



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 968 777 319  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: R KJELDSBERG AS  
Forretningsadresse: Sluppenvegen 23  
7037 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 24.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 16.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekter		20 692 310	21 720 426
Gevinst ved avgang anleggsmidler		1 358	
<b>Sum inntekter</b>		<b>20 693 668</b>	<b>21 720 426</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		4 947 197	6 592 839
og ferdige tilvirkede varer		22 214	18 452
Lønn og andre personalkostnader		24 802 656	23 051 619
Ordinær avskrivning		1 193 685	1 131 709
Annen driftskostnad		8 962 657	8 166 727
<b>Sum kostnader</b>		<b>39 928 409</b>	<b>38 961 346</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-19 234 741</b>	<b>-17 240 920</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		15 475 330	30 161 385
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		9 451 211	5 386 604
Annen renteinntekt		637 863	
Andre finansinntekter		9 547 226	24 764 832
Inntekt/kostnad på markedsbaserte finansielle omløpsmidler		5 709 255	1 222 999
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>40 820 885</b>	<b>61 535 820</b>
Annen rentekostnad		10 133	5 050
Andre finanskostnader		10 572 167	5 851 342
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 582 300</b>	<b>5 856 392</b>
<b>Netto finans</b>		<b>30 238 585</b>	<b>55 679 428</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>11 003 844</b>	<b>38 438 508</b>
Skattekostnad		-3 887 801	-3 563 343
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>14 891 645</b>	<b>42 001 851</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>14 891 645</b>	<b>42 001 851</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsresultat etter minoritetsinteresser		14 891 647	42 001 851
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		30 000 000	42 000 000
Konsernbidrag		2 128 269	1 334 198
Avsatt til annen EK		-17 236 622	-1 332 347
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>14 891 647</b>	<b>42 001 851</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker o.l.		52 018	96 218
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>52 018</b>	<b>96 218</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 477 447	14 007 384
Maskiner, inventar o.l.		2 536 890	1 765 221
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>16 014 337</b>	<b>15 772 605</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		359 655 568	312 517 592
Lån til foretak i samme konsern		191 332 787	151 403 399
Investeringer i tilknyttet selskap		76 037 634	66 560 059
Andre langsiktige fordringer		1 550 443	
Pensjonspremiefond		12 678 992	12 585 922
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>641 255 424</b>	<b>543 066 972</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>657 321 779</b>	<b>558 935 795</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 320 862	10 443 059
Andre kortsiktige fordringer		1 320 438	1 448 959
Krav på innbetaling av selskapskapital		30 269 048	40 399 262
<b>Sum fordringer</b>		<b>37 910 348</b>	<b>52 291 280</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern		95 659 631	109 312 513
<b>Sum investeringer</b>		<b>95 659 631</b>	<b>109 312 513</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		14 412 195	61 399 551



