



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 708 943
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJELDSBERG HOLDING AS
Forretningsadresse: Sluppenvegen 23
7037 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunn Merethe Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 11.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad		470 593	444 714
Annen driftskostnad		559 235	407 921
Sum kostnader		1 029 828	852 635
Driftsresultat		-1 029 828	-852 635
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		8 775 483	59 595 651
Annen renteinntekt		37 564	2 685
Sum finansinntekter		8 813 047	59 598 336
Netto finans		8 813 047	59 598 336
Ordinært resultat før skattekostnad		7 783 219	58 745 701
Skattekostnad på resultat		-206 167	-181 489
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 989 386	58 927 190
Årsresultat		7 989 386	58 927 190
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 989 386	58 927 191
Overføringer og disponeringer			
Overført fra fond for vurderingsforskjeller			21 970 911
Ordinært utbytte		42 000 000	36 000 000
Avsatt til annen egenkapital		-34 010 614	956 280
Sum overføringer og disponeringer		7 989 386	58 927 191



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel			5 280
Sum immaterielle eiendeler			5 280
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		804 715 924	840 690 118
Sum finansielle anleggsmidler		804 715 924	840 690 118
Sum anleggsmidler		804 715 924	840 695 398
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		8 508	8 477
Konsernfordringer		44 961 124	37 800 949
Sum fordringer		44 969 632	37 809 426
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 964 676	1 022 508
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 964 676	1 022 508
Sum omløpsmidler		46 934 308	38 831 934
SUM EIENDELER		851 650 232	879 527 332
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		120 000 000	120 000 000
Overkurs		648 367 691	648 367 691
Sum innskutt egenkapital		768 367 691	768 367 691



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller		62 748 526	98 722 721
Annen egenkapital		-22 073 052	-24 036 633
Sum opptjent egenkapital		40 675 474	74 686 088
Sum egenkapital		809 043 165	843 053 779
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		139 860	28 840
Utbytte		42 000 000	36 000 000
Annen kortsiktig gjeld		467 208	444 713
Sum kortsiktig gjeld		42 607 068	36 473 553
Sum gjeld		42 607 068	36 473 553
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		851 650 233	879 527 332



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		65 728 750	56 111 325
Leieinntekter		100 633 663	92 914 961
Annen driftsinntekt		113 545 677	93 418 705
Sum inntekter		279 908 090	242 444 991
Kostnader			
Varekostnad		101 819 011	79 118 191
Lønnskostnad		76 498 791	68 722 226
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		30 404 001	29 451 102
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		856 249	599 831
Annen driftskostnad		37 028 442	31 451 959
Sum kostnader		246 606 494	209 343 309
Driftsresultat		33 301 596	33 101 682
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		1 645 483	8 468 704
Annen renteinntekt		1 722 572	4 334 853
Annen finansinntekt		12 043 375	135 482
Gevinst/tap salg aksjer		20 515 220	6 380 126
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		-36 032 499	28 144 273
Sum finansinntekter		-105 849	47 463 438
Annen finanskostnad		17 402 356	14 729 813
Sum finanskostnader		17 402 356	14 729 813
Netto finans		-17 508 205	32 733 625
Ordinært resultat før skattekostnad		15 793 391	65 835 307
Skattekostnad på ordinært resultat		5 420 214	5 821 052
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 373 177	60 014 255
Årsresultat		10 373 177	60 014 255



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Minoritetsinteresser		2 383 791	3 200 729
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 989 386	56 813 526



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter		5 661 596	3 836 686
Goodwill		740 000	
Sum immaterielle eiendeler		6 401 596	3 836 686
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 083 525 842	905 363 512
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		19 707 361	15 454 709
Sum varige driftsmidler		1 103 233 203	920 818 221
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		111 009 507	105 968 286
Investeringer i aksjer og andeler		20 895 747	19 574 590
Andre fordringer		6 112 010	12 170 319
Pensjonsmidler		12 585 922	12 139 199
Sum finansielle anleggsmidler		150 603 186	149 852 394
Sum anleggsmidler		1 260 237 985	1 074 507 301
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		185 652	190 630
Sum varer		185 652	190 630
Fordringer			
Kundefordringer		22 481 771	13 598 038
Andre fordringer		43 449 986	20 397 708
Sum fordringer		65 931 757	33 995 746
Investeringer			
Markedsbaserte obligasjoner		381 894 286	429 186 065
Sum investeringer		381 894 286	429 186 065



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		139 058 284	101 753 638
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		139 058 284	101 753 638
Sum omløpsmidler		587 069 979	565 126 079
SUM EIENDELER		1 847 307 964	1 639 633 380
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		120 000 000	120 000 000
Overkurs		648 367 691	648 367 691
Sum innskutt egenkapital		768 367 691	768 367 691
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		40 675 472	74 686 086
Minoritetsinteresser		30 953 419	32 638 937
Sum opptjent egenkapital		71 628 891	107 325 023
Sum egenkapital		839 996 582	875 692 714
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		31 051 600	31 830 072
Andre avsetninger for forpliktelser		1 231 183	2 411 992
Sum avsetninger for forpliktelser		32 282 783	34 242 064
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		839 575 264	617 683 291
Sum annen langsiktig gjeld		839 575 264	617 683 291
Sum langsiktig gjeld		871 858 047	651 925 355
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 248	
Leverandørgjeld		42 909 292	35 938 558



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Betalbar skatt		6 164 052	5 857 994
Skyldige offentlige avgifter		647 213	3 975 548
Utbytte		46 154 400	38 653 900
Annen kortsiktig gjeld		39 575 131	27 586 311
Sum kortsiktig gjeld		135 453 336	112 012 311
Sum gjeld		1 007 311 383	763 937 666
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 847 307 965	1 639 630 380



