



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 767 342
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJELSÅSVEIEN 161 AS
Forretningsadresse: Fridtjof Nansens plass 4
0160 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Henningsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.01.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 22.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	1	29 151 220	28 662 176
Sum inntekter		29 151 220	28 662 176
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	4 741 643	4 741 643
Annen driftskostnad	3,4	6 583 062	1 326 955
Sum kostnader		11 324 705	6 068 598
Driftsresultat		17 826 515	22 593 578
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		73 470	284 139
Annen renteinntekt		26 434	23 432
Sum finansinntekter		99 904	307 571
Rentekostnad til foretak i samme konsern		33 149	
Annen rentekostnad		7 213 244	8 534 913
Annen finanskostnad		137 500	412 500
Sum finanskostnader		7 383 893	8 947 413
Netto finans		-7 283 989	-8 639 842
Ordinært resultat før skattekostnad		10 542 526	13 953 736
Skattekostnad på ordinært resultat	5	2 319 356	3 069 822
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 223 170	10 883 914
Årsresultat		8 223 170	10 883 914
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 223 170	10 883 914
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	6	11 609 652	14 894 396
Overføringer annen innskutt egenkapital	6	-3 386 482	-4 010 482
Sum overføringer og disponeringer		8 223 170	10 883 914



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7	303 004 927	307 746 570
Sum varige driftsmidler		303 004 927	307 746 570
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	8		9 998 684
Sum finansielle anleggsmidler			9 998 684
Sum anleggsmidler		303 004 927	317 745 254
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 359 940	1 927 153
Andre kortsiktige fordringer		4 852 458	40 729
Konsernfordringer	8	6 816 546	4 152 893
Sum fordringer		13 028 943	6 120 775
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		7 144 632	4 346 181
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 144 632	4 346 181
Sum omløpsmidler		20 173 575	10 466 956
SUM EIENDELER		323 178 502	328 212 210

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Aksjekapital	6,9	31 000	31 000
Sum innskutt egenkapital		31 000	31 000
Sum egenkapital		31 000	31 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	31 223 758	32 178 919
Sum avsetninger for forpliktelser		31 223 758	32 178 919
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		31 223 758	32 178 919
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	275 000 000	275 000 000
Leverandørgjeld		360 886	431 075
Kortsiktig konserngjeld	8	14 884 169	19 095 379
Annen kortsiktig gjeld		1 678 689	1 475 838
Sum kortsiktig gjeld		291 923 744	296 002 292
Sum gjeld		323 147 502	328 181 211
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		323 178 502	328 212 211



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 108257

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 767 342
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJELSÅSVEIEN 161 AS
Forretningsadresse: v/UNION Eiendoms kapital AS
Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Henningsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.01.2022

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 22.01.2022

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: 914 767 342
KJELSÅSVEIEN 161 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	1	29 151 220	28 662 176
Sum inntekter		29 151 220	28 662 176
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler			
	2	4 741 643	4 741 643
Annen driftskostnad			
	3,4	6 583 062	1 326 955
Sum kostnader		11 324 705	6 068 598
Driftsresultat		17 826 515	22 593 578
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			
		73 470	284 139
Annen renteinntekt			
		26 434	23 432
Sum finansinntekter		99 904	307 571
Rentekostnad til foretak i samme konsern			
		33 149	
Annen rentekostnad			
		7 213 244	8 534 913
Annen finanskostnad			
		137 500	412 500
Sum finanskostnader		7 383 893	8 947 413
Netto finans		-7 283 989	-8 639 842
Ordinært resultat før skattekostnad			
		10 542 526	13 953 736
Skattekostnad på ordinært resultat			
	5	2 319 356	3 069 822
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 223 170	10 883 914
Årsresultat		8 223 170	10 883 914
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 223 170	10 883 914
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag			
	6	11 609 652	14 894 396
Overføringer annen innskutt egenkapital			
	6	-3 386 482	-4 010 482
Sum overføringer og disponeringer		8 223 170	10 883 914



Organisasjonsnr: 914 767 342
KJELSÅSVEIEN 161 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 2,7 303 004 927 307 746 570
Sum varige driftsmidler 303 004 927 307 746 570

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern 8 9 998 684
Sum finansielle anleggsmidler 9 998 684

Sum anleggsmidler 303 004 927 317 745 254

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Kundefordringer 1 359 940 1 927 153
Andre kortsiktige fordringer 4 852 458 40 729
Konsernfordringer 8 6 816 546 4 152 893
Sum fordringer 13 028 943 6 120 775

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 7 144 632 4 346 181
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 7 144 632 4 346 181

Sum omløpsmidler 20 173 575 10 466 956

SUM EIENDELER 323 178 502 328 212 210

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital
Aksjekapital 6,9 31 000 31 000
Sum innskutt egenkapital 31 000 31 000
Sum egenkapital 31 000 31 000



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	31 223 758	32 178 919
Sum avsetninger for forpliktelseser		31 223 758	32 178 919
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		31 223 758	32 178 919
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	275 000 000	275 000 000
Leverandørgjeld		360 886	431 075
Kortsiktig konserngjeld	8	14 884 169	19 095 379
Annen kortsiktig gjeld		1 678 689	1 475 838
Sum kortsiktig gjeld		291 923 744	296 002 292
Sum gjeld		323 147 502	328 181 211
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		323 178 502	328 212 211



