



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 244 257
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJELLE UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Åshaugveien 68
3170 SEM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Svein Goli
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 30.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2		72 335
Sum inntekter			72 335
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	2 009 372	-638 453
Sum kostnader		2 009 372	-638 453
Driftsresultat		-2 009 372	710 788
Annen finanskostnad		746 733	
Sum finanskostnader		746 733	
Netto finans		-746 733	
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 756 105	710 788
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-606 343	156 373
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 149 762	554 415
Årsresultat		-2 149 762	554 415
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	-2 149 762	554 415
Sum overføringer og disponeringer		-2 149 762	554 415



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	993 543	387 200
Sum immaterielle eiendeler		993 543	387 200
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6	9 447 408	10 166 517
Sum finansielle anleggsmidler		9 447 408	10 166 517
Sum anleggsmidler		10 440 951	10 553 717
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2, 7	45 613 281	10 327 768
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 173	409
Sum omløpsmidler		45 615 454	10 328 177
SUM EIENDELER		56 056 405	20 881 894
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	3 187 887	3 187 887
Annen innskutt egenkapital	5	14 586 958	14 586 958
Sum innskutt egenkapital		17 774 845	17 774 845
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-2 809 410	-659 648
Sum opptjent egenkapital		-2 809 410	-659 648



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum egenkapital		14 965 435	17 115 197
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	30 746 763	
Øvrig langsiktig gjeld	6, 6, 7	1 412 413	1 076 185
Sum annen langsiktig gjeld		32 159 176	1 076 185
Sum langsiktig gjeld		32 159 176	1 076 185
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	3 086 393	930 513
Annen kortsiktig gjeld	6	5 845 401	1 759 999
Sum kortsiktig gjeld		8 931 794	2 690 512
Sum gjeld		41 090 970	3 766 697
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 056 405	20 881 894



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 715303

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 244 257
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJELLE UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Åshaugveien 68
3170 SEM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Svein Goli
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2025

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 29.07.2025



Organisasjonsnr: 913 244 257
KJELLE UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2		72 335
Sum inntekter			72 335
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	2 009 372	-638 453
Sum kostnader		2 009 372	-638 453
Driftsresultat		-2 009 372	710 788
Annen finanskostnad		746 733	
Sum finanskostnader		746 733	
Netto finans		-746 733	
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 756 105	710 788
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-606 343	156 373
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 149 762	554 415
Årsresultat		-2 149 762	554 415
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	-2 149 762	554 415
Sum overføringer og disponeringer		-2 149 762	554 415



Organisasjonsnr: 913 244 257
KJELLE UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	993 543	387 200
Sum immaterielle eiendeler		993 543	387 200

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	6	9 447 408	10 166 517
Sum finansielle anleggsmidler		9 447 408	10 166 517

Sum anleggsmidler		10 440 951	10 553 717
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	2, 7	45 613 281	10 327 768
-----------	------	------------	------------

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 173	409
---	--	-------	-----

Sum omløpsmidler		45 615 454	10 328 177
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		56 056 405	20 881 894
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5	3 187 887	3 187 887
Annen innskutt egenkapital	5	14 586 958	14 586 958
Sum innskutt egenkapital		17 774 845	17 774 845

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	-2 809 410	-659 648
Sum opptjent egenkapital		-2 809 410	-659 648

Sum egenkapital		14 965 435	17 115 197
------------------------	--	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7	30 746 763	
Øvrig langsiktig gjeld	6, 6, 7	1 412 413	1 076 185



Sum annen langsiktig gjeld		32 159 176	1 076 185
Sum langsiktig gjeld		32 159 176	1 076 185
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	3 086 393	930 513
Annen kortsiktig gjeld	6	5 845 401	1 759 999
Sum kortsiktig gjeld		8 931 794	2 690 512
Sum gjeld		41 090 970	3 766 697
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 056 405	20 881 894