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

2022 Kjeldsberg Holding AS Årsregnskap med noter.pdf

Name	Method	Signed at
Kjeldsberg, Magnus Fjellidal	BANKID	2023-04-24 11:16 GMT+02
Kjeldsberg, Carl Fridtjof Rode	BANKID	2023-04-24 11:05 GMT+02
Kjeldsberg, Per Gunnar	BANKID	2023-04-24 11:02 GMT+02
Kjeldsberg, Thomas	BANKID	2023-04-24 10:49 GMT+02
Medlien, Arne	BANKID	2023-04-24 10:46 GMT+02
Kjeldsberg, Fredrik	BANKID	2023-04-24 12:08 GMT+02
Kjeldsberg, Berit	BANKID	2023-04-24 12:02 GMT+02



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

External reference: 8BE1CB8BA19F4E7A82D5149B77C06234



kjeldsberg

Årsregnskap
2022

Kjeldsberg Holding AS



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

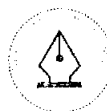
Document ID:
BDF-1CB83A19F4E7A32D5149B77C66234



Kjeldsberg Holding AS

Resultatregnskap

Kjeldsberg Holding AS			Konsernet		
2021	2022	NOTE	DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
0	0		Salgsinntekter	65 728 750	56 111 325
0	0		Leteinntekter	100 633 663	92 914 961
0	0		Annen driftsinntekt	113 545 677	93 418 706
<u>0</u>	<u>0</u>	2	Sum driftsinntekter	<u>279 908 091</u>	<u>242 444 991</u>
0	0		Varekostnad	101 819 011	79 118 191
444 714	470 593	3	Lønnskostnad	76 498 791	68 722 226
0	0	4	Ordinær avskrivning	30 404 001	29 451 102
0	0	4	Nedskrivning	856 249	599 831
407 920	559 235	3	Annen driftskostnad	37 028 442	31 451 959
<u>852 634</u>	<u>1 029 828</u>		Sum driftskostnader	<u>246 606 494</u>	<u>209 343 309</u>
<u>-852 634</u>	<u>-1 029 828</u>		Driftsresultat	<u>33 301 596</u>	<u>33 101 682</u>
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
59 595 651	8 775 483	5	Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	1 645 483	8 468 704
2 685	37 564		Annen finansinntekt	13 765 947	4 470 335
0	0	5	Gevinst/tap ved salg av aksjer	20 515 220	6 380 126
0	0	6	Verdiendring av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	-36 032 499	28 144 273
0	0		Annen finanskostnad	-17 402 356	-14 729 813
<u>59 598 336</u>	<u>8 813 047</u>		Netto finansresultat	<u>-17 508 205</u>	<u>32 733 625</u>
<u>58 745 702</u>	<u>7 783 219</u>		Ordinært resultat før skattekostnad	<u>15 793 391</u>	<u>65 835 307</u>
<u>-181 489</u>	<u>-206 167</u>	7	Skattekostnad på ordinært resultat	<u>5 420 214</u>	<u>5 821 052</u>
<u>58 927 191</u>	<u>7 989 386</u>		Årsresultat	<u>10 373 177</u>	<u>60 014 255</u>
			Minoritetsandel	<u>2 383 791</u>	<u>3 200 728</u>
			Majoritetens andel	<u>7 989 386</u>	<u>56 813 526</u>
OVERFØRINGER					
21 970 911	-35 974 195	8	Fond for vurderingsforskjeller		
0	0		Overført fra annen egenkapital		
956 280	1 963 581	8	Overført til/fra annen egenkapital		
36 000 000	42 000 000	8	Foreslått utbytte		
<u>58 927 191</u>	<u>7 989 386</u>		Sum overføringer		
624 740	749 677		Mottatt konsernbidrag etter skatt		



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

Document ID:
BEE1C8386A1914E7AB205149B377C06734



Kjeldsberg Holding AS

Balanse pr 31. desember

Kjeldsberg Holding AS			Konsernet		
2021	2022	NOTE	EIENDELER	2022	2021
			Anleggsmidler		
			Immaterielle eiendeler		
0	0	4	Konesjoner, patenter, lisenser, varemerker o.l.	5 661 596	3 836 686
0	0	4	Goodwill	740 000	0
5 280	0	7	Utsatt skattefordel	0	0
<u>5 280</u>	<u>0</u>		Sum immaterielle eiendeler	<u>6 401 596</u>	<u>3 836 686</u>
			Varige driftsmidler		
0	0	4	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1 083 525 842	905 363 512
0	0	4	Driftsløspre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l	19 707 361	15 454 709
<u>0</u>	<u>0</u>		Sum varige driftsmidler	<u>1 103 233 204</u>	<u>920 818 221</u>
			Finansielle anleggsmidler		
840 690 118	804 715 924	5	Investering i datterselskap	0	0
0	0	5	Investeringer i tilknyttet selskap	111 009 507	105 968 286
0	0	10	Lån til foretak i samme konsern	0	0
0	0	9	Investeringer i aksjer og andeler	20 895 747	19 574 590
0	0		Andre langsiktige fordringer	6 112 009	12 170 319
0	0	11	Pensjonsmidler	12 585 922	12 139 199
<u>840 690 118</u>	<u>804 715 924</u>		Sum finansielle anleggsmidler	<u>150 603 185</u>	<u>149 852 394</u>
<u>840 695 398</u>	<u>804 715 924</u>		Sum anleggsmidler	<u>1 260 237 985</u>	<u>1 074 507 302</u>
			Omløpsmidler		
	0		Varer	185 652	190 630
			Fordringer		
0	0		Kundefordringer	22 481 771	13 598 038
37 800 949	44 961 124	10	Fordring på konsernselskap	0	0
8 477	8 508		Andre fordringer	43 449 986	20 397 708
<u>37 809 426</u>	<u>44 969 632</u>		Sum fordringer	<u>65 931 757</u>	<u>33 995 746</u>
			Investeringer		
0	0	6	Markedsbaserte aksjer og andre verdipapirer	381 894 286	429 183 065
<u>0</u>	<u>0</u>		Sum investeringer	<u>381 894 286</u>	<u>429 183 065</u>
<u>1 022 508</u>	<u>1 964 676</u>	12	Banklånskudd, kontanter o.l.	<u>139 058 284</u>	<u>101 753 638</u>
<u>38 831 934</u>	<u>46 934 308</u>		Sum omløpsmidler	<u>587 069 979</u>	<u>565 123 079</u>
<u>879 527 332</u>	<u>851 650 232</u>		SUM EIENDELER	<u>1 847 307 964</u>	<u>1 639 630 380</u>



