



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	981 585 429
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	KJELDSBERG EIENDOMSFORVALTNING AS
Forretningsadresse:	Sluppenvegen 19 7037 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Camilla Strømhaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		148 509 940	109 605 547
Annen driftsinntekt		38 593 594	42 314 177
Sum inntekter		187 103 535	151 919 725
Kostnader			
Varekostnad		109 888 960	90 917 586
Lønnskostnad	2	51 414 234	39 164 188
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	3 575 228	2 082 456
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		736 299
Annen driftskostnad	2	13 957 013	10 844 795
Sum kostnader		178 835 435	143 745 326
Driftsresultat		8 268 100	8 174 399
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	-775 107	-572 657
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	223 817	1 372 207
Annen renteinntekt		452 582	333 281
Annen finansinntekt		32 269	29 801
Sum finansinntekter		-66 439	1 162 632
Annen rentekostnad		263 553	141 582
Annen finanskostnad		221 884	124 126
Sum finanskostnader		485 437	265 708
Netto finans		-551 876	896 924
Ordinært resultat før skattekostnad		7 716 224	9 071 323
Skattekostnad på resultat	5	1 844 945	1 843 237
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 871 279	7 228 086
Årsresultat		5 871 279	7 228 086
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 871 279	7 228 086



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Totalresultat		5 871 279	7 228 086
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	6	6 240 000	5 460 000
Avsatt til annen egenkapital	6	2 749 507	323 275
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	6	-3 118 228	1 444 811
Sum overføringer og disponeringer		5 871 279	7 228 086



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	3	6 652 182	4 677 743
Utsatt skattefordel	5		
Goodwill	3	493 333	
Sum immaterielle eiendeler		7 145 515	4 677 743
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	5 097 571	5 078 956
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	9 137 163	8 029 935
Sum varige driftsmidler		14 234 733	13 108 892
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	8 693 937	4 791 988
Investeringer i tilknyttet selskap	4	2 805 911	5 050 438
Obligasjoner og andre fordringer		292 957	47 403
Sum finansielle anleggsmidler		11 792 805	9 889 830
Sum anleggsmidler		33 173 054	27 676 464
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer			6 794
Fordringer			
Kundefordringer	7, 8	24 347 749	22 036 249
Andre kortsiktige fordringer	8, 9	23 178 462	12 438 214
Sum fordringer		47 526 211	34 474 463
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	1 812 105	12 482 115
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 812 105	12 482 115
Sum omløpsmidler		49 338 316	46 959 976



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		82 511 369	74 636 439
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 11	1 200 000	1 200 000
Overkurs	6	2 300 000	2 300 000
Sum innskutt egenkapital		3 500 000	3 500 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	6	805 911	3 924 139
Annen egenkapital	6	4 900 005	2 150 499
Sum opptjent egenkapital		5 705 916	6 074 638
Sum egenkapital		9 205 916	9 574 638
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	609 829	747 721
Sum avsetninger for forpliktelser		609 829	747 721
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	7 869 064	7 199 634
Sum annen langsiktig gjeld		7 869 064	7 199 634
Sum langsiktig gjeld		8 478 894	7 947 356
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	28 687 228	19 999 862
Betalbar skatt	5	103 305	184 321
Skyldige offentlige avgifter		3 539 734	2 896 171
Annen kortsiktig gjeld	8, 9	32 496 292	34 034 093
Sum kortsiktig gjeld		64 826 559	57 114 447
Sum gjeld		73 305 453	65 061 803
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		82 511 369	74 636 440



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 546564

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 585 429
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJELDSBERG EIENDOMSFORVALTNING AS
Forretningsadresse: Sluppenvegen 19
7037 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Camilla Strømhaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 981 585 429
KJELDSBERG EIENDOMSFORVALTNING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		148 509 940	109 605 547
Annen driftsinntekt		38 593 594	42 314 177
Sum inntekter		187 103 535	151 919 725
Kostnader			
Varekostnad		109 888 960	90 917 586
Lønnskostnad	2	51 414 234	39 164 188
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	3 575 228	2 082 456
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		736 299
Annen driftskostnad	2	13 957 013	10 844 795
Sum kostnader		178 835 435	143 745 326
Driftsresultat		8 268 100	8 174 399
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	-775 107	-572 657
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	223 817	1 372 207
Annen renteinntekt		452 582	333 281
Annen finansinntekt		32 269	29 801
Sum finansinntekter		-66 439	1 162 632
Annen rentekostnad		263 553	141 582
Annen finanskostnad		221 884	124 126
Sum finanskostnader		485 437	265 708
Netto finans		-551 876	896 924
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	5	7 716 224	9 071 323
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 844 945	1 843 237
Årsresultat		5 871 279	7 228 086
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 871 279	7 228 086
Totalresultat		5 871 279	7 228 086



Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	6	6 240 000	5 460 000
Avsatt til annen egenkapital	6	2 749 507	323 275
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	6	-3 118 228	1 444 811
Sum overføringer og disponeringer		5 871 279	7 228 086