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 412 195	61 399 551
Sum omløpsmidler		147 982 174	223 003 344
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>805 303 953</b>	<b>781 939 139</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (900 aksjer á kr 1000 )		120 000 000	120 000 000
Overkurs		81 000 000	81 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>201 000 000</b>	<b>201 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller		23 149 407	26 011 646
Annen egenkapital		263 514 947	277 889 331
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>286 664 354</b>	<b>303 900 977</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>487 664 354</b>	<b>504 900 977</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		1 426 690	1 287 683
Andre avsetninger for forpliktelser		673 864	1 231 183
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 100 554</b>	<b>2 518 866</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		261 464 500	211 464 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>261 464 500</b>	<b>211 464 500</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>263 565 054</b>	<b>213 983 366</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 711 399	4 143 941
Betalbar skatt			3 397 201
Skyldige offentlige avgifter		2 631 893	2 656 231
Utbytte		30 000 000	42 000 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gjeld til konsernselskap		7 813 485	1 710 510
Annen kortsiktig gjeld		11 917 768	9 146 914
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>54 074 545</b>	<b>63 054 797</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>317 639 599</b>	<b>277 038 163</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>805 303 953</b>	<b>781 939 140</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		95 262 063	65 832 528
Leieinntekter		116 964 988	100 633 663
Annen driftsinntekt		165 094 683	113 545 677
<b>Sum inntekter</b>		<b>377 321 734</b>	<b>280 011 868</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		148 726 873	101 819 011
Lønnskostnad		104 996 266	75 718 842
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		41 597 442	30 404 001
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 889 916	856 249
Annen driftskostnad		46 002 322	35 832 854
<b>Sum kostnader</b>		<b>345 212 819</b>	<b>244 630 957</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>32 108 915</b>	<b>35 380 911</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		416 889	3 030 611
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 406 728	1 997 872
Annen finansinntekt		13 112 590	5 825 799
Gevinst ved salg av aksjer		118 744	20 515 220
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		5 709 255	1 222 999
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 764 206</b>	<b>32 592 501</b>
Annen finanskostnad		36 781 240	16 948 126
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>36 781 240</b>	<b>16 948 126</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-14 017 034</b>	<b>15 644 375</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>18 091 881</b>	<b>51 025 286</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		2 293 692	5 791 246
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>15 798 189</b>	<b>45 234 040</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>15 798 189</b>	<b>45 234 040</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Minoritetsinteresser		2 511 413	2 383 791
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>13 286 776</b>	<b>42 850 249</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter		7 523 327	5 661 596
Goodwill		5 228 580	740 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>12 751 907</b>	<b>6 401 596</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 112 619 092	1 083 525 843
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		37 567 204	19 707 361
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 150 186 296</b>	<b>1 103 233 204</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern		65 693 657	62 286 929
Investeringer i tilknyttet selskap		87 630 552	80 093 737
Andre fordringer		3 992 244	502 006
Pensjonsmidler		12 678 992	12 585 922
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>169 995 445</b>	<b>155 468 594</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 332 933 648</b>	<b>1 265 103 394</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		374 173	185 652
<b>Sum varer</b>		<b>374 173</b>	<b>185 652</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35 954 933	22 517 229
Andre fordringer		34 814 936	13 955 347
<b>Sum fordringer</b>		<b>70 769 869</b>	<b>36 472 576</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		95 659 631	109 312 513
<b>Sum investeringer</b>		<b>95 659 631</b>	<b>109 312 513</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		52 827 510	135 080 632
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>52 827 510</b>	<b>135 080 632</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>219 631 183</b>	<b>281 051 373</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 552 564 831</b>	<b>1 546 154 767</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		120 000 000	120 000 000
Overkurs		81 000 000	81 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>201 000 000</b>	<b>201 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		291 309 070	306 391 271
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>291 309 070</b>	<b>306 391 271</b>
Minoritetsinteresser		31 446 623	30 953 419
<b>Sum egenkapital</b>		<b>523 755 693</b>	<b>538 344 690</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		28 117 357	31 051 599
Andre avsetninger for forpliktelser		673 864	1 231 183
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>28 791 221</b>	<b>32 282 782</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		870 547 482	839 575 264
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>870 547 482</b>	<b>839 575 264</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>899 338 703</b>	<b>871 858 046</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 534	3 248



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Leverandørgjeld		46 597 570	42 474 039
Betalbar skatt		4 621 510	6 164 052
Skyldige offentlige avgifter		2 152 561	647 213
Utbytte		32 893 100	46 154 400
Kortsiktig konserngjeld		2 728 550	1 710 510
Annen kortsiktig gjeld		40 462 610	38 798 569
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>129 470 435</b>	<b>135 952 031</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 028 809 138</b>	<b>1 007 810 077</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 552 564 831</b>	<b>1 546 154 767</b>



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### Sak 05-24 R. Kjeldsberg AS Årsregnskap med noter 2023 (1).pdf

Name	Method	Signed at
Medlien, Arne	BANKID	2024-04-24 12:35 GMT+02
Kjeldsberg, Berit	BANKID	2024-04-24 12:24 GMT+02
Langeland, Erling	BANKID	2024-04-24 12:23 GMT+02
Solberg, Ellen	BANKID	2024-04-24 12:07 GMT+02
Kjeldsberg, Mads Francis Vale	BANKID	2024-04-24 12:03 GMT+02
Bjørseth, Ole Petter	BANKID	2024-04-24 14:23 GMT+02
Kjeldsberg, Per Gunnar	BANKID	2024-04-24 12:58 GMT+02



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

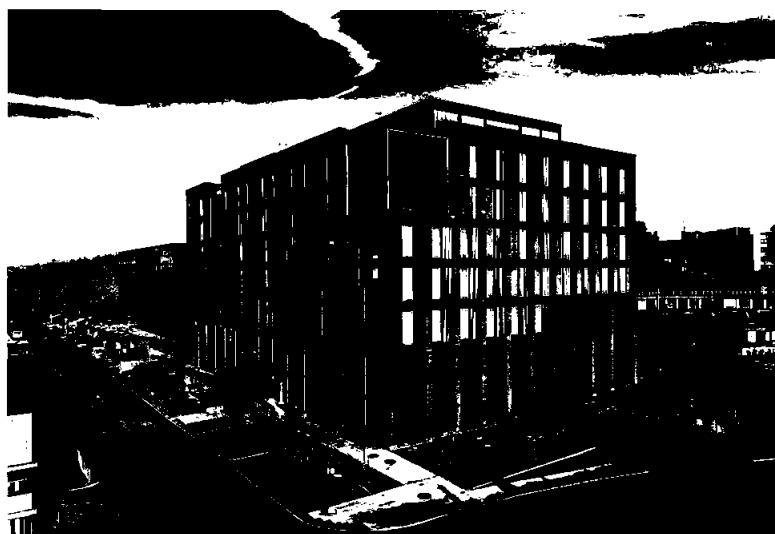
External reference: CC1A32ACC1BE41F98BC4E86EA0320BE8