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

Document ID:
8BE1CB8DA19F4E7A8206149B77C06234



Kjeldsberg Holding AS			Balanse pr 31. desember		Konsernet	
2021	2022	NOTE	GJELD OG EGENKAPITAL	2022	2021	
Egenkapital						
Innskutt egenkapital						
120 000 000	120 000 000	8,13	Aksjekapital	120 000 000	120 000 000	
648 367 691	648 367 691	8	Overkurs	648 367 691	648 367 691	
<u>768 367 691</u>	<u>768 367 691</u>		Sum innskutt egenkapital	<u>768 367 691</u>	<u>768 367 691</u>	
Opplyent egenkapital						
98 722 721	62 748 526	8	Fond for vurderingsforskjeller	0	0	
-24 036 633	-22 073 052	8	Annen egenkapital	40 675 473	74 686 088	
74 686 088	40 675 474		Sum opplyent egenkapital	40 675 473	74 686 088	
<u>0</u>	<u>0</u>	8	Minoritet	<u>30 953 419</u>	<u>32 638 937</u>	
<u>843 053 779</u>	<u>809 043 165</u>		Sum egenkapital	<u>839 996 582</u>	<u>875 692 714</u>	
Gjeld						
Avsetning for forpliktelser						
		7	Utsatt skatt	31 051 600	31 830 072	
			Andre avsetninger for forpliktelser	1 231 183	2 411 992	
<u>0</u>	<u>0</u>		Sum forpliktelser	<u>32 282 783</u>	<u>34 242 064</u>	
Annen langsiktig gjeld						
		14	Gjeld til kredittinstitusjoner	839 575 264	617 683 291	
<u>0</u>	<u>0</u>		Sum annen langsiktig gjeld	<u>839 575 264</u>	<u>617 683 291</u>	
Kortsiktig gjeld						
0	0		Gjeld til kredittinstitusjoner	3 248	0	
28 840	139 860	10	Leverandørgjeld	42 909 292	35 938 558	
0	0	7	Betalbar skatt	6 164 052	5 857 994	
0	0	10	Gjeld til konsernselskap	0	0	
0	0		Skyldige offentlige avgifter	647 213	3 975 548	
36 000 000	42 000 000	8	Foreslått utbytte	46 154 400	38 653 900	
444 713	467 208		Annen kortsiktig gjeld	39 575 131	27 586 311	
<u>36 473 553</u>	<u>42 607 068</u>		Sum kortsiktig gjeld	<u>135 453 336</u>	<u>112 012 311</u>	
<u>36 473 553</u>	<u>42 607 068</u>		Sum gjeld	<u>1 007 311 383</u>	<u>763 937 666</u>	
<u>879 527 332</u>	<u>851 650 233</u>		SUM GJELD OG EGENKAPITAL	<u>1 847 307 966</u>	<u>1 639 630 380</u>	

Trondheim, 24. april 2023

Arne Medlien
StyrelederBerit Kjeldsberg
NestlederCarl Fridtjof Rode Kjeldsberg
StyremedlemPer Gunnar Kjeldsberg
StyremedlemThomas Prydz Kjeldsberg
StyremedlemFredrik Kjeldsberg
StyremedlemMagnus Fjelldal Kjeldsberg
StyremedlemThis file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.Document ID:
B3B1C1CBDA19F4E7A82D6149B77C06234



Noter til regnskapet 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Kjeldsberg Holding AS er morselskap for følgende selskaper:

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

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS har følgende datterselskaper:

- KEF Regnskap AS
- Kjeldsberg Boligforvaltning AS
- Utleiehjelpen AS

Bodø Næringspark AS har følgende datterselskaper:

- Bodø Engrossenter II AS
- Bodø Næringspark Utvikling I AS

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående.

Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

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

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap

Investeringer i tilknyttet selskap er vurdert etter egenkapitalmetoden.

Øvrige finansielle eiendeler

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

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

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

Investeringer av kortsiktig perspektiv klassifiseres som omløpsmidler.

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

Øvrige finansielle verdipapirer som er klassifisert som omløpsmidler og som styres bevisst som en enhetlig portefølje, korrigeres for verdifall dersom den samlede beholdning har lavere antatt verdi enn anskaffelseskost.

Rentebærende verdipapirer vurderes til virkelig verdi.