Organisasjonsnr: 981 585 429
KJELDSBERG EIENDOMSFORVALTNING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	3	6 652 182	4 677 743
Utsatt skattefordel	5		
Goodwill	3	493 333	
Sum immaterielle eiendeler		7 145 515	4 677 743
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	5 097 571	5 078 956
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	9 137 163	8 029 935
Sum varige driftsmidler		14 234 733	13 108 892
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	8 693 937	4 791 988
Investeringer i tilknyttet selskap	4	2 805 911	5 050 438
Obligasjoner og andre fordringer		292 957	47 403
Sum finansielle anleggsmidler		11 792 805	9 889 830
Sum anleggsmidler		33 173 054	27 676 464
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer			6 794
Fordringer			
Kundefordringer	7, 8	24 347 749	22 036 249
Andre kortsiktige fordringer	8, 9	23 178 462	12 438 214
Sum fordringer		47 526 211	34 474 463
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	10	1 812 105	12 482 115
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 812 105	12 482 115
Sum omløpsmidler		49 338 316	46 959 976
SUM EIENDELER		82 511 369	74 636 439
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 11	1 200 000	1 200 000
Overkurs	6	2 300 000	2 300 000
Sum innskutt egenkapital		3 500 000	3 500 000
Opptjent egenkapital			
Fond for			
vurderingsforskjeller	6	805 911	3 924 139
Annen egenkapital	6	4 900 005	2 150 499
Sum opptjent egenkapital		5 705 916	6 074 638
Sum egenkapital		9 205 916	9 574 638
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	609 829	747 721
Sum avsetninger for forpliktelses		609 829	747 721
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12	7 869 064	7 199 634
Sum annen langsiktig gjeld		7 869 064	7 199 634
Sum langsiktig gjeld		8 478 894	7 947 356
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	28 687 228	19 999 862
Betalbar skatt	5	103 305	184 321
Skyldige offentlige avgifter		3 539 734	2 896 171
Annen kortsiktig gjeld	8, 9	32 496 292	34 034 093
Sum kortsiktig gjeld		64 826 559	57 114 447
Sum gjeld		73 305 453	65 061 803
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		82 511 369	74 636 440



Organisasjonsnr: 981 585 429
KJELDSBERG EIENDOMSFORVALTNING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
42.70

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



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

KEF-Sak 11 2023 Styrets årsberetning.pdf

Name	Method	Signed at
Bjørseth, Ole Petter	BANKID	2024-05-04 19:31 GMT+02
SKARBØ, KAJA JUUL	BANKID	2024-04-30 10:05 GMT+02
Farstad, Synnøve	BANKID	2024-04-30 08:53 GMT+02
Kjeldsberg, Henrik Aasen	BANKID	2024-04-25 11:18 GMT+02



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

External reference: 22B306C3F9AF4653B8D3E9D03AE93D4D

Confidential, Strømhaug, Camilla, 05.05.2024 17:45:23



STYRETS BERETNING 2023

Virksomhetens art, resultatets utvikling og anvendelse av årets overskudd

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS driver forvaltning, drift og rådgivning/prosjektstøtte av nærings- og boligeiendom. Selskapets ambisjon er å være en ledende leverandør innen eiendomsforvaltning og drift. Våre tjenester skal bidra til en bærekraftig og effektiv forvaltning av eiendom, og som gir en størst mulig verdi for huseier, samt en best mulig opplevelse for brukerne av eiendommen og med minst mulig Co2 fotavtrykk.

Selskapet har hovedkontor i Trondheim, og har i tillegg virksomhet i andre deler av Norge gjennom datterselskaper og tilknyttede selskaper.

En stor del av selskapets virksomhet omfatter teknisk, økonomisk og administrativ oppfølging av felleskostnader i bygg. Dette innebærer blant annet fakturering, betaling og avregning av felleskostnader på vegne av oppdragsgivernes leietakere. Denne inntekts- og kostnadsstrømmen bokføres i selskapets regnskap.

I 2023 har selskapet hatt driftsinntekter på kroner 187,1 millioner kroner (151,9), som er en vekst på 23,2% mot 2022. Driftskostnadene ble kroner 178,8 millioner kroner (143,7), som er en økning på 24,4% mot 2022. Inntekts- og kostnadsøkningen skyldes flere oppdrag og vekst hos eksisterende oppdrag.

Selskapet har hatt en sterk oppdragsvekst gjennom hele 2023. Kostnader til lønn og personal har økt grunnet større bemanning og rekrutteringskostnader. Samtidig har økt reisevirksomhet knyttet til kundeoppdrag og markedsarbeid ført til en økning av kostnadene. Annen kostnadsvekst skyldes generell pris- og lønnsvekst, og den har vært betydelig i 2023.