**kjeldsberg**

**Årsregnskap  
2023**

**R. Kjeldsberg AS**



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

Document ID  
CC1A32ACC1BE411 98BC4E86EA0320BE8







R. Kjeldsberg AS		Balanse pr 31. desember		Konsernet	
2022	2023	NOTE	GJELD OG EGENKAPITAL	2023	2022
			<b>Egenkapital</b>		
			<b>Innskutt egenkapital</b>		
120 000 000	120 000 000	8,12	Aksjekapital	120 000 000	120 000 000
81 000 000	81 000 000	8	Overkurs	81 000 000	81 000 000
<u>201 000 000</u>	<u>201 000 000</u>		<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<u>201 000 000</u>	<u>201 000 000</u>
			<b>Opptjent egenkapital</b>		
26 011 646	23 149 407	8	Fond for vurderingsforskjeller	0	0
277 889 331	263 514 947	8	Annen egenkapital	291 309 070	306 391 273
<u>303 900 977</u>	<u>286 664 354</u>		<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<u>291 309 070</u>	<u>306 391 273</u>
0	0	8	Minoritet	31 446 623	30 953 419
<u>504 900 977</u>	<u>487 664 354</u>		<b>Sum egenkapital</b>	<u>523 755 692</u>	<u>538 344 690</u>
			<b>Gjeld</b>		
			<b>Avsetning for forpliktelser</b>		
1 287 680	1 426 690	7	Utsatt skatt	28 117 357	31 051 599
1 231 183	673 864		Andre avsetninger for forpliktelser	673 864	1 231 183
<u>2 518 863</u>	<u>2 100 554</u>		<b>Sum forpliktelser</b>	<u>28 791 221</u>	<u>32 282 782</u>
211 464 500	261 464 500	13	Gjeld til kredittinstitusjoner	870 547 482	839 575 264
0	0		Annen langsiktig gjeld	0	0
<u>211 464 500</u>	<u>261 464 500</u>		<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<u>870 547 482</u>	<u>839 575 264</u>
			<b>Kortsiktig gjeld</b>		
0	0		Gjeld til kredittinstitusjoner	14 534	3 248
0	0	13	Gjeld til andre selskap i samme konsern	0	0
4 143 941	1 711 399		Leverandørgjeld	46 597 570	42 474 039
3 397 204	0	7	Betalbar skatt	4 621 510	6 164 052
1 710 510	7 813 485	13	Gjeld til konsernselskap	2 728 550	1 710 510
2 656 231	2 631 893		Skyldige offentlige avgifter	2 152 561	647 213
42 000 000	30 000 000	8	Foreslått utbytte	32 893 100	46 154 400
9 146 914	11 917 768		Annen kortsiktig gjeld	40 462 610	38 798 569
<u>63 054 800</u>	<u>54 074 545</u>		<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<u>129 470 436</u>	<u>135 952 031</u>
<u>277 038 163</u>	<u>317 639 599</u>		<b>Sum gjeld</b>	<u>1 028 809 139</u>	<u>1 007 810 077</u>
<u>781 939 140</u>	<u>805 303 953</u>		<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>	<u>1 552 564 831</u>	<u>1 546 154 767</u>

Trondheim, 24.04.24

Arne Medlien  
Styreleder

Berit Kjeldsberg  
Styremedlem

Per Gunnar Kjeldsberg  
Styremedlem

Ellen Solberg  
Styremedlem

Erling Langeland  
Styremedlem

Ole Petter Bjørseth  
Administrerende direktør

Mads Francis Vale Kjeldsberg  
Styremedlem



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

Document ID  
CC1A32ACC1BE41F 98BC4E86EA0320BE8



## Noter til regnskapet 2023

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

R. Kjeldsberg AS har følgende datterselskaper:

- 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:

- Real Eiendomsforvaltning AS
- Real Boligforvaltning 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 bestemte 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.

