



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 651 163
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJELLERHOLEN 7 AS
Forretningsadresse: c/o UNION Eiendomskapital AS
Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Bjørn Henningsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2021

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, 13.02.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	8 205 691	8 067 025
Sum inntekter		8 205 691	8 067 025
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	1 789 252	1 805 766
Annen driftskostnad	3,9	2 444 382	9 332 088
Sum kostnader		4 233 633	11 137 854
Driftsresultat		3 972 058	-3 070 829
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		340	1 047
Sum finansinntekter		340	1 047
Rentekostnad til foretak i samme konsern	10	2 146 297	2 112 969
Annen rentekostnad			715 533
Sum finanskostnader		2 146 297	2 828 502
Netto finans		-2 145 957	-2 827 455
Ordinært resultat før skattekostnad		1 826 100	-5 898 284
Skattekostnad på ordinært resultat	6	401 742	-1 297 622
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 424 358	-4 600 662
Årsresultat		1 424 358	-4 600 662
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 424 358	-4 600 662
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	1 424 358	-4 600 662
Sum overføringer og disponeringer		1 424 358	-4 600 662



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	1 881 721	2 283 463
Sum immaterielle eiendeler		1 881 721	2 283 463
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7,8	80 760 669	82 484 529
Sum varige driftsmidler		80 760 669	82 484 529
Sum anleggsmidler		82 642 390	84 767 992
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		51 528	205 241
Sum fordringer		51 528	205 241
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 179 404	567 490
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 179 404	567 490
Sum omløpsmidler		3 230 932	772 731
SUM EIENDELER		85 873 322	85 540 723
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4,5	1 000 000	1 000 000
Overkurs	5	17 320 592	17 320 592
Sum innskutt egenkapital		18 320 592	18 320 592



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	6 671 558	8 095 916
Sum opptjent egenkapital		-6 671 558	-8 095 916
Sum egenkapital		11 649 034	10 224 676
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	10	73 660 961	69 960 961
Sum annen langsiktig gjeld		73 660 961	69 960 961
Sum langsiktig gjeld		73 660 961	69 960 961
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		94 797	193 736
Kortsiktig konserngjeld	10	468 084	4 985 522
Annen kortsiktig gjeld		445	175 828
Sum kortsiktig gjeld		563 326	5 355 086
Sum gjeld		74 224 287	75 316 047
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		85 873 322	85 540 723



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 165287

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 651 163
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJELLERHOLEN 7 AS
Forretningsadresse: c/o UNION Eiendomskapital AS
Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Bjørn Henningsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2021

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 2020: Årsregnskap 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, 24.03.2021

Brønnøysundregistrene

Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Administrasjonen 75 00 75 09 Telefaks 75 00 75 05
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 916 651 163
KJELLERHOLEN 7 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	8 205 691	8 067 025
Sum inntekter		8 205 691	8 067 025
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	1 789 252	1 805 766
Annen driftskostnad	3,9	2 444 382	9 332 088
Sum kostnader		4 233 633	11 137 854
Drifteresultat		3 972 058	-3 070 829
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		340	1 047
Sum finansinntekter		340	1 047
Rentekostnad til foretak i samme konsern	10	2 146 297	2 112 969
Annen rentekostnad			715 533
Sum finanskostnader		2 146 297	2 828 502
Netto finans		-2 145 957	-2 827 455
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	401 742	-1 297 622
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 424 358	-4 600 662
Årsresultat		1 424 358	-4 600 662
Årsresultat etter minoritetsinteressier		1 424 358	-4 600 662
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	1 424 358	-4 600 662
Sum overføringer og disponeringer		1 424 358	-4 600 662



Organisasjonsnr: 916 651 163
KJELLERHOLEN 7 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Innmaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	1 881 721	2 283 463
Sum immaterielle eiendeler		1 881 721	2 283 463
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7,8	80 760 669	82 484 529
Sum varige driftsmidler		80 760 669	82 484 529
Sum anleggsmidler		82 642 390	84 767 992
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		51 528	205 241
Sum fordringer		51 528	205 241
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		3 179 404	567 490
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 179 404	567 490
Sum omløpsmidler		3 230 932	772 731
SUM EIENDELER		85 873 322	85 540 723
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4,5	1 000 000	1 000 000
Overkurs	5	17 320 592	17 320 592
Sum innskutt egenkapital		18 320 592	18 320 592
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	6 671 558	8 095 916
Sum opptjent egenkapital		-6 671 558	-8 095 916
Sum egenkapital		11 649 034	10 224 676
Gjeld			



Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	10	73 660 961	69 960 961
Sum annen langsiktig gjeld		73 660 961	69 960 961
Sum langsiktig gjeld			
		73 660 961	69 960 961
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			
		94 797	193 736
Kortsiktig konserngjeld	10	468 084	4 985 522
Annen kortsiktig gjeld		445	175 828
Sum kortsiktig gjeld		563 326	5 355 086
Sum gjeld			
		74 224 287	75 316 047
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
		85 873 322	85 540 723



Organisasjonnr: 916 651 163
KJELLERHOLEN 7 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000.00	1000.00	1000000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Hvam Eiendom Invest AS	1000.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	1000.00	100.00%

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



**Årsregnskap 2020
for**

Kjellerholen 7 AS

Foretaksnr. 916651163



Kjellerholen 7 AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekter	1	8 205 691	8 067 025
Sum driftsinntekter		8 205 691	8 067 025
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	1 789 252	1 805 766
Annen driftskostnad	3,9	2 444 382	9 332 088
Sum driftskostnader		4 233 633	11 137 854
DRIFTSRESULTAT		3 972 058	(3 070 829)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		340	1 047
Sum finansinntekter		340	1 047
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	10	2 146 297	2 112 969
Annen rentekostnad		0	715 533
Sum finanskostnader		2 146 297	2 828 502
NETTO FINANSPOSTER		(2 145 957)	(2 827 455)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		1 826 100	(5 898 284)
Skattekostnad på ordinært resultat	6	401 742	(1 297 622)
ORDINÆRT RESULTAT		1 424 358	(4 600 662)
ÅRSRESULTAT		1 424 358	(4 600 662)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Frømføring av udekket tap	5	1 424 358	(4 600 662)
SUM OVERF. OG DISP.		1 424 358	(4 600 662)



Kjellerholen 7 AS

Balanse pr. 31.12.2020


	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	1 881 721	2 283 463
Sum immaterielle eiendeler		1 881 721	2 283 463
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7,8	80 760 669	82 484 529
Sum varige driftsmidler		80 760 669	82 484 529
SUM ANLEGGSMIDLER		82 642 390	84 767 992
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		51 528	205 241
Sum fordringer		51 528	205 241
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 179 404	567 490
SUM OMLØPSMIDLER		3 230 932	772 731
SUM EIENDELER		85 873 322	85 540 723



Kjellerholen 7 AS


Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4,5	1 000 000	1 000 000
Overkurs	5	17 320 592	17 320 592
Sum innskutt egenkapital		18 320 592	18 320 592
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	(6 671 558)	(8 095 916)
Sum opptjent egenkapital		(6 671 558)	(8 095 916)
SUM EGENKAPITAL		11 649 034	10 224 676
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	10	73 660 961	69 960 961
Sum annen langsiktig gjeld		73 660 961	69 960 961
SUM LANGSIKTIG GJELD		73 660 961	69 960 961
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		94 797	193 736
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	10	468 084	4 985 522
Annen kortsiktig gjeld		445	175 828
SUM KORTSIKTIG GJELD		563 326	5 355 086
SUM GJELD		74 224 287	75 316 047
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		85 873 322	85 540 723


 bankID
SIGNERT
11.03.2021
Henningsen, Bjørn

Bjørn Henningsen
Styrets leder

Oslo 10 / 03 - 2021

 bankID
SIGNERT
10.03.2021
Vinjum, Jannecke

Jannecke Vinjum
Styremedlem

 bankID
SIGNERT
10.03.2021
Hamre, Johan Kristian Sekkenes

Johan Kristian Sekkenes Hamre
Styremedlem



Kjellerholen 7 AS

Noter til årsregnskapet 2020

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Alle beløp i NOK.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere. Tomter avskrives ikke idet de anses og ikke ha verdifall.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Skatt

Skatten i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegiort. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Leieinntekter

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden.

Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den periode det etter avtalen ikke er belastet leie.

Erstatninger som følge av at leieforhold bringes til opphør før opprinnelig avtalt utløpstidspunkt, inntektsføres med det beløp som overstiger den til enhver tid nødvendige avsetning til dekning av utleieobjektets driftskostnader for gjenværende del av opprinnelig avtalt leieperiode.