Kjelle Utvikling AS

Årsrapport for 2024

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Penneo Dokumentnøkkel: DZC6V-8YHPS-V3CU6-FH5DD-O8GPG-SQYLF



Kjelle Utvikling AS

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	2	0	72 335
Sum driftsinntekter		0	72 335
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	3	2 009 372	-638 453
Sum driftskostnader		2 009 372	-638 453
Driftsresultat		-2 009 372	710 788
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finanskostnad		746 733	0
Netto finansposter		-746 733	0
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 756 105	710 788
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-606 343	156 373
Årsresultat		-2 149 762	554 415
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	-2 149 762	554 415
Sum disponert		-2 149 762	554 415

Penneo Dokumentnøkkel: DZC6V-8XHP5-V3CU6-FH5DD-O8GPG-SQYLF



Kjelle Utvikling AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	4	993 543	387 200
Sum immaterielle eiendeler		993 543	387 200
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Lån til foretak i samme konsern	6	9 447 408	10 166 517
Sum finansielle anleggsmidler		9 447 408	10 166 517
Sum anleggsmidler		10 440 951	10 553 717
Omløpsmidler			
Boligprosjekt under utvikling	2, 7	45 613 281	10 327 768
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 173	409
Sum omløpsmidler		45 615 454	10 328 177
Sum eiendeler		56 056 405	20 881 894

Penneo Dokumentnøkkel: DZC6V-8XHP5-V3CU6-FH5DD-08GPG-SQYLF



Kjelle Utvikling AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5	3 187 887	3 187 887
Annen innskutt egenkapital	5	<u>14 586 958</u>	<u>14 586 958</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>17 774 845</u>	<u>17 774 845</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	<u>-2 809 410</u>	<u>-659 648</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>-2 809 410</u>	<u>-659 648</u>
Sum egenkapital		<u>14 965 435</u>	<u>17 115 197</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	30 746 763	0
Øvrig langsiktig gjeld	6, 7	<u>1 412 413</u>	<u>1 076 185</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>32 159 176</u>	<u>1 076 185</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		3 086 393	930 513
Annen kortsiktig gjeld		<u>5 845 401</u>	<u>1 759 999</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>8 931 794</u>	<u>2 690 512</u>
Sum gjeld		<u>41 090 970</u>	<u>3 766 697</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>56 056 405</u>	<u>20 881 894</u>

31. desember 2024
Tønsberg, 9. mai 2025

Svein Ramsay Goli
Styremedlem

Ole Johan Olsen
Styremedlem

Andreas Hojem Olsen
Daglig leder og Styrets leder

Penneo Dokumentnøkkel: DZC6V-8XHP5-V3OU6-FH5DD-O8GPG-SQYLF



Kjelle Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring skjer etter «Fullført kontrakts metode» i henhold til GRS for små foretak. Det vil si at inntekter og kostnader resultatføres først når den enkelte enhet/prosjekt overleveres. Generelle salgs- og administrasjonskostnader kostnadsføres løpende under «Annen driftskostnad».

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Boligprosjekt under utvikling

Selskapet utvikler eiendom med leiligheter. Prosjektet er igangsatt for selskapets egen regning og risiko. Prosjektkostnader bokføres etter «Fullført kontrakts metode» i henhold til GRS for små foretak. Utviklingskostnader blir vurdert som tilvirkning for lager og aktiveres. Generelle salgs- og administrasjonskostnader kostnadsføres løpende under «Annen driftskostnad». Resultatføring skjer først når den enkelte enhet/prosjekt overleveres.

Skatter

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



Kjelle Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 2 - Bolig prosjekt under utvikling

Selskapet eier et tomteområde på Kjelle i Tønsberg som er under utvikling. Det er planlagt totalt 109 boligenheter fordelt på 4 leilighetsbygg med tilsammen 73 boenheter samt 9 boligfelt med til sammen 36 enheter. Det er ferdigstilt 3 byggetrinn, det 4. er under oppføring.