Annens 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  
CC1A32ACC1BE411 98BC4E86EA0320BE8



## Noter til regnskapet 2023

### 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. Estimatavik og effekt av endrede forutsetninger amortiseres over forventet gjenværende opptjeningsstid i den grad de overstiger 10 % av den største av pensjonsforpliktelsen og pensjonsmidlene (korridor). Planendringer fordeles over gjenværende opptjeningsstid.  
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	
	2023	2022	2023	2022
<u>Pr virksomhetsområde:</u>				
Salgsinntekter	16 650 788	18 131 902	95 262 063	65 832 528
Leieinntekter	4 041 522	3 588 524	116 964 988	100 633 663
Annen driftsinntekt	1 358	0	165 094 683	113 545 677
<b>Sum</b>	<b>20 693 669</b>	<b>21 720 426</b>	<b>377 321 735</b>	<b>280 011 869</b>

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

Lønnskostnad	Morselskapet		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
Lønn	18 045 348	17 114 607	81 581 191	60 369 761
Folketrygdavgift	3 286 671	3 211 602	12 785 799	9 663 104
Pensjonskostnader	2 446 927	1 549 619	6 531 458	3 955 522
Andre ytelser	1 023 709	1 175 792	4 097 816	1 730 456
<b>Sum</b>	<b>24 802 656</b>	<b>23 051 619</b>	<b>104 996 265</b>	<b>75 718 842</b>
Antall årsverk	17	15	113	82



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

Document ID  
CC1A32ACC1BE411 98BC4E86EA0320BE8



## Noter til regnskapet 2023

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	2 245 029	
Variabel godtgjørelse	835 739	
Annen godtgjørelse	266 304	716 169

Administrerende direktør har en bonusavtale med definerte målekriterier som skal stimulere til og belønne gode resultater. Måloppnåelse vurderes ved utgangen av det enkelte regnskapsår og fastsettes endelig av styret i selskapet

### Revisor

Godtgjørelse til Deloitte AS for revisjon utgjør i 2023 for morselskapet kr 131 069,- og for revisjonsrelaterte tjenester kr 245 691,-. For konsernet utgjør godtgjørelse til Deloitte AS for revisjon kr 954 205,- og for revisjonsrelaterte tjenester kr 321 297,-.

### Note 4 Varige driftsmidler

	Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker o.l.	Goodwill	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	2 133 415	0	28 696 580	5 344 551	36 174 546
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	52 514	1 338 704	1 391 218
Avgang	0	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>2 133 415</b>	<b>0</b>	<b>28 749 094</b>	<b>6 683 255</b>	<b>37 565 764</b>
Akkumulerte avskr., nedskr og rev. ne	2 081 397		15 271 648	4 146 364	21 499 409
<b>Bokført verdi pr. 31.12.</b>	<b>52 018</b>	<b>0</b>	<b>13 477 447</b>	<b>2 536 891</b>	<b>16 066 356</b>

Årets avskrivninger 44 200 0 582 451 567 034 1 193 685

Økonomisk levetid 5 år 5 år 10 -33 år 2-5 år

Tomter avskrives ikke

Avskrivningsplan Lineær Lineær Lineær Lineær

Årets leie 1 972 830 642 411 2 615 241

### Konsernet

	Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker o.l.	Goodwill	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	8 268 834	684 779	1 474 780 227	40 993 780	1 524 727 620
Tilgang oppkjøp		7 102 870		560 184	7 663 054
Tilgang kjøpte driftsmidler	2 587 000	0	64 871 821	24 151 361	91 610 182
Tilgang egentilvirkede driftsmidler					0
Avgang	0	0	226 641	0	226 641
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>10 855 834</b>	<b>7 787 649</b>	<b>1 539 425 407</b>	<b>65 705 325</b>	<b>1 623 774 215</b>
Akk. avsk., nedsk., og rev. ned. 31.12	3 332 508	2 559 069	426 806 313	28 138 120	460 836 010
<b>Bokført verdi pr. 31.12.</b>	<b>7 523 327</b>	<b>5 228 580</b>	<b>1 112 619 092</b>	<b>37 567 204</b>	<b>1 162 938 204</b>

Årets avskrivninger 725 270 2 614 290 31 491 420 6 766 461 41 597 441

Årets nedskrivninger 0 0 3 889 916 0 3 889 916

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  
CC1A32ACC1BE41F 98BC4E86EA0320BE8