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

Document ID:
8BE1CBB3VA19F417A82D5149B77C06234



Noter til regnskapet 2022

Varer

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

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

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

Bankinnskudd, kontanter o.l.

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

Inntekter

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

Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Pensjoner

Ved regnskapsføring av pensjonsforpliktelser følges NRS 6. Det legges til grunn en lineær opptjeningsprofil, samt en forventet sluttlønn som opptjeningsgrunnlag. Estimativvik og effekt av endrede forutsetninger amortiseres over forventet gjenværende opptjeningstid i den grad de overstiger 10 % av den største av pensjonsforpliktelsen og pensjonsmidlene (korridor). Planendringer fordeles over gjenværende opptjeningstid. Arbeidsgiveravgift er inkludert i tallene. Netto pensjonsforpliktelse er differansen mellom nåverdien av pensjonsforpliktelsene og verdien av pensjonsmidler som er avsatt for betaling av ytelsene. Pensjonsmidlene vurderes til virkelig verdi.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessige resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen. Det avsettes ikke skatt på inntektsførte resultatandeler fra norske datterselskaper eller norske tilknyttede selskaper.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Finanskostnader

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

Note 2	Driftsinntekter	Morselskapet		Konsernet	
		2022	2021	2022	2021
<u>Pr virksomhetsområde:</u>					
	Salgsinntekter	0	0	65 728 750	56 111 325
	Leieinntekter	0	0	100 633 663	92 914 961
	Annen driftsinntekt	0	0	113 545 677	93 418 706
	Sum	0	0	279 908 091	242 444 991



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

Document ID:
8BE1C9B0A19F4E7A82D0149B77C0E3M



Noter til regnskapet 2022

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

Lønnskostnad	Morselskapet		Konsernet	
	2022	2021	2022	2021
Lønn	415 219	394 131	61 057 577	55 312 197
Folketrygdavgift	55 374	50 583	9 755 236	8 529 888
Pensjonskostnader	0	0	3 955 522	3 528 541
Andre ytelser	0	0	1 730 456	1 327 600
Sum	470 593	444 714	76 498 790	68 698 227
Antall årsverk	0	0	82	76
Ytelser til ledende personer				Styret
Lønn				415 219

Selskapet har ingen daglig leder.

Revisor

Godtgjørelse til Deloitte AS for revisjon utgjør i 2022 for morselskapet kr 45 500,- og for revisjonsrelaterte tjenester kr 71 500,-. For konsernet utgjør godtgjørelse til Deloitte AS for revisjon kr 807 886,- og for revisjonsrelaterte tjenester kr 282 384,-.

Note 4 Varige driftsmidler

Konsernet

	Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker o.l.		Transport-midler, driftsløsøre		Sum
	Goodwill	Tomter og Bygninger	inventar, verktøy, maskiner o.l		
Anskaffelseskost 1.1.	6 267 815	0	1 270 048 920	32 295 447	1 308 612 182
Tilgang kjøpte driftsmidler	2 001 019	684 779	207 657 734	8 818 283	219 161 815
Avgang	0	0	2 926 427	119 950	3 046 377
Anskaffelseskost 31.12.	8 268 834	684 779	1 474 780 227	40 993 780	1 524 727 620
Akk. avsk., nedsk., og rev. ned. 31.12	2 607 239	-55 221	391 254 385	21 286 419	415 092 822
Bokført verdi pr. 31.12.	5 661 596	740 000	1 083 525 842	19 707 361	1 109 634 799
Årets avskrivninger	120 889		25 815 651	4 467 461	30 404 001
Årets nedskrivninger			736 299	119 950	856 249
Økonomisk levetid	5 år	5 år	10-60 år for bygg	2-7 år	
			Tomter avskrives ikke		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	



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

Document ID:
81BE1C8BBA19F4E7A92D8149B77C06534



Noter til regnskapet 2022

Note 5 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Datterselskap

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

Firma	Inngående balanse	Tilgang	Avgang	Innbetalt / utbetalt KB/utbytte	Andel årets resultat	Utgående balanse
Kjeldsberg Invest AS	332 814 895			-1 415 479	-34 074 768	297 324 649
R. Kjeldsberg AS	507 875 223			-43 334 198	42 850 250	507 391 275
Sum	840 690 118	0	0	-44 749 677	8 775 482	804 715 924

Tilknyttede selskap

Konsernet

Firma	Foretningskontor	Stemme-/elerandel	Anskaffelses-kost
Kjeldsberg Kaffebrønneri AS	Trondheim	50 %	19 394 657
Sluppen Utvikling AS	Trondheim	50,0 %	1 005 000
Alkeveien 1 AS	Trondheim	50,0 %	55 000
Campus Sluppen AS	Trondheim	28,5 %	58 054 500
Bryggeribyen EC Dahls AS	Trondheim	33,3 %	56 269 000
Real Eiendomsforvaltning AS	Bodø	41,6 %	1 587 462
Driv Eiendomsforvaltning AS	Lysaker	50,0 %	2 000 000
ANS Bodø Engrossenter I	Bodø	46,5 %	6 661 834
Austmann Bryggeri AS	Trondheim	20,0 %	2 670 000

