



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 887 973 962
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJELDÅS EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Gjerdrum Eiendom AS
Nye Vakås vei 14
1395 HVALSTAD

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: Dag Bergstrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.07.2021

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, 15.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	14	375	750
Annen driftsinntekt		10 943 359	10 749 897
Sum inntekter		10 943 734	10 750 647
Kostnader			
Varekostnad		18 705	
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	3 822 706	3 820 736
Annen driftskostnad	4	110 119	99 226
Sum kostnader		3 951 530	3 919 962
Driftsresultat		6 992 204	6 830 685
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		96 916	540 152
Sum finansinntekter		96 916	540 152
Annen rentekostnad		965 956	1 422 236
Sum finanskostnader		965 956	1 422 236
Netto finans		-869 040	-882 084
Ordinært resultat før skattekostnad		6 123 164	5 948 601
Skattekostnad på ordinært resultat	7	1 668 397	1 859 278
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 454 767	4 089 323
Årsresultat		4 454 767	4 089 323
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		15 300 000	
Annen egenkapital		-10 845 233	4 089 323
Sum overføringer og disponeringer		4 454 767	4 089 323



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	44 730 351	48 533 357
Sum varige driftsmidler		44 730 351	48 533 357
Sum anleggsmidler		44 730 351	48 533 357
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	37 274	435 585
Andre fordringer		22 301	22 715
Konsernfordringer	13		8 000 000
Sum fordringer		59 575	8 458 299
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	1 936 316	4 473 039
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 936 316	4 473 039
Sum omløpsmidler		1 995 891	12 931 338
SUM EIENDELER		46 726 242	61 464 694
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (100 aksjer à kr 1 001,00)	5, 11	100 100	100 100
Annen innskutt egenkapital	11	365 123	365 123
Sum innskutt egenkapital		465 223	465 223



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 832 827	12 678 060
Sum opptjent egenkapital		1 832 827	12 678 060
Sum egenkapital	11	2 298 050	13 143 283
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	1	1
Sum avsetninger for forpliktelser		1	1
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	42 462 000	46 400 000
Sum annen langsiktig gjeld		42 462 000	46 400 000
Sum langsiktig gjeld		42 462 001	46 400 001
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		26 339	2 048
Betalbar skatt	7	1 843 775	1 594 921
Skyldige offentlige avgifter		-5 630	-372
Annen kortsiktig gjeld		101 707	324 813
Sum kortsiktig gjeld		1 966 191	1 921 410
Sum gjeld		44 428 192	48 321 411
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 726 242	61 464 694



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 752661

Enheten

Organisasjonsnummer: 887 973 962
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJELDÅS EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Gjerdrum Eiendom AS
Nye Vakås vei 14
1395 HVALSTAD

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: Dag Bergstrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.07.2021

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, 29.09.2021

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: 887 973 962
KJELDÅS EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		375	750
Annen driftsinntekt	14	10 943 359	10 749 897
Sum inntekter		10 943 734	10 750 647
Kostnader			
Varekostnad		18 705	
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	3 822 706	3 820 736
Annen driftskostnad	4	110 119	99 226
Sum kostnader		3 951 530	3 919 962
Driftsresultat		6 992 204	6 830 685
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		96 916	540 152
Sum finansinntekter		96 916	540 152
Annen rentekostnad		965 956	1 422 236
Sum finanskostnader		965 956	1 422 236
Netto finans		-869 040	-882 084
Ordinært resultat før skattekostnad		6 123 164	5 948 601
Skattekostnad på ordinært resultat	7	1 668 397	1 859 278
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 454 767	4 089 323
Årsresultat		4 454 767	4 089 323
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		15 300 000	
Annen egenkapital		-10 845 233	4 089 323
Sum overføringer og disponeringer		4 454 767	4 089 323



Organisasjonsnr: 887 973 962
KJELDÅS EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	44 730 351	48 533 357
Sum varige driftsmidler		44 730 351	48 533 357

Sum anleggsmidler		44 730 351	48 533 357
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	9	37 274	435 585
Andre fordringer		22 301	22 715
Konsernfordringer	13		8 000 000
Sum fordringer		59 575	8 458 299

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	1 936 316	4 473 039
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 936 316	4 473 039

Sum omløpsmidler		1 995 891	12 931 338
-------------------------	--	------------------	-------------------

SUM EIENDELER		46 726 242	61 464 694
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (100 aksjer à kr 1 001,00)	5, 11	100 100	100 100
Annen innskutt egenkapital	11	365 123	365 123
Sum innskutt egenkapital		465 223	465 223

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	11	1 832 827	12 678 060
Sum opptjent egenkapital		1 832 827	12 678 060

Sum egenkapital	11	2 298 050	13 143 283
------------------------	-----------	------------------	-------------------

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	1	1
Sum avsetninger for forpliktelse		1	1
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	42 462 000	46 400 000
Sum annen langsiktig gjeld		42 462 000	46 400 000
Sum langsiktig gjeld		42 462 001	46 400 001
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		26 339	2 048
Betalbar skatt	7	1 843 775	1 594 921
Skyldige offentlige avgifter		-5 630	-372
Annen kortsiktig gjeld		101 707	324 813
Sum kortsiktig gjeld		1 966 191	1 921 410
Sum gjeld		44 428 192	48 321 411
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 726 242	61 464 694



Organisasjonsnr: 887 973 962
KJELDÅS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper
Se filvedlegg.

