

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>