Firma	Inngående balanse	Tilgang	Avgang	Utbetaling/ utbytte	Andel årets resultat	balanse
Campus Sluppen AS	2 718 225			-4 736 035	2 017 810	0
Bryggeribyen EC Dahls AS	49 096 710	16 200 000			-630 877	64 665 833
Kjeldsberg Kaffebrønneri AS	32 300 899				-1 385 128	30 915 771
Sluppen Utvikling AS	925 854				-14 637	911 217
Alkeveien 1 AS	7 123 506		-7 123 506		0	0
Austmann Bryggeri AS	1 902 444				-919 433	983 011
ANS Bodø Engrossenter i	8 222 423			-944 720	1 205 541	8 483 244
Driv Eiendomsforvaltning AS	1 950 753				631 339	2 582 092
Real Eiendomsforvaltning AS	1 727 472				740 868	2 468 340
Sum	105 968 286	16 200 000	-7 123 506	-5 680 755	1 645 483	111 009 507



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

Document ID:
BBL1C8BBA19F4E7AB2D6143B77C6E234



Noter til regnskapet 2022

Note 6 Aksjer og andre verdipapirer

Konsernet

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

	Markeds- verdi	Periodens resultatførte verdiendr.
Markedsbaserte verdipapirer	381 894 286	-36 032 499
Sum	381 894 286	-36 032 499

Note 7 Skattekostnad

Morselskapet

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2022	2021
Endring utsatt skatt	5 280	-5 280
Utsatt skatt på mottatt konsernbidrag	-211 447	-176 209
Skattekostnad i resultatregnskapet	-206 167	-181 489

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:

	2022	2021
Årsresultat før skatt	7 783 219	58 745 702

Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%) 1 712 308 12 924 054

Skatteeffekten av følgende poster:

Ikke fradragberettigede kostnader	12 131	5 500
Regnskapsmessig resultat fra TS og DS	-1 930 606	-13 111 043
Skattekostnad	-206 167	-181 489
Effektiv skattesats	-2,6 %	-0,3 %

Konsernet

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2022	2021
Betalbar skatt i følge balansen	6 164 052	5 857 994
Endring utsatt skatt i balansen	-778 472	-609 814
Endringer utsatt skatt som ikke går mot resultat	34 634	572 872
Skattekostnad i resultatregnskapet	5 420 214	5 821 052

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:

	2022	2021
Årsresultat før skatt	15 793 391	65 835 307

Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%) 3 474 546 14 483 768

Skatteeffekten av følgende poster:

Permanente forskjeller	1 945 668	-8 662 716
Skattekostnad	5 420 214	5 821 052
Effektiv skattesats	34,3 %	8,8 %



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

Document ID:
8FE1CB80A1914E7A82D6149B77C06234



Noter til regnskapet 2022

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

Morselskapet	2022		2021	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Framførbart underskudd	0	0	5 280	0
Netto midlertidige forskjeller	0	0	5 280	0
Forskjeller som ikke inngår				0
Utsatt skattefordel/forpliktelse	0	0	5 280	0

Konsernet	2022		2021	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler		56 865 728		58 069 026
Gevinst- og tapskonto	216 258		430 194	
Omløpsmidler	9 303			
Omløpsmidler				1 098
Pensjonsfond/pensjonsforpliktelse		2 768 903		2 670 624
Regnskapsmessig avsetning	339 770		581 459	
Framførbart underskudd	538 004		122 462	
Avskåret rentefradrag	543 548		543 548	
Netto midlertidige forskjeller	1 646 884	59 634 630	1 677 663	60 740 748
Forskjeller som ikke inngår		26 936 146		27 233 010
Utsatt skattefordel (-)/forpliktelse (+)		31 051 600		31 830 072

Note 8 Egenkapital

Morselskapet	Aksjekapital	Overkurs	Fond for vurderings-		Sum
			forskjeller	Annen EK	
Egenkapital 1. januar	120 000 000	648 367 691	98 722 721	-24 036 633	843 053 779
Avsatt utbytte				-42 000 000	-42 000 000
Årets resultat			-35 974 195	43 963 581	7 989 386
Egenkapital 31. desember	120 000 000	648 367 691	62 748 526	-22 073 052	809 043 165

Konsernet	Aksje-kapital	Overkurs	Minoritet	Annen EK		Sum
Egenkapital 1. januar	120 000 000	648 367 691	32 638 937	74 686 088		875 692 715
Avsatt utbytte ordinært				-42 000 000		-42 000 000
Avsatt utbytte minoritet			-4 154 400			-4 154 400
Tilgang minoritet			85 091			85 091
Konsernets resultat			2 383 791	7 989 386		10 373 177
Egenkapital 31. desember	120 000 000	648 367 691	30 953 419	40 675 473		839 996 582

Note 9 Aksjer og andre verdipapirer

Konsernet

Aksjer	Eierandel	Bokført verdi	
		2022	2021
Dossier Solutions AS	14,7 %	5 381 248	5 381 248
Driv AS	10,0 %	3 675 300	3 675 300
Sum øvrige aksjer med eierandel under 10%		11 839 199	10 518 042
sum aksjer anleggsmidler		20 895 747	19 574 590



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

Document ID:
BBE-1CB8BA19F4F7A820B149B17C06E294



Noter til regnskapet 2022

Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Andre kortsiktige fordringer	
	2022	2021
Foretak i samme konsern	44 961 124	31 543 103
Sum	44 961 124	31 543 103

	Leverandørgjeld	
	2022	2021
Foretak i samme konsern	29 110	28 840
Sum	29 110	28 840

Note 11 Pensjonskostnader, -midler og -forpliktelser

Foretaket er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har pensjonsordning som oppfyller kravene etter denne loven.
Selskapet har både sikret (kollektiv) og usikret pensjonsordning (AFP).
Morselskapet har pensjonsordninger som omfatter i alt 17 personer. Ordningene gir rett til definerte fremtidige ytelser.
Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden.
Pensjonsmidler/-forpliktelser er dekket gjennom et forsikringsselskap.
Foretaket er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne loven.