Organisasjonsnr: 914 767 342
KJELSÅSVEIEN 161 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Kjelsåsveien 161 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kjelsåsveien 161 AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 8 223 170. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: AFNN7-HGD00-BOL01-42MYS-Z212X-AZZIP



Revisors beretning 2021 for Kjelsåsveien 161 AS



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

Oslo, 17. januar 2022
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Per-Henning Schulz Lie

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-01-18 16:44:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AFNN7-HGD00-BOL01-42MYS-Z212X-AZZIP

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



**Årsregnskap 2021
for
Kjelsåsveien 161 AS**

Foretaksnr. 914767342





Kjelsåsveien 161 AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekt	1	29 151 220	28 662 176
Sum driftsinntekter		29 151 220	28 662 176
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	4 741 643	4 741 643
Annen driftskostnad	3,4	6 583 062	1 326 955
Sum driftskostnader		11 324 705	6 068 598
DRIFTSRESULTAT		17 826 515	22 593 578
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		73 470	284 139
Annen renteinntekt		26 434	23 432
Sum finansinntekter		99 904	307 571
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern		33 149	0
Annen rentekostnad		7 213 244	8 534 913
Annen finanskostnad		137 500	412 500
Sum finanskostnader		7 383 893	8 947 413
NETTO FINANSPOSTER		(7 283 989)	(8 639 842)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		10 542 526	13 953 736
Skattekostnad på ordinært resultat	5	2 319 356	3 069 822
ORDINÆRT RESULTAT		8 223 170	10 883 914
ÅRSRESULTAT		8 223 170	10 883 914
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag	6	11 609 652	14 894 396
Overføringer annen innskutt egenkapital	6	(3 386 482)	(4 010 482)
SUM OVERF. OG DISP.		8 223 170	10 883 914

Årsregnskap for Kjelsåsveien 161 AS

Organisasjonsnr. 914767342

Transaction 09222115557461276924



Signed MA, BH, TR



Kjelsåsveien 161 AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7	303 004 927	307 746 570
Sum varige driftsmidler		303 004 927	307 746 570
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	8	0	9 998 684
Sum finansielle anleggsmidler		0	9 998 684
SUM ANLEGGSMIDLER		303 004 927	317 745 254
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		1 359 940	1 927 153
Fordringer på konsernselskap	8	6 816 546	4 152 893
Andre kortsiktige fordringer		4 852 458	40 729
Sum fordringer		13 028 943	6 120 775
Bankinnskudd, kontanter o.l.		7 144 632	4 346 181
SUM OMLØPSMIDLER		20 173 575	10 466 956
SUM EIENDELER		323 178 502	328 212 210

Årsregnskap for Kjelsåsveien 161 AS

Organisasjonsnr. 914767342

Transaction 09222115557461276924



Signed MA, BH, TR



Kjelsåsveien 161 AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,9	31 000	31 000
Sum innskutt egenkapital		31 000	31 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	0
Sum opptjent egenkapital		0	0
SUM EGENKAPITAL		31 000	31 000
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	31 223 758	32 178 919
Sum avsetning for forpliktelser		31 223 758	32 178 919
SUM LANGSIKTIG GJELD		31 223 758	32 178 919
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	275 000 000	275 000 000
Leverandørgjeld		360 886	431 075
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	8	14 884 169	19 095 379
Annen kortsiktig gjeld		1 678 689	1 475 838
SUM KORTSIKTIG GJELD		291 923 744	296 002 292
SUM GJELD		323 147 502	328 181 211
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		323 178 502	328 212 211

Oslo 17 / 1 - 2022

Bjørn Henningsen
Styrets lederTorgeir Røstberg
StyremedlemMarius Alfredsen
Styremedlem

Årsregnskap for Kjelsåsveien 161 AS

Organisasjonsnr. 914767342

Transaction 09222115557461276924



Signed MA, BH, TR



Kjelsåsveien 161AS

Noter til årsregnskapet 2021

Regnskapsprinsipper

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

Alle beløp i NOK.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Skatt

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

Leieinntekter

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

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

Leietakertilpasninger

Leietakertilpasninger dekket av gårdeier aktiveres og avskrives over resterende leieperiode.

Aktive renter

Renter som knytter seg til anlegg under oppføring, blir aktivisert som en del av kostprisen

Note 1 Virksomhetsområde

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

Note 2 Varige driftsmidler

	Forretnings- bygg	Tekniske installasjoner	Tomt	Leietaker- tilpasninger	Sum
Anskaffelseskost 01.01 etter fusjon	345 698 785	957 239	50 000 000	29 000 000	425 656 024
Tilgang	0	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	345 698 785	957 239	50 000 000	29 000 000	425 656 024
Akk avskrivninger 01.01	92 374 076	145 550	0	25 389 828	113 167 811
Akk avskrivninger 31.12	95 288 646	167 537	0	27 194 914	122 651 097
Bokført verdi 31.12.	250 410 139	789 702	50 000 000	1 805 086	303 004 927

Årets avskrivninger 2 914 570 21 987 0 1 805 086 4 741 643

Økonomisk levetid 100 år 50 år 15 år
Avskrivningsplan Lineær Lineær Lineær





Kjelsåsveien 161AS

Noter til årsregnskapet 2021

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

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Ytelser til ledende personer

Styremedlemmer i selskapet har ikke mottatt styrehonorar.

