



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 959 077 843
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJELSAAS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Helneveien 5
1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Leo Kjelsaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.08.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		16 466	4 620
Annen driftsinntekt		3 082 699	2 965 425
Sum inntekter		3 099 165	2 970 045
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	263 713	263 713
Annen driftskostnad	2	5 063 196	3 699 188
Sum kostnader		5 326 910	3 962 902
Driftsresultat		-2 227 745	-992 857
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30	392
Annen finansinntekt		292 981	205 582
Verdiøkning av markedsb. finansielle oml.m		2 356	
Sum finansinntekter		295 367	205 974
Verdired. av markedsb. finansielle oml.midler		3 127	
Annen rentekostnad		349 187	419 970
Annen finanskostnad		364 967	39 157
Sum finanskostnader		717 281	459 126
Netto finans		-421 915	-253 152
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 649 660	-1 246 009
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-664 564	-387 611
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 985 095	-858 398
Årsresultat		-1 985 095	-858 398
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 985 095	-858 398
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	4	-2 356 182	-1 374 258



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer annen egenkapital	4	371 086	515 860
Sum overføringer og disponeringer		-1 985 095	-858 398



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	13 069 191	13 332 905
Sum varige driftsmidler		13 069 191	13 332 905
Sum anleggsmidler		13 069 191	13 332 905
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		33 250	13 048
Andre kortsiktige fordringer		95 896	93 095
Konsernfordringer	5	4 589 000	3 311 236
Sum fordringer		4 718 146	3 417 379
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		202 285	
Sum investeringer		202 285	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		43 036	26 321
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		43 036	26 321
Sum omløpsmidler		4 963 467	3 443 699
SUM EIENDELER		18 032 658	16 776 604

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Selskapskapital	4,6	2 847 000	2 847 000
Sum innskutt egenkapital		2 847 000	2 847 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	1 608 665	1 237 578
Sum opptjent egenkapital		1 608 665	1 237 578
Sum egenkapital		4 455 665	4 084 578
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	1	9 333 572	8 375 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 333 572	8 375 000
Sum langsiktig gjeld		9 333 572	8 375 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		237 887	273 510
Skyldig offentlige avgifter		-47 446	8 688
Kortsiktig konserngjeld	7	4 198 468	3 753 338
Annen kortsiktig gjeld		-145 487	281 490
Sum kortsiktig gjeld		4 243 421	4 317 026
Sum gjeld		13 576 993	12 692 026
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 032 658	16 776 604



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 904040

Enheten

Organisasjonsnummer: 959 077 843
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJELSAAS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Helneveien 5
1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Leo Kjelsaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.08.2022

Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.08.2022



Organisasjonsnr: 959 077 843
KJELSAAS EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		16 466	4 620
Annen driftsinntekt		3 082 699	2 965 425
Sum inntekter		3 099 165	2 970 045
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	263 713	263 713
Annen driftskostnad	2	5 063 196	3 699 188
Sum kostnader		5 326 910	3 962 902
Driftsresultat		-2 227 745	-992 857
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30	392
Annen finansinntekt		292 981	205 582
Verdiøkning av markedsb. finansielle oml.m		2 356	
Sum finansinntekter		295 367	205 974
Verdired. av markedsb. finansielle oml.midler		3 127	
Annen rentekostnad		349 187	419 970
Annen finanskostnad		364 967	39 157
Sum finanskostnader		717 281	459 126
Netto finans		-421 915	-253 152
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 649 660	-1 246 009
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-664 564	-387 611
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 985 095	-858 398
Årsresultat		-1 985 095	-858 398
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 985 095	-858 398
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	4	-2 356 182	-1 374 258
Overføringer annen egenkapital	4	371 086	515 860
Sum overføringer og disponeringer		-1 985 095	-858 398





Organisasjonsnr: 959 077 843
KJELSAAS EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

1

13 069 191

13 332 905

Sum varige driftsmidler

13 069 191

13 332 905

Sum anleggsmidler

13 069 191

13 332 905

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

33 250

13 048

Andre kortsiktige
fordringer

95 896

93 095

Konsernfordringer

5

4 589 000

3 311 236

Sum fordringer

4 718 146

3 417 379

Investeringer

Markedsbaserte aksjer

202 285

Sum investeringer

202 285

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l.