Sikret ordning

Morselskap og konsern (identisk):	2022	2021
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	474 076	442 521
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	317 574	353 896
Avkastning på pensjonsmidler	-601 534	-491 853
Administrasjonskostnader	175 008	175 008
Resultatført estimeringsgap/(gevinst) m.v.	547 628	555 132
Periodisert arbeidsgiveravgift	51 482	67 620
Netto pensjonskostnad	964 234	1 102 324

	Midler>	Midler>
	forpliktelser	forpliktelser
Beregnete pensjonsforpliktelser	18 649 047	20 075 582
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	-21 551 186	-24 904 952
Ikke resultatført virkning av estimatavvik	-9 274 581	-7 233 865
Periodisert arbeidsgiveravgift	-409 202	-75 965
(-)Forskuddsbetalt pensjon/ netto pensjonsforpliktelser	-12 585 922	-12 139 199



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

Document ID:
e3b-1c89ba19f4e7a820b149b377c06234



Noter til regnskapet 2022

Økonomiske forutsetninger:

	2022	2021
Diskonteringsrente	2,6 %	2,0 %
Forventet lønnsregulering	3,8 %	2,5 %
Forventet G-regulering	3,5 %	2,3 %
Forventet avkastning på fondsmidler	2,7 %	2,9 %

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

Utdrag av sannsynligheter benyttet i beregningen Dødelighetstabell K2013 BE

Dødelighets sannsynlighet

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

Forventet gjenværende levetid

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

Forventet gjenværende levetid ved alder 65

Menn	Kvinner
21,3	24,4

Uforesannsynlighet

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

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



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

Document ID:
BBI-1CB0BA19F4F7AB20D149B17C005234



Noter til regnskapet 2022

Note 12 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter bundne skattetrekksmidler med kr 0,- for Kjeldsberg Holding AS og 2 860 429,- for konsernet.

Note 13 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av følgende aksjeklasser:

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

Eierstruktur

Aksjonærene i selskapet pr 31.12 var:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmandel
Berit Kjeldsberg Invest AS	80 000	17 %	17 %
Carl F. Kjeldsberg Invest AS	80 000	17 %	17 %
Rasmus Kjeldsberg Invest AS	80 000	17 %	17 %
Fredrik Kjeldsberg Invest AS	80 000	17 %	17 %
Per Gunnar Kjeldsberg Invest AS	80 000	17 %	17 %
Thomas Kjeldsberg Invest AS	80 000	17 %	17 %
Totalt antall aksjer	480 000	100 %	100 %

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

Note 14 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

Konsernet

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

	2022	2021
Pantelån	114 850 659	119 029 359

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

	Bokført verdi	
	2022	2021
Finansielle eiendeler i R. Kjeldsberg AS - Sluppenvegen 3 AS	3 200 522	3 497 436
Finansielle eiendeler i R. Kjeldsberg AS - Trondheim Næringspark AS	36 401 667	38 563 963
Finansielle eiendeler i R. Kjeldsberg AS - Sluppenvegen 9 AS	27 589 930	27 754 300
Finansielle eiendeler i R. Kjeldsberg AS - Sluppenvegen 10 AS	12 005 607	12 065 563
Finansielle eiendeler i R. Kjeldsberg AS - Sluppenvegen 11 og 13 AS	36 946 631	36 769 478
Finansielle eiendeler i R. Kjeldsberg AS - Sluppenvegen 15 AS	41 773 968	42 190 785
Finansielle eiendeler i R. Kjeldsberg AS - Sluppenvegen 25 AS	20 735 473	21 239 917
Finansielle eiendeler i R. Kjeldsberg AS - Sluppenvegen 23 AS	26 721 157	25 370 170
Eiendommer i R. Kjeldsberg AS	14 007 384	13 977 596
Driftstilbehør i R. Kjeldsberg AS	1 765 221	1 115 134
Eiendommer i Sluppenveien 3 AS	15 830 751	16 021 632
Eiendommer i Sluppenveien 10 AS	64 317 949	65 649 810
Eiendommer i Bodø Næringspark AS	84 241 305	108 381 903
Eiendommer i Trondheim Næringspark AS	134 759 726	135 986 757
Eiendommer i Sluppenvegen 15 AS	115 616 891	117 983 184
Eiendommer i Sluppenveien 9 AS	35 650 541	36 631 513
Eiendommer i Sluppenveien 11 og 13 AS	80 809 621	61 353 218
Eiendommer i Sluppenveien 25 AS	57 291 480	54 882 608
Sum	809 665 824	819 434 968

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



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

Document ID:
B8E1CB88A1B14E7A820C149B77C06234



Kjeldsberg Holding AS

Kontantstrømsoppstilling

Morselskapet		Konsernet	
2021	2022	2022	2021
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:			
58 745 702	7 783 219	15 793 391	65 835 307
0	0	-5 857 994	-3 952 497
0	0	30 404 001	29 451 102
0	0	856 249	599 831
0	0	-446 723	44 366
0	0	0	-2 716
-59 595 651	-8 775 483	-22 160 702	-8 468 706
0	0	4 978	-51 316
0	0	-8 883 733	-920 796
27 118	111 020	6 970 734	16 972 743
31 548 383	37 800 949	0	0
29 449	22 464	31 766 632	-94 650 715
30 755 001	36 942 169	48 446 832	4 856 603
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:			
0	0	2 921 673	434 699
0	0	-219 161 815	-190 118 203
0	0	-17 521 157	-7 053 102
0	0	27 638 725	0
0	0	6 058 310	666 985
0	0	5 680 755	11 026 230
0	0	-194 383 509	-185 043 391
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:			
0	0	221 891 973	147 510 365
0	0	3 248	0
-30 000 000	-36 000 000	-38 653 900	-32 236 800
-30 000 000	-36 000 000	183 241 321	115 273 565
755 001	942 169	37 304 644	-64 913 223
267 507	1 022 508	101 753 638	166 666 863
1 022 508	1 964 676	139 058 284	101 753 638