Det er gjort grunnlagsinvesteringer i tomt og infrastruktur. Kostnadene er aktivert i regnskapet som "Boligprosjekt under utvikling". Generelle salgs- og administrasjonskostnader er kostnadsført løpende under "Annen driftskostnad" og byggelånsrenter er kostnadsført under "Finanskostnader".

	2024	2023
Aktiverte kostnader IB	10 327 768	9 798 111
Årets aktiverte kostnader	35 285 513	529 657
Sum aktiverte kostnader UB	45 613 281	10 327 768

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte

Selskapet har ingen lønnede ansatte og ingen lønnskostnader. Det er ikke avtalt særskilte ytelser, bonus, opsjoner, pensjonsforpliktelser eller sluttvederlag til styre.

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2024	2023
Endring utsatt skattefordel	-606 343	622 236
Skatteeffekt av konsernbidrag	0	-465 863
Årets totale skattekostnad	-606 343	156 373
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	-2 756 105	710 788
Endring i midlertidige forskjeller	-880 000	-2 828 347
Alminnelig inntekt	-3 636 105	-2 117 559
Mottatt konsernbidrag	0	2 117 559
Årets skattegrunnlag	-3 636 105	0
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2024	2023
Garantiavsetning	-880 000	-1 760 000
Sum	-880 000	-1 760 000
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-3 636 105	0
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-4 516 105	-1 760 000
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-993 543	-387 200



Kjelle Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.24	3 187 887	14 586 958	-659 648	17 115 197
Årsresultat	0	0	-2 149 762	-2 149 762
Egenkapital 31.12.24	3 187 887	14 586 958	-2 809 410	14 965 435

Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern

<i>Fordringer</i>	2024	2023
Tilgode konsernbidrag Kanalen Eiendom AS	0	2 117 559
Fordring Gullkrona Borettslag	106 104	97 441
Fisjonsfordring Gullkrona Borettslag	3 500 000	3 500 000
Fordring Sørebergs gate 3 AS	1 533 000	0
Fordring Færderkvartalet AS	0	143 213
Fordring Stokke Hageby AS	3 213 451	3 213 451
Fordring Åshaugveien 62 AS	1 094 853	1 094 853
Sum	9 447 408	10 166 517

<i>Gjeld</i>	2024	2023
Langsiktig gjeld Kanalen Eiendom AS	1 412 413	1 076 185

Det er ikke belastet renter på mellomværender mellom 100 % eide konsernselskaper.

Note 7 - Pant

<i>Garantiansvar</i>	2024	2023
Garantiansvar solgte enheter	880 000	1 760 000

<i>Pantsatt gjeld</i>	2024	2023
Gjeld til morselskapet Kanalen Eiendom AS	1 412 413	1 076 185
Gjeld til DNB - byggelån	30 746 763	0
Sum pantsikret gjeld	32 159 176	1 076 185

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2024	2023
Boligprosjekt under utvikling (gnr. 51, bnr 19 i Tbg.)	45 613 281	10 327 768

DNB har pant i gnr. 51, bnr. 19 pålydende kr. 100 mill som sikkerhet for selskapets lån. Videre har morselskapet Kanalen Eiendom AS to pantelån til DNB på hhv. kr. 6,4 mill. og kr. 6,5 mill. Som sikkerhet for denne gjelden har DNB pant i eiendommen pålydende kr. 40 mill. Eier av tomten er Kjelle Utvikling AS, men hjemmelshaver er Tønsberg Kommune. Det er utstedt urådighetserklæring.



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."

Olsen, Ole Johan

Kunde

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2078317

IP: 85.167.xxx.xxx

2025-05-09 13:32:21 UTC



Goli, Svein Ramsay

Kunde

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2633688

IP: 81.167.xxx.xxx

2025-05-09 13:46:46 UTC



Olsen, Andreas Hojem

Kunde

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2415229

IP: 213.52.xxx.xxx

2025-05-12 13:14:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DZC6V-8XHP5-V3OU6-FH5DD-O8GPG-5QYLF

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.