## Noter til regnskapet 2023

### Note 5 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

#### Datterselskap

Firma	Foretningskontor	Stemme-/eierandel	Anskaffelseskost
Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS	Trondheim	100 %	3 526 400
Kjeldsberg Kaffe Eiendom AS	Trondheim	90 %	4 317 044
Bodø Næringspark AS	Bodø	58,29 %	23 557 149
Kjeldsberg Eiendom AS	Trondheim	100 %	781 500
Trondheim Næringspark AS	Trondheim	100 %	105 110 000
Sluppen Eiendom AS	Trondheim	100 %	110 000
Sluppenvegen 3 AS	Trondheim	100 %	2 825 824
Sluppenvegen 8 AS	Trondheim	100 %	110 000
Sluppenvegen 9 AS	Trondheim	100 %	28 271 194
Sluppenvegen 10 AS	Trondheim	100 %	110 000
Sluppenvegen 11 og 13 AS	Trondheim	100 %	38 302 136
Sluppenvegen 15 AS	Trondheim	100 %	40 040 888
Sluppenvegen 21 AS	Trondheim	100 %	3 380 964
Sluppenvegen 23 AS	Trondheim	100 %	68 378 777
Sluppenvegen 25 AS	Trondheim	100 %	21 623 220
Kjeldsberg Bolig AS	Trondheim	100 %	100 000
Sluppen & Partners AS	Trondheim	100 %	100 000
Lager 11 AS	Trondheim	100 %	30 000
Sluppen Infrastruktur AS	Trondheim	100 %	100 000
Sluppen Parkering AS	Trondheim	100 %	100 000
Olav Trygvassonsgate 17 AS	Trondheim	66 %	2 750 000

Firma	Inngående balanse	Tilgang	Avgang	Innbetalt / utbetalt / utbytte	Andel årets resultat	Utgående balanse
Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS	9 574 634			-6 240 000	5 871 279	9 205 911
Sluppenvegen 10 AS	12 005 607			-6 612 650	6 414 148	11 807 105
Kjeldsberg Kaffe Eiendom AS	1 184 595			-540 000	793 196	1 437 792
Bodø Næringspark AS	33 077 498			-2 914 500	3 289 328	33 452 326
Kjeldsberg Eiendom AS	1 066 688			-15 661	15 661	1 066 687
Trondheim Næringspark AS	36 401 667			0	5 245 515	41 647 182
Sluppen Eiendom AS	32 660 064			-169 687	238 772	32 729 149
Sluppenvegen 8 AS	15 956 073			-819 328	639 399	15 776 144
Sluppenvegen 3 AS	3 200 522			209 190	-523 210	2 886 502
Sluppenvegen 9 AS	27 589 930			-3 847 069	3 567 985	27 310 846
Sluppenvegen 11 og 13 AS	36 946 631			-2 687 660	2 565 131	36 824 102
Sluppenvegen 15 AS	41 773 968			3 966 249	-4 327 879	41 412 338
Sluppenvegen 21 AS	3 360 345			-78 062	57 211	3 339 494
Sluppenvegen 23 AS	26 721 157	50 000 000		0	-5 819 191	70 901 966
Sluppenvegen 25 AS	20 735 473			-366 565	3 377	20 372 285
Kjeldsberg Bolig AS	99 900			14 190	-14 190	99 900
AS Olav Trygvassonsgate 17	1 965 441				-395 072	1 570 369
Sluppen Infrastruktur AS	616 351			-369 964	372 679	619 066
Sluppen Parkering AS	166 765			-2 857 279	2 875 285	184 771
Sluppen & Partners AS	554 447			583 820	-628 446	509 821
Lager11 AS	6 859 965			2 884 983	-3 243 224	6 501 724
<b>Sum</b>	<b>312 517 592</b>	<b>50 000 000</b>	<b>0</b>	<b>-19 859 993</b>	<b>16 997 754</b>	<b>359 655 568</b>



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

Document ID  
CC1A32ACC1BE411 98BC4E86EA0320BE8



## Noter til regnskapet 2023

R: Kjeldsberg

### Tilknyttede selskaper

Firma	Foretnings- kontor	Stemme-/ eierandel	Anskaffelses- kost			
Sluppen Utvikling AS	Trondheim	50,0 %	1 005 000			
Campus Sluppen AS	Trondheim	28,5 %	58 054 500			
Austmann Bryggeri AS	Trondheim	20,0 %	2 670 000			
Bryggeribyen EC Dahls AS	Trondheim	33,3 %	67 269 000			

Firma	Inngående balanse	Tilgang	Avgang	Utbetalt kapital	Andel årets resultat	Utgående balanse
Campus Sluppen AS	0				0	0
Bryggeribyen EC Dahls AS	64 665 833	11 000 000			-543 061	75 122 772
Austmann Bryggeri AS	983 011				-983 011	0
Sluppen Utvikling AS	911 217				3 647	914 864
<b>Sum</b>	<b>66 560 060</b>	<b>11 000 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 522 425</b>	<b>76 037 635</b>