Selskapets driftsresultat før avskrivninger og finansposter (EBITDA) ble i 2023 kroner 11,8 millioner kroner (11,0), som er en vekst på 7,7%.

Selskapets årsresultat ble i 2023 kroner 5,9 millioner kroner (7,2), som er en nedgang på 18,8% fra 2022. Dette skyldes en resultatnedgang i datterselskapet Real Eiendomsforvaltning AS.

Selskapets balanse består av anleggsmidler, omløpsmidler og kortsiktig gjeld knyttet til utøvelsen av selskapets virksomhet, samt eierandeler i datterselskap og tilknyttede selskap.

Selskapets eiendeler utgjorde i 2023 kroner 82,5 millioner kroner (74,6). Selskapets egenkapitalandel er 11,2% (12,8%), og er etter styrets vurdering tilpasset virksomhetens eierstruktur, utbyttepolicy og risiko.

Selskapet foreslår å avgi et konsernbidrag til selskapets eier R. Kjeldsberg AS på kroner 8 000 000 og kroner 691 326 til datterselskap Kjeldsberg Boligforvaltning AS for regnskapsåret 2023.

Confidential, Strømhaug, Camilla, 05.05.2024 17:45:23



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

Document ID:
228306C3F9AFA825B8D3E9D03AE93D40



Utviklingsaktiviteter

Selskapet driver egne utviklingsaktiviteter primært innen ulike kombinasjoner av bærekraft og teknologi. Enkelte av disse prosjektene foregår utelukkende i egenregi. Utviklingsaktivitetene er helt avgjørende for utviklingen av de tjenester selskapet leverer og skal levere til sine kunder spesielt innen kjernevirksomhetsområdene bærekraft og teknologi. Selskapet har iht. NRS 19 valgt å balanseføre lønnskostnader som knytter seg direkte til egen tidsbruk på disse utviklingsaktivitetene.

Arbeidsmiljø

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS har mål og strategier knyttet til utvikling av ansatte, omdømme, arbeidsmiljø og medbestemmelse.

Selskapets mest sentrale verdier er *engasjert, ansvarlig, fremtidsrettet og felleskap*. Disse definerer selskapets virksomhet internt og eksternt.

Selskapet gjennomfører medarbeiderundersøkelser og løpende pulsmålinger gjennom året på ulike temaer knyttet særlig til arbeidsmiljø, verdigrunnlag og organisasjonskultur. Resultatene av dette kommuniseres på selskapets interninformasjonsplattform *workplace*, og resultatene viser en god medarbeidertilfredshet.

Selskapet har få eller ingen fagorganiserte, men det er likevel etablert en medbestemmelsesavtale for de ansatte som skal sikre kommunikasjon og informasjon om, og innflytelse på, viktige prosesser og beslutninger i selskapet som påvirker de ansatte. Gjennom medbestemmelsesavtalen er det valgt to tillitsvalgte av og blant de ansatte etter en demokratisk valgprosess. Bedriften har gjort vervet som tillitsvalgt til et betalt verv, og dekker hele kostnaden ved dette. Lønns- og arbeidsvilkår diskuteres med tillitsvalgte, og de er involvert i det årlige lønnsoppgjøret. Det gjennomføres individuelle lønnsamtaler hvert år med alle ansatte. Selskapet tilbyr konkurransedyktige betingelser for å tiltrekke seg og beholde dyktige medarbeidere over tid.

Selskapet er godkjent opplæringsbedrift for byggdrufterfaget. Ansatte dette er aktuelt for, tilbys fagbrevløp som byggdrufter. I 2023 avla fire ansatte teoretisk fagprøve med bestått innen byggdrufterfaget, og vil i la mars avlegge praktisk eksamen. Selskapet har etablert rutiner for oppfølging knyttet til lovpålagte kurs og sertifikater, og kompetanseplan evalueres og etableres årlig i forbindelse med medarbeidersamtalene.

Selskapet tilbyr også ansatte etter- og videreutdanningsmuligheter innen andre fagområder også på universitetsnivå.


Selskapet har 62 (50) ansatte med en snittalder på 40,8 år.

Selskapets 62 ansatte fordeler seg på 12,9 % kvinner og 87,1 % menn. For å rekruttere og beholde flere kvinner tilbyr selskapet utdanningsprogram i regi av arbeidsgiver for å øke attraktiviteten. For å gjøre noe med dette har selskapet fokus på å tilby videreutdanning i ulike former. I selskapets ledergruppe er tre av fem medlemmer kvinner.

Det er én deltidsansatt i selskapet per 31.12.2023. Andel midlertidig ansatte er 1,6 % (én ansatt) og midlertidigheten er knyttet til et midlertidig ressursbehov. Gjennomsnittlig lønn for kvinnene i selskapet er kr. 829 000,- og for menn kr. 583 000,-. Snittlønn totalt er kr. 611 000,-.

Sykefraværet 2023 er på 3,1 % (3,5%), herav 2,1% (1,1%) korttidsfravær og 0,9% (2,3%) langtidsfravær.