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

Document ID:
83F1CB80A18F4E7A82D5149B77C06234



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

2022 Styrets beretning 2022 Kjeldsberg Holding AS.pdf

Name	Method	Signed at
Kjeldsberg, Thomas	BANKID	2023-04-24 11:26 GMT+02
Kjeldsberg, Per Gunnar	BANKID	2023-04-24 11:24 GMT+02
Kjeldsberg, Carl Fridtjof Rode	BANKID	2023-04-24 11:18 GMT+02
Kjeldsberg, Magnus Fjeldal	BANKID	2023-04-24 11:15 GMT+02
Medlien, Arne	BANKID	2023-04-24 11:15 GMT+02
Kjeldsberg, Fredrik	BANKID	2023-04-24 12:03 GMT+02
Kjeldsberg, Berit	BANKID	2023-04-24 12:03 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: 75CFB908556C4A1E95064778CFDDA66D



Kjeldsberg Holding AS

STYRETS ÅRSBERETNING 2022

Virksomheten

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

Kjeldsberg Holding AS har sitt hovedkontor i Trondheim.

I årsberetningen er tall for 2021 angitt i parentes.

Økonomi

Årsresultat for selskapet i 2022 ble et overskudd på 7,8 millioner kroner (58,9 millioner kroner). Selskapet hadde ingen driftsinntekter i 2022, mens netto finansresultat utgjorde 8,8 millioner kroner (59,6 millioner kroner).

Konsernets årsresultat for 2022 ble et overskudd på 10,4 millioner kroner (60,0 millioner kroner). Driftsinntektene ble 279,9 millioner kroner (242,4 millioner kroner), mens netto finansresultat utgjorde -17,5 millioner kroner (32,7 millioner kroner).

Reduksjonen i årsresultatet fra 2021 til 2022 er hovedsakelig knyttet til negative verdiendringer på investeringer i aksjer og verdipapirer.

Totalkapitalen for selskapet er redusert med 27,8 millioner kroner fra 879,5 millioner kroner til 851,7 millioner kroner. For konsernet økte totalkapitalen med 207,7 millioner kroner fra 1.639,6 millioner kroner til 1.847,3 millioner kroner. Hovedårsaken til økningen er byggingen av kontorbygget Alo.

Egenkapitalandelen for selskapet er 95,0 prosent (95,8 prosent), og for konsernet 45,5 prosent (53,4 prosent). Egenkapitalandelen for konsernet har det siste året gått ned med 7,9 prosentpoeng, som skyldes økt totalbalanse i forbindelse med byggingen av Alo. Styret har vurdert at selskapet har forsvarlig egenkapital og likviditet.

Kontantstrømmen avviker fra resultatregnskapet som følge av at resultatregnskapet består av regnskapslinjer uten kontantstrømeffekt, i all hovedsak avskrivninger og poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter som gjelder salg av aksjer. På den andre siden har selskapet kapitalkrevende investeringer, som gjennom året hovedsakelig finansieres med opptak av gjeld. Dette er hovedsakelig investeringer knyttet til byggingen av Alo.

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

Risikovurdering

Covid-19 viruset og krigen i Ukraina har preget det norske samfunnet og norsk økonomi i 2022. Myndighetspålagte koronarestriksjoner, en sterk prisvekst, 6 rentehevinger fra Norges Bank og svært høye energikostnader gjør at 2022 har vært et inngripende år for hele det norske samfunnet. De langsiktige økonomiske konsekvensene av koronapandemien er fremdeles usikre, på samme tid som krigen i Ukraina kan få uante konsekvenser.

Konsernet har kommet bra gjennom krisen så langt og uten vesentlige effekter på resultatet for den ordinære driften. Styret ser positivt på konsernets utsikter og økonomiske utvikling fremover, selv om det er usikkerhet knyttet til de hvordan de langsiktige makroøkonomiske konsekvenser vil påvirke driften av konsernet. Konsernets eiendommer har en god mix av leietakere, tilfredsstillende utleiegrad og en hensiktsmessig lengde på leiekontraktene. Det er erfaringsmessig lite tap på leietakere. Konsernet har generelt god likviditet, og opplever å ha god tilgang på fremmedkapital når behovet oppstår. Konsernet finansierer eiendommer og prosjekter med en hensiktsmessig balanse av fremmedkapital og egenkapital, kombinert med en vesentlig andel fastrente. Kredittrisikoen oppleves som lav.

Styret vurderer den overordnede finansielle risikoen som akseptabel.



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

Document ID:
A: 0780090607A1F900117780F000000

Arbeidsmiljø

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

Sykefraværet i Kjeldsberg Holding konsernet var i 2022 totalt på 4,4 prosent, som er på samme nivå som i 2021. Sykefraværet omhandler alle ansatte i R. Kjeldsberg AS, Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS, Kjeldsberg Boligforvaltning AS, Utleiehjelpen AS, Sluppen & Partners AS og Lager 11 AS.