Leietakertilpasninger

Leietakertilpasninger dekket av gårdeier aktiveres og avskrives over resterende leieperiode.

Aktiverte renter

Eventuelle renter som knytter seg til anlegg under oppføring, blir aktivert som en del av kostprisen.

Note 1 Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er kjøp, utleie, forvaltning og salg av fast eiendom. All virksomhet er i Norge.

Note 2 Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Forretningsbygg	Teknisk installasjon	Sum
Anskaffelseskost 01.01	0	91 674 576	182 627	91 857 203
Tilgang	0	0	65 391	65 391
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	0	91 674 576	248 018	91 922 594
Akk avskrivninger 01.01	0	6 650 934	9 132	6 660 065
Akk nedskrivninger 01.01	0	2 712 609	0	2 712 609
Akk avskrivninger 31.12	0	8 427 430	21 885	8 449 315
Reversert nedskrivninger	0	0	0	0
Bokført verdi 31.12.	0	80 534 537	226 133	80 760 669
Årets avskrivninger		1 776 496	12 753	1 789 252
Økonomisk levetid		50 år	25 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

Eiendommen er beliggende på festet grunn og bortfester er Rolf Joan Aabel.



Kjellerholen 7 AS

Noter til årsregnskapet 2020

Note 3 Ytelser til ledende personer, revisor mv. og antall ansatte

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet har ikke ansatte og har således ikke opprettet OTP-ordning.

Ytelser til ledende personer

Styremedlemmer i selskapet har ikke mottatt styrehonorar.

Kostnadsført honorar til revisor (eks mva)	2020	2019
Ordinær revisjon	27 575	78 299
Annen bistand	0	0
Sum	27 575	78 299

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 1.000 aksjer á kr. 1000, totalt kr. 1.000.000. Alle aksjene har like rettigheter.

UNION Real Estate Fund II Holding AS med forretningskontor i Oslo utarbeider konsernregnskap.

Konsernregnskap fås utlevert ved henvendelse til UNION Real Estate Fund II Holding AS, Postboks 1715 Vika, 0121 Oslo.

Aksjonærer pr. 31.12.	Aksjer	Eierandel
Hvam Eiendom Invest AS	1 000	100 %
Sum	1 000	100 %

Selskapets styremedlemmer eier indirekte gjennom eierandel i UNION Real Estate Fund II AS en ubetydelig eierandel i selskapet.

Note 5 Egenkapitalbevegelse

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	1 000 000	17 320 592	-8 095 916	10 224 676
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	1 424 358	1 424 358
Egenkapital 31.12.	1 000 000	17 320 592	-6 671 558	11 649 034

Note 6 Skatter

Avstemming mellom regnskapsmessig overskudd og skattepliktig inntekt	2020	2019
Resultat før skatter	1 826 100	-5 898 284
Endring i midlertidige forskjeller	-2 144 535	-2 455 260
Avgitt konsernbidrag	0	0
Årets underskudd til fremføring	318 434	8 353 544
Skattepliktig inntekt / (underskudd)	0	0

Skatter i resultatregnskapet består av følgende	2020	2019
Beregnet skatt avgitt konsernbidrag	0	0
Årets resultatførte endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	401 742	-1 297 622
Sum årets skatter kostnad / (inntekt)	401 742	-1 297 622

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik	2020	2019
Årets betalbar skatt	0	0
Betalbar skatt avgitt konsernbidrag	0	0
Sum betalbar skatt	0	0

Midlertidige forskjeller pr. 31.12. består av	2020	2019	Endring
Driftsmidler	118 700	-2 025 835	-2 144 535
Fordringer	0	0	0
Sum	118 700	-2 025 835	-2 144 535
Akkumulert fremførbart underskudd	-8 671 987	-8 353 544	318 443
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / utsatt skattefordel	-8 553 287	-10 379 379	-1 826 092

Utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	-1 881 721	-2 283 463	-401 742
---	-------------------	-------------------	-----------------

Avgitt konsernbidrag	2020	2019
Brutto konsernbidrag	0	0
Betalbar skatt	0	0
Netto konsernbidrag	0	0



Kjellerholen 7 AS

Noter til årsregnskapet 2020

Note 7 Pantstillelser

	2020	2019
Bokført verdi av pantsatte eiendeler (tomt, bygg og inventar)	80 760 669	82 484 529

Eiendommen er stilt som sikkerhet for lån morselskapet Hvam Eiendom Invest AS har i kredittinstitusjoner for ett beløp inntil kr 250.000.000,-

Note 8 Finansiell markedsrisiko

Selskapets finansielle markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentenivået. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko.