Confidential, Strømhaug, Camilla, 05.05.2024 17:45:25



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
228306C3F9AF4825B8D3E9D03AE93D40



Klima og miljø

Selskapets virksomhet påvirker det ytre miljøet. Selskapet måler og rapporterer eget klimagassutslipp, og har som mål å redusere eget klimagassutslipp hvert år. Selskapet har signert på Grønnvaskingsplakaten og er Miljøfyrtårmsertifisert. I 2023 har selskapet også intensivert arbeidet med å bli sertifisert etter ISO-standarden 14001 for Miljøledelse, og har oppnådd dette per februar 2024.

Selskapet har valgt å rapportere sitt klimagassutslipp iht. GHG-protokollen, en global anerkjent standard for måling og kontroll av klimagasser. Prinsippene i GHG-protokollen deler utslippene i tre områder, eller "Scopes".

I 2023 har selskapet valgt å ta inn flere faktorer som påvirker utslippet i alle tre scopene, her drivstoff på traktorer, energi og avfall fra driftskontorer og datterselskap Kjeldsberg Boligforvaltning AS. Disse faktorene ble ikke rapportert i 2022 og tallene er derfor oppdatert for sammenligning mot 2023.

I 2023 er utslippet økt til 154,8 (113,8) tonn CO₂, og stammer hovedsakelig fra fossile kjøretøy og flyreiser. 2022-tall er oppdatert med nye utslippsfaktorer. Scope 1 inkluderer drivstoff fra traktorer, scope 2 inkluderer energi fra datterselskapet Kjeldsberg Boligforvaltning sine lokaler samt 3 stk driftskontor. Økningen skyldes hovedsakelig flere flyreiser og en utenlandstur for alle ansatte i juni 2023.

I mindre grad er også utslippet knyttet til forbruk av elektrisitet i leide lokaler samt avfall knyttet til disse lokalene, her papp/papir, restavfall og mat.

Åpenhetsloven

Selskapet anerkjenner sitt ansvar for å fremme og overholde grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i forbindelse med sine virksomhetsområder, og i henhold til Åpenhetsloven. Vi foretar jevnlig aktsomhetsvurderinger både av oss selv, våre leverandører og våre samarbeidspartnere, og har utarbeidet årlig skriftlig redegjørelse som ivaretar lovens minimumskrav. Redegjørelsen gjelder i hovedsak for Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS, samt våre datterselskap, og er primært relatert til virksomhetsområdet eiendomsforvaltning. Redegjørelsen er godkjent av selskapets ledelse, og er gjort tilgjengelig på selskapets nettside (<https://kjeldsberg-ef.no/apenhetsloven/>). Datterselskapene har for sin del henvist redegjørelsen på sine respektive nettsider.

Fremtidig utvikling

Selskapets kjernevirksomhet er teknisk, økonomisk og administrativ eiendomsforvaltning og drift, samt prosjekt og rådgivningsvirksomhet knyttet til dette.

Selskapet er gjennom satsinger og etableringer de siste årene godt posisjonert for å ta del i den fremtidige verdiskapingen i eiendomsbransjen der tjenester basert på kompetanse, teknologi og bærekraft vil være de viktigste driverne.

Forutsetninger for fortsatt drift og risiko

Årsregnskapet for 2023 er avlagt under forutsetning om fortsatt drift og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

Styret bekrefter at selskapets drift gir en tilfredsstillende likviditet, og er tilpasset virksomhetens karakter. En betydelig del av selskapets inntekter innkreves forskuddsvis gjennom felleskostnadsoppdrag, der kredittrisiko er dekket av huseier. Likviditetsrisikoen anses som lav, men

Confidential, Strømhaug, Camilla, 05.05.2024 17:45:25



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

Document ID:
228306C3F9AF4825B8D3E9D03AE93D40



for blant annet å sikre svingninger i selskapets forskuttering av felleskostnader, har selskapet en trekkrettighet i Danske Bank. Selskapet er 100% eiet av R. Kjeldsberg AS.

Markedsrisiko innen eiendomsforvaltning er i hovedsak drevet av at eiendomsbransjen er en kapitalintensiv bransje med stor investeringsvilje, som også i økende grad preges av internasjonale aktører. Bevegelser i selskapets oppdragsportefølje som skapes av omsetning av eiendom, er den største enkeltkilden som påvirker selskapets inntekter på kort sikt.

Selskapet har styreansvarsforsikring og forsikring for daglig leder gjennom forsikringsavtalen til selskapets eier R. Kjeldsberg AS.