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

Bærekraft

I 2022 har R. Kjeldsberg arbeidet videre med tiltak og rapportering i henhold til våre utpekte bærekraftsmål. Det er holdt jevnlig møter i bærekraftgruppa for oppfølging av disse, og bærekraft er fast punkt på personal- og styremøter. I 2022 har R. Kjeldsberg blitt sertifisert som Miljøfyrtårn. Det har blitt utarbeidet miljøstrategi og klimaregnskap som er tilgjengeliggjort på selskapets nettsider.

Gjennom EU-prosjektet +CityxChange er det blant annet tilrettelagt for solceller på tak og etablering av bildelingspool med elbiler. Det er installert et flytbatteri i Sluppenvegen 11 som er første av sitt slag i Norge. Batteriet vil utjevne energiforbruket, og kan resirkuleres på en miljøvennlig måte når levetiden er nådd.

Kantorprosjektet Alo er det første bygget i Norge med kombinasjonen BREEAM-Nor Outstanding med Paris Proof og Well Platinum. Sertifiseringene stiller strenge krav til byggets samlede CO₂-utslipp, klimatilpasning og påvirkning på ytre miljø, samt helse og velvære for brukere av bygget.

Gode bærekraftstiltak sikres gjennom gode samarbeid. R. Kjeldsberg er representert i styret til Pådriv Trondheim, et nettverk for bærekraftig byutvikling. Gjennom Pådriv er det gjennomført aktiv studentinvolvering, det skrives studentoppgaver om bærekraft på Sluppen/ i R. Kjeldsberg, og er gjennomført et tidligprosjekt for urban dyrking på Sluppen. Selskapet er også aktive i nettverkene Klimapartnere og Grønn Byggallianse.

I 2022 ble det opparbeidet nye gang- og sykkelveier samt torg på Sluppen. I disse prosjektene har det vært etterstrebet bruk av gjenbruksmaterialer.

Ytre miljø

Selskapets påvirkning på det ytre klima og miljø skal baseres på prinsippet om langsiktig bærekraft, og selskapet jobber aktivt med tiltak for å redusere klima-fotavtrykket både internt og i konsernets eiendomsvirksomhet. Selskapet måler og rapporterer eget klimagassutslipp med mål å redusere eget klimagassutslipp hvert år. For konsernets eiendomsvirksomhet er ambisjonen at byggeprosjektene skal gi en lav belastning på miljøet og inneholde energieffektive løsninger, og alle nye bygg skal være miljøsertifisert etter BREEAM-standard. Oppgraderinger og leietaker-tilpasninger i eksisterende bygg skal tilfredsstillende nye krav til bygg. I utviklingen av bydel Sluppen er det satt mål om positiv påvirkning på natur og biologisk mangfold.

Likestilling

Det er ingen årsverk i Kjeldsberg Holding AS i 2022. Antall årsverk Kjeldsberg Holding konsern i 2022 er 82 årsverk. Antall årsverk i konsernet omfatter ansatte i R. Kjeldsberg AS, Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS, Kjeldsberg Boligforvaltning AS, Utleiehjelpen AS, Sluppen & Partners AS og Lager 11 AS. Antall årsverk i konsernet i 2021 var 76. Av de ansatte i konsernselskapene er kvinneandelen totalt 32 prosent. Konsernets personalpolitikk etterstreber likestilling i spørsmål om kjønn. Det er én kvinne i styret i Kjeldsberg Holding AS.

Ansvarsforsikring

Det er tegnet styreansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder på konsernnivå. Forsikringen gjelder forsikringstakers datterselskap og omfatter også datterselskap som konsernet stifter eller erverver etter at forsikringen trådte kraft.

Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter åpenhetsloven

OECDs veileder for aktsomhetsvurderinger for ansvarlig næringsliv vil bli fulgt når vi foretar aktsomhetsvurdering av våre leverandører. En vesentlighetsvurdering for omfanget av vår type virksomhet legges til grunn, og aktsomhetsvurderingen foretas på leverandører hvor det er størst sannsynlighet for at brudd på Åpenhetsloven i deres verdikjeder kan forekomme.

En fullstendig redegjørelse for selskapets aktsomhetsvurdering vil bli lagt ut på selskapets hjemmeside www.kjeldsberg.no innen 30.06.2023.



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

Document ID:
/7-02F6C80603A1E866E1780FEDD9F0



Trondheim 24.04.2023

Arne Medlien
Styreleder

Berit Kjeldsberg
Nestleder

Carl F. Kjeldsberg
Styremedlem

Per Gunnar Kjeldsberg
Styremedlem

Fredrik Kjeldsberg
Styremedlem

Thomas Prydz Kjeldsberg
Styremedlem

Magnus Fjelldal Kjeldsberg
Styremedlem



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

Document ID:
76CFB9940602A1E9431740F0D0A0D



Deloitte.

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

Tel: +47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Kjeldsberg Holding AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjeldsberg Holding AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 og konsernet 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 (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: LMKCI-VDSF-WAQZ-MTTLX-OJZE4-NW0IP



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Kjeldsberg Holding AS

- 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på 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 og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i 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 og konsernet 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.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Pennec Dokumentnøkkel: LMKCI-VIDSP-WQ4Q2-MITLY-0JZE4-NWGP



Deloitte.

side 3
Uavhengig revisors beretning -
Kjeldsberg Holding AS

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, 24. april 2023
Deloitte AS

Mette Estenstad
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: LMKCI-VIDSP-WC4QZ-MITLX-0J2E4-NW0IP



PENNEO

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

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

METTE ESTENSTAD

Statsautorisert revisor

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: 9578-5990-4-2692825

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-04-24 07:00:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LMKCL-VIDSF-WQ4Q2-MTTLX-0JZE4-NW0IP

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/validator>