### Konsernet

Firma	Foretnings- kontor	Stemme-/ eierandel	Anskaffelses- kost			
Sluppen Utvikling AS	Trondheim	50,0 %	1 005 000			
Campus Sluppen AS	Trondheim	28,5 %	58 054 500			
Bryggeribyen EC Dahls AS	Trondheim	33,3 %	67 269 000			
Real Eiendomsforvaltning Sør AS	Mo i Rana	34,0 %	255 000			
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	avgang	Tilgang	Avgang	Utbetalt kapital	Andel årets resultat	Utgående balanse
Campus Sluppen AS	0				0	0	0
Bryggeribyen EC Dahls AS	64 665 833		11 000 000			-543 061	75 122 772
Austmann Bryggeri AS	983 011					-983 011	0
Sluppen Utvikling AS	911 217					3 647	914 864
ANS Bodø Engrossenter I	8 483 244				-1 411 730	1 366 893	8 438 407
Driv Eiendomsforvaltning AS	2 582 094					223 817	2 805 911
Real Eiendomsforvaltning Sør AS						348 604	348 604
Real Eiendomsforvaltning AS	2 468 344	-2 468 344					0
<b>Sum</b>	<b>80 093 738</b>	<b>-2 468 349</b>	<b>11 000 000</b>	<b>0</b>	<b>-1 411 730</b>	<b>416 890</b>	<b>87 630 552</b>



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

Document ID  
CC1A32ACC1BE41F 98BC4E86EA0320BE8



## Noter til regnskapet 2023

### Note 6 Aksjer og andre verdipapirer

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

	Markeds- verdi	Periodens resultatførte verdiendr.
Markedsbaserte verdipapirer	95 659 631	5 709 255
<b>Sum</b>	<b>95 659 631</b>	<b>5 709 255</b>

### Note 7 Skattekostnad

#### Morselskapet

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2023	2022
Betalbar skatt i følge balansen	0	3 397 204
Betalbar skatt relatert til mottatt konsernbidrag	0	-3 397 204
Endring utsatt skatt	-3 887 802	330 271
Utsatt skatt på mottatt konsernbidrag	0	-3 893 614
Skatteeffekt på pensjon ført direkte mot EK	0	0
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>-3 887 802</b>	<b>-3 563 343</b>

#### Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:

<b>Årsresultat før skatt</b>	<b>11 003 845</b>	<b>38 438 508</b>
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%)	2 420 846	8 456 472
<b>Skatteeffekten av følgende poster:</b>		
Ikke fradragsberettigede kostnader	134 309	89 002
Ikke skattepliktige inntekter	0	0
Regnskapsmessig resultat fra TS og DS	-5 160 796	-7 349 800
Regnskapsmessig gevinst ved salg av aksjer og andeler	-26 124	-4 513 348
Utbytteeffekt	0	23 392
Verdiendring markedsbaserte investeringer	-1 256 038	-269 061
<b>Skattekostnad</b>	<b>-3 887 802</b>	<b>-3 563 343</b>
<b>Effektiv skattesats</b>	<b>-35,3 %</b>	<b>-9,3 %</b>

#### Konsernet

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2023	2022
Betalbar skatt i følge balansen	4 621 510	6 164 052
Endring utsatt skatt i balansen	-2 934 243	-783 753
Endringer utsatt skatt som ikke går mot resultat	606 425	410 947
	0	0
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>2 293 692</b>	<b>5 791 246</b>

#### Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ordinært resultat før skatt	18 091 881	51 025 287
Ekstraordinært resultat før skatt	-	-
<b>Årsresultat før skatt</b>	<b>18 091 880</b>	<b>51 025 287</b>
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%)	3 980 214	11 225 563
<b>Skatteeffekten av følgende poster:</b>		
Permanente forskjeller	-1 686 519	-5 434 314
<b>Skattekostnad</b>	<b>2 293 692</b>	<b>5 791 246</b>
<b>Effektiv skattesats</b>	<b>12,7 %</b>	<b>11,3 %</b>



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

Document ID  
CC1A32ACC1BE411 98BC4E86EA0320BE8



## Noter til regnskapet 2023

### Morselskapet

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

Morselskapet	2023		2022	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	1 225 279		1 223 914	
Gevinst- og tapskonto		10 842		13 553
Regnskapsmessig avsetning	148 250		270 860	
Pensjonsfond/pensjonsforpliktelse		2 789 378		2 768 903
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>1 373 529</b>	<b>2 800 221</b>	<b>1 494 775</b>	<b>2 782 456</b>
Forskjeller som ikke inngår				
<b>Utsatt skattefordel/forpliktelse</b>	<b>0</b>	<b>1 426 690</b>		<b>1 287 680</b>