Trondheim, 19 april 2024

.....
Ole Petter Bjørseth
Styrets leder
Kst. Daglig leder

.....
Synnøve Farstad
Styremedlem

.....
Kaja Juul Skarbø
Styremedlem

.....
Henrik Kjeldsberg
Styremedlem

Confidential, Strømhaug, Camilla, 05.05.2024 17:45:23



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

Document ID:
228306C3F9AF4825B8D3E9D03AE93D4D



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

KEF- SAK 11 2023 Årsregnskap KEF 2023.pdf

Name	Method	Signed at
SKARBØ, KAJA JUUL	BANKID	2024-04-30 10:05 GMT+02
Farstad, Synnøve	BANKID	2024-04-30 08:54 GMT+02
Kjeldsberg, Henrik Aasen	BANKID	2024-04-25 11:18 GMT+02
Bjørseth, Ole Petter	BANKID	2024-04-19 21:12 GMT+02



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

External reference: 6CAE8C1454D4414C87EE44AF357CA5F4

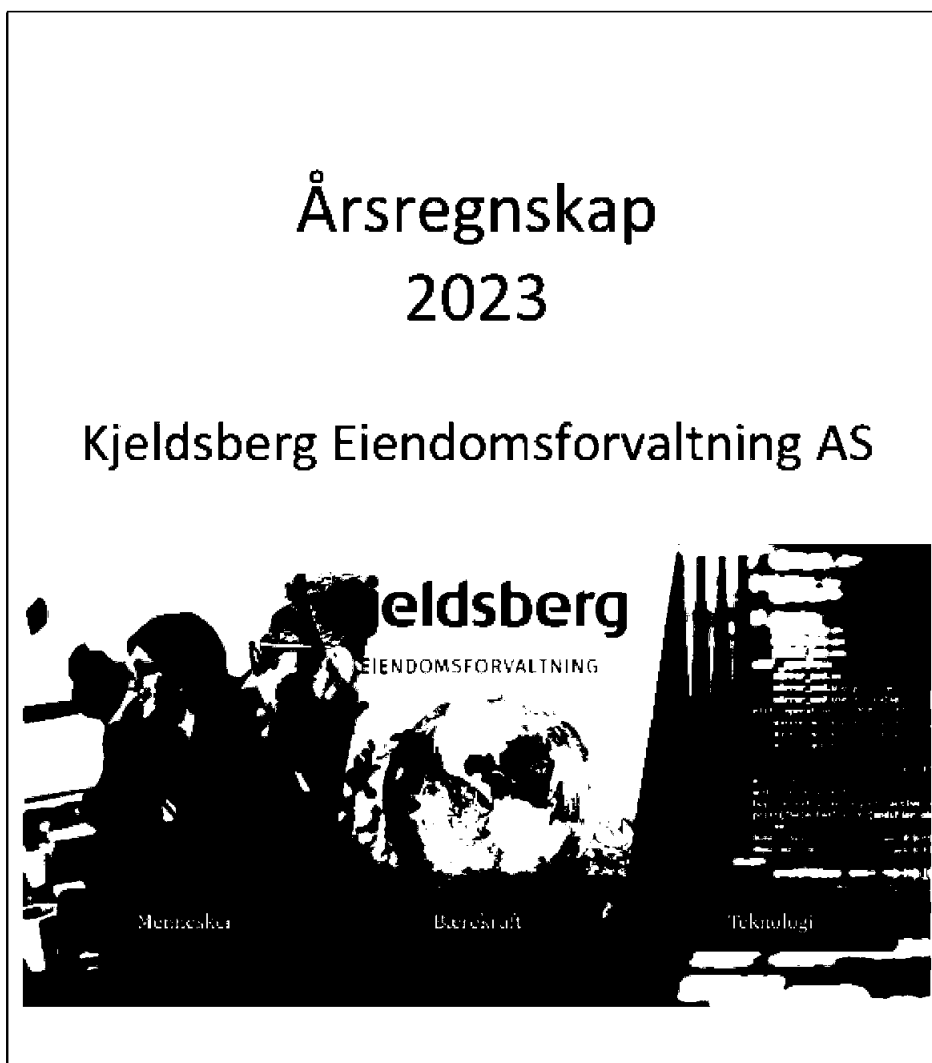
Confidential, Strømhaug, Camilla, 03.05.2024 13:25:33



Kjeldsberg

Årsregnskap 2023

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS



Confidential, Strømhaug, Camilla, 03.05.2024 13:25:35



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

Document ID:
6CAE8C1454D4414C37EE4A4F557CA5F1

**Resultatregnskap**

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		148 509 940	109 605 547
Annen driftsinntekt		38 593 594	42 314 177
Sum driftsinntekter		187 103 535	151 919 725
Varekostnad		109 888 960	90 917 586
Lønnskostnad	2	51 414 234	39 164 188
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	3 575 228	2 082 456
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	0	736 299
Annen driftskostnad	2	13 957 013	10 844 795
Sum driftskostnader		178 835 435	143 745 326
Driftsresultat		8 268 100	8 174 399
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	-775 107	-572 657
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	223 817	1 372 207
Annen renteinntekt		452 582	333 281
Annen finansinntekt		32 269	29 801
Annen rentekostnad		263 553	141 582
Annen finanskostnad		221 884	124 126
Resultat av finansposter		-551 876	896 924
Resultat før skattekostnad		7 716 224	9 071 323
Skattekostnad på resultat	5	1 844 945	1 843 237
Resultat		5 871 279	7 228 086
Årsresultat		5 871 279	7 228 086
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	6	6 240 000	5 460 000
Avsatt til annen egenkapital	6	2 749 507	323 275
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	6	-3 118 228	1 444 811
Sum overføringer		5 871 279	7 228 086