43 036

26 321

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

43 036

26 321

Sum omløpsmidler

4 963 467

3 443 699

SUM EIENDELER

18 032 658

16 776 604

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital

4, 6

2 847 000

2 847 000

Sum innskutt egenkapital

2 847 000

2 847 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

4

1 608 665

1 237 578

Sum opptjent egenkapital

1 608 665

1 237 578



Sum egenkapital	4 455 665	4 084 578
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1	
	9 333 572	8 375 000
Sum annen langsiktig gjeld	9 333 572	8 375 000
Sum langsiktig gjeld	9 333 572	8 375 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	237 887	273 510
Skyldig offentlige avgifter	-47 446	8 688
Kortsiktig konserngjeld	7	
	4 198 468	3 753 338
Annen kortsiktig gjeld	-145 487	281 490
Sum kortsiktig gjeld	4 243 421	4 317 026
Sum gjeld	13 576 993	12 692 026
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	18 032 658	16 776 604



Organisasjonsnr: 959 077 843
KJELSAAS EIENDOM AS

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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

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



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2021
for
Kjelsaas Eiendom AS**

Organisasjonsnr. 959077843



Kjelsaas Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		16 466	4 620
Annen driftsinntekt		3 082 699	2 965 425
Sum driftsinntekter		3 099 165	2 970 045
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	263 713	263 713
Annen driftskostnad	2	5 063 196	3 699 188
Sum driftskostnader		5 326 910	3 962 902
DRIFTSRESULTAT		(2 227 745)	(992 857)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Verdøkning av markedsb. finansielle oml.m		2 356	0
Annen renteinntekt		30	392
Annen finansinntekt		292 981	205 582
Sum finansinntekter		295 367	205 974
Finanskostnader			
Verdired. av markedsb. finansielle oml.midler		3 127	0
Annen rentekostnad		349 187	419 970
Annen finanskostnad		364 967	39 157
Sum finanskostnader		717 281	459 126
NETTO FINANSPOSTER		(421 915)	(253 153)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(2 649 660)	(1 246 009)
Skattekostnad på ordinært resultat	3	(664 564)	(387 611)
ORDINÆRT RESULTAT		(1 985 095)	(858 398)
ÅRSRESULTAT		(1 985 095)	(858 398)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Mottatt konsernbidrag	4	(2 356 182)	(1 374 258)
Overføringer annen egenkapital	4	371 086	515 860
SUM OVERF. OG DISP.		(1 985 095)	(858 398)



Kjelsaas Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	13 069 191	13 332 905
Sum varige driftsmidler		13 069 191	13 332 905
SUM ANLEGGSMIDLER		13 069 191	13 332 905
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		33 250	13 048
Fordringer på konsernselskap	5	4 589 000	3 311 236
Andre kortsiktige fordringer		95 896	93 095
Sum fordringer		4 718 146	3 417 379
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		202 285	0
Sum investeringer		202 285	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.		43 036	26 321
SUM OMLØPSMIDLER		4 963 467	3 443 699
SUM EIENDELER		18 032 658	16 776 604
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4,6	2 847 000	2 847 000
Sum innskutt egenkapital		2 847 000	2 847 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	1 608 665	1 237 578
Sum opptjent egenkapital		1 608 665	1 237 578
SUM EGENKAPITAL		4 455 665	4 084 578
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	1	9 333 572	8 375 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 333 572	8 375 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 333 572	8 375 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		237 887	273 510
Skyldig offentlige avgifter		(47 446)	8 688
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	7	4 198 469	3 753 338
Annen kortsiktig gjeld		(145 487)	281 490
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 243 421	4 317 026
SUM GJELD		13 576 993	12 692 026
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 032 658	16 776 604

Fredrikstad, 16.08.2022



Kjelsaas Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

Note	31.12.2021	31.12.2020
------	------------	------------

Leo Kjelsaas
Styrets leder



Kjelsaas Eiendom AS

Noter 2021

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

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.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie og bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld legges samme kriterier til grunn for å skille mellom langsiktig og kortsiktig gjeld. Første års avdrag på langsiktig gjeld og langsiktige fordringer klassifiseres likevel ikke som kortsiktig gjeld eller omløpsmiddel.

Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Tomter og boligeiendommer avskrives ikke.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig 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.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og lignende vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Note 1 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	Tomter	Bygninger	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	624 145	18 604 368	19 228 513
+ Tilgang	0	0	0
- Avgang *	0	0	0

Noter for Kjelsaas Eiendom AS

Organisasjonsnr. 959077843



Kjelsaas Eiendom AS

Noter 2021

Anskaffelseskost pr. 31/12	624 145	18 604 368	19 228 513
Akk. av/nedskr. pr 1/1	0	5 895 608	5 895 608
- Tilbakeført ved avgang	0	0	0
+ Ordinære avskrivninger	0	263 713	263 713
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	0	6 159 321	6 159 321
Balanseført verdi pr 31/12	624 145	12 445 046	13 069 191
Prosentats for ord.avskr	0 %	2 %	

Eiendommer inkludert tomter er pr. 31.12.2021 pantsatt for langsiktig gjeld stor kr. 9 333 572.

Note 2 - Lønnskostnad

Selskapet har ingen ansatte, og det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor:

Kostnadsført honorar for revisjon utgjør i 2021 kroner 20 416 og kroner 16 216 i annen bistand fra revisor.

Note 3 - Betalbar skatt

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-2 649 660
- Permanente og andre forskjeller	72 156
- Endring i midlertidige forskjeller	417 233
+ Mottatt konsernbidrag	3 020 746
- Anvendt skattemessig fremførbart underskudd	-860 475
= Inntekt	0
Beregnet skatt av årets resultat	-664 564
= Sum betalbar skatt	0
+ For lite avsatt tidligere	0
+/- Endring i utsatt skatt	0
= Ordinær skattekostnad	-664 564
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	-664 564
--------------------	----------

Nettoeffekt av skatt på konsernbidrag

Organisasjonsnr. 959077843



Kjelsaas Eiendom AS

Noter 2021

= Betalbar skatt i balansen 0

Midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt

	2021	2020	Endring
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-1 882 713	-1 853 626	29 087
+ Utestående fordringer	0	0	0
+ Gevinst og tapskonto	1 552 584	1 940 730	388 146
Sum	-330 129	87 104	417 233

Endring midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt 417 233

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2021	2020
Driftsmidler inkl. goodwill	-1 882 713	-1 853 626
Utestående fordringer	0	0
Gevinst tapskonto	1 552 584	1 940 730
Fremførbart skattemessig underskudd	1 022 400	2 711 756
= Grunnlag utsatt skatt	-1 352 529	-1 795 771
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	-1 352 529	-1 795 771
= Grunnlag utsatt skattefordel	-1 352 529	-1 795 771
Utsatt skattefordel 22 %	297 556	395 069

I følge GRS for små foretak har selskapet valgt å ikke føre opp utsatt skattefordel i regnskapet.

Note 4 - Annen egenkapital og udekket tap

	Aksjekapital	Annen EK	Sum egenkapital
Pr 1.1.2021	2 847 000	1 237 578	4 084 578
Årets underskudd	0	-1 985 095	
Mottatt konsernbidrag		2 356 182	
Pr 31.12.2021	2 847 000	1 608 665	4 455 665

Note 5 - Fordringer på konsernselskap

Selskapet har følgende fordringer på konsernselskap:

	2020	2021
LPK AS (morselskap)	1 549 366	1 568 254
Trine Hundeartikler AS	1 761 869	3 020 746



Kjelsaas Eiendom AS

Noter 2021

Note 6 - Selskapskapital

Selskapet har 2 847 aksjer pålydende kr 1 000 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 2 847 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
LPK AS	989 181 300	2 847	100,00 %

Note 7 - Gjeld til konsernselskap

Selskapet har følgende gjeld til konsernselskap:

	2020	2021
Trine Hundekartikler AS	3 753 337	4 198 469



Kråkerøy Revisjon

Til generalforsamlingen i Kjelsaas Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kjelsaas Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 1985095.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 avviklet.