Konsernet	2023		2022	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler		58 810 858		56 865 728
Gevinst- og tapskonto	859 912		216 258	
Fordringer	61 904		9 303	
Varer	3 590			
Pensjonsfond/pensjonsforpliktelse		2 789 378		2 768 903
Regnskapsmessig avsetning	148 250		339 770	
Framførbart underskudd	5 226 390		538 004	
Avskåret rentefradrag	543 548		543 548	
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>6 843 595</b>	<b>61 600 236</b>	<b>1 646 884</b>	<b>59 634 630</b>
Forskjeller som ikke inngår		26 639 282		26 936 146
<b>Utsatt skattefordel (-)/forpliktelse (+)</b>		<b>28 117 357</b>		<b>31 051 599</b>

### Note 8 Egenkapital

Morselskapet	Aksjekapital	Overkurs	Fond for vurderingsforskjeller		Sum
			Minoritet	Annen EK	
Egenkapital 1. januar	120 000 000	81 000 000	26 011 646	277 889 331	504 900 977
Konsernbidrag				-2 128 269	-2 128 269
Avsatt utbytte				-30 000 000	-30 000 000
Årets resultat			-2 862 239	17 753 886	14 891 647
<b>Egenkapital 31. desember</b>	<b>120 000 000</b>	<b>81 000 000</b>	<b>23 149 407</b>	<b>263 514 948</b>	<b>487 664 354</b>

Konsernet	Aksje-kapital	Overkurs	Annen EK		Sum
			Minoritet	Annen EK	
Egenkapital 1. januar	120 000 000	81 000 000	30 953 419	306 391 273	538 344 691
Tilgang minoritet			1 374 892		1 374 892
Konsernbidrag				-2 128 269	-2 128 269
Avsatt utbytte ordinært				-30 000 000	-30 000 000
Gevinst ved trinvis oppkjøp				3 759 202	3 759 202
Avsatt utbytte minoritet			-3 393 100		-3 393 100
Konsernets resultat			2 511 413	13 286 776	15 798 188
Andre endringer				88	88
<b>Egenkapital 31. desember</b>	<b>120 000 000</b>	<b>81 000 000</b>	<b>31 446 623</b>	<b>291 309 069</b>	<b>523 755 692</b>



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

Document ID  
CC1A32ACC1BE411 98BC4E86EA0320BE8



## Noter til regnskapet 2023

### Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

#### Morselskapet

	Andre langsiktige fordringer	
	2023	2022
Foretak i samme konsern	191 332 787	151 403 399
Tilknyttet selskap	1 550 443	0
<b>Sum</b>	<b>192 883 230</b>	<b>151 403 399</b>

	Kundefordringer		Andre kortsiktige fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	5 870 154	9 926 067	30 269 048	40 399 262
<b>Sum</b>	<b>5 870 154</b>	<b>9 926 067</b>	<b>30 269 048</b>	<b>40 399 262</b>

	Leverandørgjeld		Annen kortsiktig gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	183 773	68 154	7 813 485	1 710 510
<b>Sum</b>	<b>183 773</b>	<b>68 154</b>	<b>7 813 485</b>	<b>1 710 510</b>

#### Konsernet

	Annen kortsiktig gjeld	
	2023	2022
Foretak i samme konsern	-7 813 485	1 710 510
<b>Sum</b>	<b>-7 813 485</b>	<b>1 710 510</b>

### Note 10 Pensjonskostnader, -midler og -forpliktelser

Foretaket er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, 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 forsikringselskap.

Foretaket er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne loven.

#### Sikret ordning

Morselskap og konsern (identisk):	2023	2022
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	553 332	474 076
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	475 224	317 574
Avkastning på pensjonsmidler	-588 674	-601 534
Administrasjonskostnader	236 318	175 008
Resultatført estimeringsgap/(gevinst) m.v.	826 122	547 628
Periodisert arbeidsgiveravgift	95 344	51 482
<b>Netto pensjonskostnad</b>	<b>1 597 666</b>	<b>964 234</b>
	<b>Midler&gt;</b>	<b>Midler&gt;</b>
	<b>forpliktelses</b>	<b>forpliktelses</b>
Beregnete pensjonsforpliktelser	20 034 873	18 649 047
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	-22 021 701	-21 551 186
Ikke resultatført virkning av estimatavvik	-10 412 021	-9 274 581
Periodisert arbeidsgiveravgift	-280 143	-409 202
<b>(-)Forskuddsbetalt pensjon/ netto pensjonsforpliktelser</b>	<b>-12 678 992</b>	<b>-12 585 922</b>



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

Document ID  
CC1A32ACC1BE411 98BC4E86EA0320BE8



## Noter til regnskapet 2023

### Økonomiske forutsetninger:

	2023	2022
Diskonteringsrente	2,60 %	2,60 %
Forventet lønnsregulering	3,75 %	3,75 %
Forventet G-regulering	3,50 %	3,50 %
Forventet avkastning på fondsmidler	2,70 %	2,70 %

Den aktuarmessige 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

#### Dødelighetssannsynlighet

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

### Note 11 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter bundne skattetrekksmidler med kr 848 638,- for R Kjeldsberg og 3 055 567,- for konsernet.