Confidential, Strømhaug, Camilla, 03.05.2024 13:25:35



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

Document ID:
6CAE8C1454D4414C37EE4AF557CA5F1

**Balanse**

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Utvikling	3	6 652 182	4 677 743
Goodwill	3	493 333	0
Sum immaterielle eiendeler		<u>7 145 515</u>	<u>4 677 743</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.å. fast eiendom	3	5 097 571	5 078 956
Driftsløsøre, inventar o.å. utstyr	3	9 137 163	8 029 935
Sum varige driftsmidler		<u>14 234 733</u>	<u>13 108 892</u>
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	8 693 937	4 791 988
Investeringer i tilknyttet selskap	4	2 805 911	5 050 438
Obligasjoner og andre fordringer		292 957	47 403
Sum finansielle anleggsmidler		<u>11 792 805</u>	<u>9 889 830</u>
Sum anleggsmidler		<u>33 173 054</u>	<u>27 676 464</u>
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning		0	3 397
Sum lager av varer og annen beholdning		<u>0</u>	<u>3 397</u>
Fordringer			
Kundefordringer	7, 8	24 347 749	22 036 249
Andre kortsiktige fordringer	8, 9	23 178 462	12 438 214
Sum fordringer		<u>47 526 211</u>	<u>34 474 463</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	1 812 105	12 482 115
Sum omløpsmidler		<u>49 338 316</u>	<u>46 959 976</u>
Sum eiendeler		<u>82 511 369</u>	<u>74 636 439</u>

Confidential, Strømhaug, Camilla, 03.05.2024 13:25:35



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

Document ID:
6CAE8C1454D4414C3/EE4A4F357CA5F1



Balanse

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 11	1 200 000	1 200 000
Overkurs	6	2 300 000	2 300 000
Sum innskutt egenkapital		<u>3 500 000</u>	<u>3 500 000</u>
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	6	805 911	3 924 139
Annen egenkapital	6	4 900 005	2 150 499
Sum opptjent egenkapital		<u>5 705 916</u>	<u>6 074 638</u>
Sum egenkapital		<u>9 205 916</u>	<u>9 574 638</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	609 829	747 721
Sum avsetning for forpliktelser		<u>609 829</u>	<u>747 721</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	7 869 064	7 199 634
Sum annen langsiktig gjeld		<u>7 869 064</u>	<u>7 199 634</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	28 687 228	19 999 862
Betalbar skatt	5	103 305	184 321
Skyldige offentlige avgifter		3 539 734	2 896 171
Annen kortsiktig gjeld	8, 9	32 496 292	34 034 093
Sum kortsiktig gjeld		<u>64 826 559</u>	<u>57 114 447</u>
Sum gjeld		<u>73 305 453</u>	<u>65 061 803</u>
Sum gjeld og egenkapital		<u>82 511 369</u>	<u>74 636 440</u>

Confidential, Strømhaug, Camilla, 03.05.2024 13:25:35



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

Document ID:
6CAE8C1454D4414C37EE4A4F557CA5F1



Balanse

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Trondheim, 19.04.2024

Styret i Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Ole Petter Bjørseth
styreleder

Kaja Juul Skarbø
styremedlem

Synnøve Farstad
styremedlem

Henrik Kjeldsberg
styremedlem

Confidential, Strømhaug, Camilla, 03.05.2024 13:25:35



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

Document ID:
6CAE8C1454D4414C37EE4A1F557CA9F1

**Indirekte kontantstrøm**

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		7 716 224	9 071 323
Periodens betalte skatt		184 321	359 584
Ordinære avskrivninger		3 575 228	2 082 456
Nedskrivning anleggsmidler		0	736 299
Endring i varelager		3 397	0
Endring i kundefordringer		-1 967 174	-9 154 731
Endring i leverandørgjeld		8 846 341	6 085 837
Poster klassifisert som invest.- eller finans.aktivitet		551 290	-799 550
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-13 296 015	11 644 852
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>5 244 970</u>	<u>19 306 903</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		2 860 798	3 059 416
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre		863 082	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre		5 000 000	30 000
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		2 870 000	1 993 750
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-9 867 716</u>	<u>-5 083 166</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		1 048 335	628 737
Innbetalinger av utbytte		4 500 000	1 000 000
Utbetalinger av konsernbidrag		9 498 929	9 186 617
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-6 047 264</u>	<u>-8 815 354</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-10 670 010	5 408 383
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begy		<u>12 482 115</u>	<u>7 073 732</u>
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		<u>1 812 105</u>	<u>12 482 115</u>





Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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.