Kostnadsført honorar til revisor (eks mva)	2021	2020
Ordinær revisjon	14 408	23 600
Annen bistand	0	0
Sum	14 408	23 600

Note 4 Nærstående parter

UNION Eiendomskapital UREF AS som er eiet av enkelte styremedlemmene har inngått forvaltningsavtale med morselskapet UNION Real Estate Fund Holding AS.

Aksjonærer pr. 31.12.	Aksjer	Eierandel
UNION Real Estate Fund Holding AS	1 000	100 %
Sum	1 000	100 %

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

Note 5 Skatter

Avstemming mellom regnskapsmessig overskudd og skattepliktig inntekt	2021	2020
Resultat før skatter	10 542 526	13 953 736
Avgitt konsernbidrag	-14 884 169	-19 095 379
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	4 341 643	5 141 643
Skattepliktig inntekt / (underskudd)	0	0

Skatter i resultatregnskapet består av følgende	2021	2020
Skattekostnad på konsernbidrag	3 274 517	4 200 983
Årets resultatførte endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-955 161	-1 131 161
Sum årets skatter kostnad / (inntekt)	2 319 356	3 069 822

Midlertidige forskjeller pr. 31.12. består av	2021	2020	Endring
Driftsmidler	141 926 173	146 667 816	4 741 643
Fordringer	0	-400 000	-400 000
Sum midlertidige forskjeller	141 926 173	146 267 816	4 341 643
Underskudd til fremføring			0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / utsatt skattefordel	141 926 173	146 267 816	4 341 643

Netto balanseført utsatt skatt / (utsatt skattefordel) 31 223 758 32 178 920 955 161

Avgitt konsernbidrag	2021	2020
Brutto konsernbidrag	14 884 169	19 095 379
Betalbar skatt	-3 386 482	-4 200 983
Netto konsernbidrag	11 497 687	14 894 396





Kjelsåsveien 161AS

Noter til årsregnskapet 2021

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 1 000 aksje á kr 31, totalt kr. 31 000. Alle aksjene har like rettigheter.

UNION Real Estate Fund Holding AS med forretningskontor i Oslo utarbeider konsernregnskap. Konsernregnskap fåes utlevert ved henvendelse til UNION Real Estate Fund Holding AS, Postboks 1715 Vika, 0121 Oslo.

Aksjonærer pr. 31.12.	Aksjer	Eierandel
UNION Real Estate Fund Holding AS	1 000	100 %
Sum	1 000	100 %

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

Eiendommen er stilt til sikkerhet for selskapets lån i DNB Bank ASA.

Note 7 Pantstillelser

	2021	2020
Bokført verdi av pantsatte eiendeler (tomt, bygg og inventar)	303 004 927	307 746 570

Eiendommen er stilt til sikkerhet for selskapets lån i DNB Bank ASA.

UNION Eiendomskapital UREF AS som er eiet av enkelte styremedlemmene har inngått forvaltningsavtale med morselskapet UNION Real Estate Fund Holding AS.

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	6 816 546	4 152 893		9 998 684
Sum	6 816 546	4 152 893	-	9 998 684

	Annen kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	14 884 169	-	-	-
Sum	14 884 169	-	-	-

Note 9 Egenkapitalbevegelse

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	31 000	0	0	31 000
Mottatt konsernbidrag	0	3 386 482	0	3 386 482
Årets resultat	0	0	8 223 170	8 223 170
Avgitt konsernbidrag	0	-3 386 482	-8 223 170	-11 609 652
Egenkapital 31.12.	31 000	0	0	31 000

Note 10 Gjeld til kredittinstitusjoner

Selskapet har kortsiktig gjeld til DNB Bank ASA mot sikkerhet i eiendommen. Lånet er avdragsfritt og forfaller i sin helhet 20.januar 2022





Verification

Transaction 09222115557461276924

Document

Årsregnskap 2021 Kjelsåsveien 161 AS

Main document

7 pages

Initiated on 2022-01-17 20:51:37 CET (+0100) by Intility

eSign (Ie)

Finalised on 2022-01-18 08:37:38 CET (+0100)

Initiator

Intility eSign (Ie)

esign@intility.no

Signing parties

Marius Alfredsen (MA)

On behalf of Union Gruppen ASA

Alfredsen@union.no

90520610

Signed 2022-01-17 20:51:48 CET (+0100)

Bjørn Henningsen (BH)

On behalf of UNION Gruppen

henningsen@union.no

90822797

Signed 2022-01-18 08:37:38 CET (+0100)

Torgeir Røstberg (TR)

On behalf of UNION Gruppen

rostberg@union.no

98206859

Signed 2022-01-18 00:10:25 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