Note
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note
5

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	1001.00	100100.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
GJERDRUM EIENDOM AS	100.00	100.00%	Ordinære aksjer

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

Note
2

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
2

Ytelser til andre ledende personer

Note
4

Ytelser til revisjon



<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	19000.00	24595.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	19000.00	24595.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

1

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Noter 2020 KJELDÅS EIENDOM AS

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Leieinntekter

Inntektsføring ved utleie skjer i takt med opptjeningsprinsippet.

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer 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 og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2019 til 2020.



Note 1 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

Note 3 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer.

Note 4 - Revisjon

	2020	2019
Revisjon	19 000	24 595
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	19 000	24 595

Note 5 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	100	1 001,00	100 100,00
Sum	100		100 100,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
GJERDRUM EIENDOM AS	100	100,00%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	100	100,00%	

Note 6 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Teknisk installasjon	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2020	4 751 866	51 016 846	17 800 615	73 569 327
Tilgang i året	0	0	19 700	19 700
Avgang i året	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2020	4 751 866	51 016 846	17 820 315	73 589 027
Akk. av- og nedskr. 01.01.2020		(13 465 569)	(11 570 401)	(25 035 970)
Oppskrevet før 1.1.99		(15 506 241)	(13 352 433)	(28 858 674)
Balanseført verdi pr. 31.12.2020	4 751 866	35 510 605	4 467 882	44 730 353
Årets avskrivninger		2 040 674	1 782 032	3 822 706
Økonomisk levetid		25 år	10 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	



Note 7 - Skatt

	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	6 123 164	5 948 601
+/- Permanente forskjeller	1 929	56
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	1 458 533	1 300 983
Årets skattegrunnlag	7 583 626	7 249 640
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	1 668 398	1 594 921
Sum	1 668 398	1 594 921
+/- For lite (for mye) avsatt skatt tidligere år	(1)	
+/- Endring i utsatt skatt		264 357
Skattekostnad i resultatregnskapet	1 668 397	1 859 278
Betalbar skatt i skattekostnad	1 668 398	1 594 921
Betalbar skatt i balansen	1 668 398	1 594 921

Note 8 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2020	31.12.2020	Endring
Anleggsmidler	(2 502 607)	(3 961 140)	1 458 533
Netto forskjeller	(2 502 607)	(3 961 140)	1 458 533
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	2 502 607	3 961 140	(1 458 533)
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
Utsatt skattefordel 31.12.20. basert på 22%	0	0	0

Utsatt skattefordel balanseføres ikke, dette i henhold til God regnskapsskikk for små foretak.

Note 9 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2020.

	2020	2019
Kundefordringer til pålydende	37 274	435 585
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
Netto oppførte kundefordringer	37 274	435 585

Note 10 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 11 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2020	100 100	365 123	12 678 060	13 143 283
Årets resultat			4 454 767	4 454 767
Konsernbidrag			(15 300 000)	(15 300 000)
Egenkapital 31.12.2020	100 100	365 123	1 832 827	2 298 050



Note 12 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	(42 462 000)	(46 400 000)
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	44 730 351	48 533 357

Det er stilt sikkerhet for lånet ved tinglyst pant i eiendommen, Gnr 87, Bnr 48 i Holmestrandkommune, og selvskyldnerkausjon fra Gjerdrum Eiendom AS på NOK 63 000 000.

Hele lånet forfaller innen utgangen av 2021.

Note 13 - Konsernfordringer

Type	2020	2019
Gjerdrum Eiendom AS	0	8 000 000

Det er ikke beregnet renter av fordringen.

Note 14 - Covid-19

Selskapet er ikke rammet av konsekvenser fra Covid-19.



Til generalforsamlingen i Kjeldås Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kjeldås Eiendom AS' årsregnskap som 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 rettviseende 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 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Strømsø Torg 9, Postboks 2078 Strømsø, NO-3003 Drammen
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerelskap



Uavhengig revisors beretning - Kjeldås Eiendom AS



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

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 bokføringsskikk i Norge.

Drammen, 12. juli 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Paal Ødegård
Statsautorisert revisor