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i datterselskaper vurderes etter egenkapitalmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som annen finansinntekt. Tilsvarende gjelder for investeringer i tilknyttede selskaper.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført 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 uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

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, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen. 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 enkelte eiendel.



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

Confidential, Strømhaug, Camilla, 03.05.2024 13:25:35

Document ID:
6CAE8C1454D4414C37EE4A4F357CA9F1



Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2023

Konsem

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS er heleid datterselskap av R.Kjeldsberg AS, som igjen er et heleid datterselskap av Kjeldsberg Holding AS. Selskapet er med i konsolidert konsernregnskap for Kjeldsberg Holding AS, og konsernregnskapet kan fås utlevert ved å kontakte Kjeldsberg Holding AS, c/o R. Kjeldsberg AS, Sluppenvegen 19, 7037 Trondheim.

Confidential, Strømhaug, Camilla, 03.05.2024 13:25:35



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

Document ID:
6CAE8C1454D4414C37EE4A1F557CA9F1



Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2023

Note 2 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnad	2023	2022
Lønn	40 012 423	32 086 704
Folketrygdavgift	6 761 620	4 807 983
Pensjonskostnader	2 872 223	1 855 508
Andre ytelser	1 767 968	413 993
Sum	51 414 234	39 164 188
Antall årsverk	57,7	47,7
	Daglig leder	
Ytelser til ledende personer	01.01.-31.12.	Styret
Lønn	1 898 887	
Annen godtgjørelse	22 738	260 000

Revisor

Godtgjørelse til Deloitte AS for ordinær revisjon utgjør i 2023 kr. 148 642,- eks. mva. Godtgjørelse for annen bistand utgjør i 2023 kr. 19 422,- eks. mva.

Note 3 Varige driftsmidler

	Immaterielle eiendeler Utvikling	Immaterielle eiendeler Goodwill	Bygn. og annen fast eiendom	Driftsløsgøre, inventar, maskiner	Sum
IB 01.01.	4 749 745		6 595 292	17 435 061	28 780 098
Tilgang driftsmidler		740 000	28 927	3 812 916	4 581 843
Tilgang egentilv. driftm.	2 587 000				2 587 000
Anskaffelseskost 31.12.	7 336 745		6 624 219	21 247 977	35 948 941
Akk. avskr. 31.12.	-684 563	-246 667	-1 526 648	-12 110 814	-14 568 692
Akk. nedskr. 31.12.	0				0
Bokført verdi pr. 31.12.	6 652 182	493 333	5 097 571	9 137 163	21 380 249
Årets avskrivninger	612 561	246 667	10 312	2 705 688	3 575 228
Årets nedskrivninger	0	0	0	0	0
Økonomisk levetid	5-10 år	3 år	5-7 år*	3-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	

Avskrivning av immaterielle eiendeler på egentilvirkede utviklingskostnader skjer parallelt med at det genereres inntekt på eiendelen.

Regnskapsmessig Goodwill knytter seg til kjøp av portefølje i innfusjonert datterselskap KEF Regnskap AS. Den er i verddivurderingen i 2022 verdsatt til å ha en levetid på 3 år.

* Firmaleilighet avskrives ikke da fremtidig planlagt vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdien av driftsmiddelet.

Confidential, Strømhaug, Camilla, 03.05.2024 13:25:35



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

Document ID:
6CAE8C1454D41414C37EE4A4F557CA5F1



Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2023

Note 4 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Datterselskap

Firma	Forretnings- kontor	Stemme-/ eierandel	Ansk.kost	Resterende merverdi pr. 31.12.23	Avskrivnings- periode
Kjeldsberg Boligforvaltn.	Trondheim	100%	3 408 513		
Real Eiendomsforvaltn.	Bodø	75%	6 587 462	2 027 957	3 år
Oppkjøp av Real EF fra 41,6% til 75% 1.2.2023					

Firma	Inngående balanse	Mottatt utbytte/KB	Avgitt		Avskr. merverdi	Innskutt aksjekapital	
			utbytte/ KB	Andel årets resultat		ifbm oppkjøp	Utgående balanse
Kjeldsberg Boligforvaltn.	3 961 466	-1 000 000	539 234	586 801			0 4 087 501
Real Eiendomsforvaltn.	2 468 344	-1 500 000	0	-347 929	-1 013 979	5 000 000	4 606 436
Sum	6 429 810	-2 500 000	539 234	238 872	-1 013 979	5 000 000	8 693 937

KEF Regnskap AS ble fusjonert inn i selskapet med SM og RM kontinuitet fom 1.1.2023.