Note 9 Nærstående parter

UNION Eiendoms kapital UREF AS som er eiet av enkelte styremedlemmer har inngått forvaltingsavtale med morselskapet UNION Real Estate Fund II Holding AS.

Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern	-	-	-	-
Sum	-	-	-	-

	Annen kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern	468 084	4 985 522	73 660 961	69 960 961
Sum	468 084	4 985 522	73 660 961	69 960 961

Note 11 Fortsatt drift

Styret bekrefter at årsregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift.



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Kjellerholen 7 AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 1142 00
F +47 23 1142 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kjellerholen 7 AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 424 358. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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.

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 revisjonsskikk 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.

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: IYYAZ-N8HKJ-0CD1I-4BYO3-SWEEX-2QD1D



Revisors beretning 2020 for Kjellerholen 7 AS



Uttalelse om andre lovmessige krav

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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 10. mars 2021
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: IYYAZ-N8HKJ-0CD1I-4BYO3-SWEEX-2QD1D



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."

Per-Henning Schulz Lie

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 88.91.xxx.xxx

2021-03-11 16:47:41Z



Per-Henning Schulz Lie

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 88.91.xxx.xxx

2021-03-11 16:47:41Z



Penneo Dokumentnøkkel: NYAZ-N8HKJ-0CD1I-4BYO3-SWEEEX-2QD1D

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>



Kjellerholen 7 AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekter	1	8 205 691	8 067 025
Sum driftsinntekter		8 205 691	8 067 025
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	1 789 252	1 805 766
Annen driftskostnad	3,9	2 444 382	9 332 088
Sum driftskostnader		4 233 633	11 137 854
DRIFTSRESULTAT		3 972 058	(3 070 829)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		340	1 047
Sum finansinntekter		340	1 047
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	10	2 146 297	2 112 969
Annen rentekostnad		0	715 533
Sum finanskostnader		2 146 297	2 828 502
NETTO FINANSPOSTER		(2 145 957)	(2 827 455)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		1 826 100	(5 898 284)
Skattekostnad på ordinært resultat	6	401 742	(1 297 622)
ORDINÆRT RESULTAT		1 424 358	(4 600 662)
ÅRSRESULTAT		1 424 358	(4 600 662)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Fremføring av udekket tap	5	1 424 358	(4 600 662)
SUM OVERF. OG DISP.		1 424 358	(4 600 662)

Årsregnskap for Kjellerholen 7 AS

Organisasjonsnr. 916651163



Kjellerholen 7 AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	1 881 721	2 283 463
Sum immaterielle eiendeler		1 881 721	2 283 463
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7,8	80 760 669	82 484 529
Sum varige driftsmidler		80 760 669	82 484 529
SUM ANLEGGSMIDLER		82 642 390	84 767 992
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		51 528	205 241
Sum fordringer		51 528	205 241
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 179 404	567 490
SUM OMLØPSMIDLER		3 230 932	772 731
SUM EIENDELER		85 873 322	85 540 723



Kjellerholen 7 AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4,5	1 000 000	1 000 000
Overkurs	5	17 320 592	17 320 592
Sum innskutt egenkapital		18 320 592	18 320 592
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	(6 671 558)	(8 095 916)
Sum opptjent egenkapital		(6 671 558)	(8 095 916)
SUM EGENKAPITAL		11 649 034	10 224 676
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	10	73 660 961	69 960 961
Sum annen langsiktig gjeld		73 660 961	69 960 961
SUM LANGSIKTIG GJELD		73 660 961	69 960 961
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		94 797	193 736
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	10	468 084	4 985 522
Annen kortsiktig gjeld		445	175 828
SUM KORTSIKTIG GJELD		563 326	5 355 086
SUM GJELD		74 224 287	75 316 047
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		85 873 322	85 540 723

Oslo / - 2021

Bjørn Henningsen
Styrets leder

Jannecke Vinjum
Styremedlem

Johan Kristian Sekkenes Hamre
Styremedlem



**Årsregnskap 2020
for**

Kjellerholen 7 AS

Foretaksnr. 916651163