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 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

side 1/2

Kråkerøy Revisjon v/Andreassen

Tlf: 98207481
Mosseveien 39
1610 FREDRIKSTAD

Org. nr. 995520257
Rev. reg. nr 1000441
E-mail: pal.andreassen@krakeroyrevisjon.no



Kråkerøy Revisjon

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, 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 intern kontroll.
- 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 interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets 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 modifiserer 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 ikke fortsetter 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 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.

Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Fredrikstad, 16. august 2022
Kråkerøy Revisjon V/Andreassen

Pål Henrik Andreassen
statsautorisert revisor

side 2/2

Kråkerøy Revisjon v/Andreassen

Tlf: 98207481
Mosseveien 39
1610 FREDRIKSTAD

Org. nr. 995520257
Rev. reg. nr 1000441
E-mail: p.al.andreassen@krakeroyrevisjon.no



**Årsregnskap 2021
for
Kjelsaas Eiendom AS**

Organisasjonsnr. 959077843



Kjelsaas Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		16 466	4 620
Annen driftsinntekt		3 082 699	2 965 425
Sum driftsinntekter		3 099 165	2 970 045
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	263 713	263 713
Annen driftskostnad	2	5 063 196	3 699 188
Sum driftskostnader		5 326 910	3 962 902
DRIFTSRESULTAT		(2 227 745)	(992 857)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Verdiøkning av markedsb. finansielle oml.m		2 356	0
Annen renteinntekt		30	392
Annen finansinntekt		292 981	205 582
Sum finansinntekter		295 367	205 974
Finanskostnader			
Verdired. av markedsb. finansielle oml.midler		3 127	0
Annen rentekostnad		349 187	419 970
Annen finanskostnad		364 967	39 157
Sum finanskostnader		717 281	459 126
NETTO FINANSPOSTER		(421 915)	(253 153)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(2 649 660)	(1 246 009)
Skattekostnad på ordinært resultat	3	(664 564)	(387 611)
ORDINÆRT RESULTAT		(1 985 095)	(858 398)
ARSRESULTAT		(1 985 095)	(858 398)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Mottatt konsernbidrag	4	(2 356 182)	(1 374 258)
Overføringer annen egenkapital	4	371 086	515 860
SUM OVERF. OG DISP.		(1 985 095)	(858 398)



Kjelsaas Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	13 069 191	13 332 905
Sum varige driftsmidler		13 069 191	13 332 905
SUM ANLEGGSMIDLER		13 069 191	13 332 905
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		33 250	13 048
Fordringer på konsernselskap	5	4 589 000	3 311 236
Andre kortsiktige fordringer		95 896	93 095
Sum fordringer		4 718 146	3 417 379
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		202 285	0
Sum investeringer		202 285	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.		43 036	26 321
SUM OMLØPSMIDLER		4 963 467	3 443 699
SUM EIENDELER		18 032 658	16 776 604



Kjelsaas Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4,6	2 847 000	2 847 000
Sum innskutt egenkapital		2 847 000	2 847 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	1 608 665	1 237 578
Sum opptjent egenkapital		1 608 665	1 237 578
SUM EGENKAPITAL		4 455 665	4 084 578
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	1	9 333 572	8 375 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 333 572	8 375 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 333 572	8 375 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		237 887	273 510
Skyldig offentlige avgifter		(47 446)	8 688
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	7	4 198 469	3 753 338
Annen kortsiktig gjeld		(145 487)	281 490
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 243 421	4 317 026
SUM GJELD		13 576 993	12 692 026
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 032 658	16 776 604

Fredrikstad, 16.08.2022

Leo Kjelsaas
Styrets leder



Kjelsaas Eiendom AS

Noter 2021

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

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.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie og bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld legges samme kriterier til grunn for å skille mellom langsiktig og kortsiktig gjeld. Første års avdrag på langsiktig gjeld og langsiktige fordringer klassifiseres likevel ikke som kortsiktig gjeld eller omløpsmiddel.

Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Tomter og boligeiendommer avskrives ikke.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig 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.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og lignende vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Kjelsaas Eiendom AS

Noter 2021

Note 1 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	Tomter	Bygninger	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	624 145	18 604 368	19 228 513
+ Tilgang	0	0	0
- Avgang *	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	624 145	18 604 368	19 228 513
Akk. av/nedskr. pr 1/1	0	5 895 608	5 895 608
- Tilbakeført ved avgang	0	0	0
+ Ordinære avskrivninger	0	263 713	263 713
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	0	6 159 321	6 159 321

Balansført verdi pr 31/12 624 145 12 445 046 13 069 191

Prosentst for ord.avskr 0 % 2 %

Eiendommer inkludert tomter er pr. 31.12.2021 pantsatt for langsiktig gjeld stor kr. 9 333 572.

Note 2 - Lønnskostnad

Selskapet har ingen ansatte, og det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor:

Kostnadsført honorar for revisjon utgjør i 2021 kroner 20 416 og kroner 16 216 i annen bistand fra revisor.

Note 3 - Betalbar skatt

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-2 649 660
- Permanente og andre forskjeller	72 156
- Endring i midlertidige forskjeller	417 233
+ Mottatt konsernbidrag	3 020 746
- Anvendt skattemessig fremførbart underskudd	-860 475
= Inntekt	0
Beregnet skatt av årets resultat	-664 564
= Sum betalbar skatt	0
+ For lite avsatt tidligere	0
+/- Endring i utsatt skatt	0
= Ordinær skattekostnad	-664 564
Skattesats i inntektsåret	22



Kjelsaas Eiendom AS

Noter 2021

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	-664 564
+/- effekt av skatt på konsernbidrag	664 564
= Betalbar skatt i balansen	0

Midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt

	2021	2020	Endring
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-1 882 713	-1 853 626	29 087
+ Utestående fordringer	0	0	0
+ Gevinst og tapskonto	1 552 584	1 940 730	
388 146			
Sum	-330 129	87 104	417 233
Endring midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt			417 233

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2021	2020
Driftsmidler inkl. goodwill	-1 882 713	-1 853 626
Utestående fordringer	0	0
Gevinst tapskonto	1 552 584	1 940 730
Fremførbart skattemessig underskudd	1 022 400	2 711 756
= Grunnlag utsatt skatt	-1 352 529	-1 795 771
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	-1 352 529	-1 795 771
= Grunnlag utsatt skattefordel	-1 352 529	-1 795 771
Utsatt skattefordel 22 %	297 556	395 069

I følge GRS for små foretak har selskapet valgt å ikke føre opp utsatt skattefordel i regnskapet.

Note 4 - Annen egenkapital og udekket tap

	Aksjekapital	Annen EK	Sum egenkapital
Pr 1.1.2021	2 847 000	1 237 578	4 084 578
Årets underskudd	0	-1 985 095	
Mottatt konsernbidrag		2 356 182	
Pr 31.12.2021	2 847 000	1 608 665	4 455 665



Kjelsaas Eiendom AS

Noter 2021

Note 5 - Fordringer på konsernselskap

Selskapet har følgende fordringer på konsernselskap:

	2020	2021
LPK AS (mørselskap)	1 549 366	1 568 254
Trine Hundeartikler AS	1 761 869	3 020 746

Note 6 - Selskapskapital

Selskapet har 2 847 aksjer pålydende kr 1 000 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 2 847 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
LPK AS	989 181 300	2 847	100,00 %

Note 7 - Gjeld til konsernselskap

Selskapet har følgende gjeld til konsernselskap:

	2020	2021
Trine Hundeartikler AS	3 753 337	4 198 469