Tilknyttede selskaper

Firma	Forretnings- kontor	Stemme- /eierandel	Ansk.kost	Resterende mer- verdi pr. 31.12.23	Avskrivnings- periode
Driv Eiendomsforvaltning AS	Lysaker	50%	2 000 000	869 475	30 år

Firma	Inngående balanse	Avskr. merverdi	Andel	
			årets resultat	Utgående balanse
Driv Eiendomsforvaltning AS	2 582 094	-32 203	256 020	2 805 911
Sum	2 582 094	-32 203	256 020	2 805 911

Confidential, Strømhaug, Camilla, 03.05.2024 13:25:35



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

Document ID:
6CAE8C1454D4414C37EE4A4F357CA5F1



Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2023

Note 5	Skattekostnad		
Årets skattekostnad		2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		2 015 397	2 274 085
Endring i utsatt skattefordel		-170 452	-430 848
Skattekostnad ordinært resultat		1 844 945	1 843 237
Grunnlag for betalbar skatt i årets skattekostnad:		2023	2022
Ordinært resultat før skatt		7 716 224	9 071 323
Permanente forskjeller		669 889	-692 971
Endring i midlertidige forskjeller		774 782	1 958 400
Avgitt konsernbidrag		-8 691 326	-9 498 929
Skattepliktig inntekt		469 568	837 822
Betalbar skatt i balansen		2023	2022
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		2 015 397	2 274 085
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag		-1 912 092	-2 089 764
Sum betalbar skatt i balansen		103 305	184 321

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-1 482 922	-1 483 410	-488
Balanseførte leieavtaler	-51 970	-40 183	11 787
Gevinst – og tapskonto	4 306 842	5 383 553	1 076 711
Avsetninger mv	0	-313 227	-313 227
Sum	2 771 950	3 546 732	774 782
Utsatt skatt (22 %)	609 829	780 281	170 452

Utsatt skattefordel er oppført med utgangspunkt i fremtidig inntekt.

2022-tall er endret fra balansen grunnet fusjon av datterselskap KEF Regnskap AS.

Confidential, Strømhaug, Camilla, 03.05.2024 13:25:35



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

Document ID:
6CAE8C1454D4414C37EE4A4F557CA9F1



Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2023

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Fond for vurderingsforskjeller	Sum
Egenkapital 01.01.:	1 200 000	2 300 000	2 150 499	3 924 139	9 574 638
<u>Årets endring i egenkapital:</u>					
Avgitt konsernbidrag			-6 240 000		-6 240 000
Årets resultat			8 989 506	-3 118 228	5 871 278
Egenkapital 31.12.	1 200 000	2 300 000	4 900 005	805 911	9 205 916

Note 7 Fordringer

Fordringene er gjennomgått, og ingen vurderes som usikre. Det er derfor ikke foretatt tapsavsetning pr. 31.12.

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	2 653 478	1 160 433	1 000 000	3 000 000
Sum	2 653 478	1 160 433	1 000 000	3 000 000

	Leverandørgjeld		Annen gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	2 425 125	115 535	8 691 326	9 498 929
Sum	2 425 125	115 535	8 691 326	9 498 929

Note 9 Kortsiktig fordring og gjeld som vedrører felleskostnader for kunder

	2023	2022
Andre kortsiktige fordringer	17 254 609	5 129 807
Annen kortsiktig gjeld	-11 233 038	-17 945 669
Nettoeffekt fordring og gjeld felleskostnader	6 021 571	-12 815 862

Confidential, Strømhaug, Camilla, 03.05.2024 13:25:33



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

Document ID:
6CAE8C1454D4414C37EE4A4F557CA5F1



Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2023

Note 10 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter bundne skattetreksmidler med kr. 1 760 593.

Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr. 31.12. består av:

	Antall	Pålydende verdi	Bokført verdi
Ordinære aksjer	1 000	1 200	1 200 000
Sum	1 000		1 200 000

Eierstruktur

Selskapets aksjonær pr. 31.12. var:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
R. Kjeldsberg AS	1 000	100%	100%

Note 12 Annen langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 869 064	7 199 634
Sum annen langsiktig gjeld	7 869 064	7 199 634

Gjeld til kredittinstitusjoner gjelder leasing av biler og en traktor.

Selskapet har i 2021 lånt kr. 3 901 500 i forbindelse med kjøp av firmahytte på Oppdal. Lånet er i Danske Bank og har en løpetid på 3 år. Nominell rente pr. 31.12.23 er 6,40%.

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Sum annen langsiktig gjeld	0	0

Confidential, Strømhaug, Camilla, 03.05.2024 13:25:35



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

Document ID:
6CAE8C1454D4414C37EE4A4F357CA5F1



Deloitte.

Deloitte AS
Dyre Halses gate 1A
NO-7042 Trondheim
Norway

+47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies: Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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 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 intern 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 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 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim , 06. mai 2024
Deloitte AS

Mette Estenstad
statsautorisert revisor



Uavhengig revisors beretning

Name Date
ESTENSTAD, METTE 2024-05-06

Identification

 bankID ESTENSTAD, METTE



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