### Note 12 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	480 000	250	120 000 000
<b>Sum</b>	<b>480 000</b>		<b>120 000 000</b>

#### Eierstruktur

Aksjonærene i selskapet pr 31.12 var:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Kjeldsberg Holding AS	480 000	100 %	100 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>480 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

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



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

Document ID  
CC1A32ACC1BE411 98BC4E86EA0320BE8



## Noter til regnskapet 2023

### Note 13 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

#### Morselskapet

Gjeld som forfaller mer enn 5 år  
etter regnskapsårets slutt:

	2023	2022
<b>Pantelån</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

Bokført verdi

	2023	2022
Finansielle eiendeler i R. Kjeldsberg AS - Sluppenvegen 3 AS	2 886 502	3 200 522
Finansielle eiendeler i R. Kjeldsberg AS - Trondheim Næringspark AS	41 647 182	36 401 667
Finansielle eiendeler i R. Kjeldsberg AS - Sluppenvegen 9 AS	27 310 846	27 589 930
Finansielle eiendeler i R. Kjeldsberg AS - Sluppenvegen 10 AS	11 807 105	12 005 607
Finansielle eiendeler i R. Kjeldsberg AS - Sluppenvegen 11 og 13 AS	36 824 102	36 946 631
Finansielle eiendeler i R. Kjeldsberg AS - Sluppenvegen 15 AS	41 412 338	41 773 968
Finansielle eiendeler i R. Kjeldsberg AS - Sluppenvegen 25 AS	20 372 285	20 735 473
Finansielle eiendeler i R. Kjeldsberg AS - Sluppenvegen 23 AS	70 901 966	26 721 157
Eiendommer i R Kjeldsberg AS	13 477 447	14 007 384
Driftstilbehør i R Kjeldsberg AS	2 536 890	1 765 221
<b>Sum</b>	<b>269 176 663</b>	<b>221 147 560</b>

I tillegg har følgende datterselskap stilt sine eiendommer til sikkerhet for pantelån tatt opp i R Kjeldsberg i 2022:

Trondheim Næringspark AS, Sluppenvegen 10 AS, Sluppenvegen 25 AS, Sluppenvegen 9 AS, Sluppenvegen 11 og 13 AS, Sluppenvegen 15 AS og Sluppenvegen 3 AS.

Bokført verdi av eiendommene i selskapsregnskapene fremgår av konsernoversikten under.

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

#### Konsernet

Gjeld som forfaller mer enn 5 år  
etter regnskapsårets slutt:

	2023	2022
<b>Pantelån</b>	<b>106 526 163</b>	<b>114 850 659</b>

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

Bokført verdi

	2023	2022
Finansielle eiendeler i R. Kjeldsberg AS - Sluppenvegen 3 AS	2 886 502	3 200 522
Finansielle eiendeler i R. Kjeldsberg AS - Trondheim Næringspark AS	41 647 182	36 401 667
Finansielle eiendeler i R. Kjeldsberg AS - Sluppenvegen 9 AS	27 310 846	27 589 930
Finansielle eiendeler i R. Kjeldsberg AS - Sluppenvegen 10 AS	11 807 105	12 005 607
Finansielle eiendeler i R. Kjeldsberg AS - Sluppenvegen 11 og 13 AS	36 824 102	36 946 631
Finansielle eiendeler i R. Kjeldsberg AS - Sluppenvegen 15 AS	41 412 338	41 773 968
Finansielle eiendeler i R. Kjeldsberg AS - Sluppenvegen 25 AS	20 372 285	20 735 473
Finansielle eiendeler i R. Kjeldsberg AS - Sluppenvegen 23 AS	70 901 966	26 721 157
Eiendommer i R Kjeldsberg AS	13 477 447	14 007 384
Driftstilbehør i R Kjeldsberg AS	2 536 890	1 765 221
Eiendommer i Sluppenveien 3 AS	15 928 432	15 830 751
Eiendommer i Sluppenveien 10 AS	62 404 775	64 317 949
Eiendommer i Bodø Næringspark AS	81 057 777	84 241 305
Eiendommer i Trondheim Næringspark AS	133 623 341	134 759 726
Eiendommer i Sluppenvegen 15 AS	115 629 151	115 616 891
Eiendommer i Sluppenveien 9 AS	34 110 497	35 650 541
Eiendommer i Sluppenveien 11 og 13 AS	80 531 587	80 809 621
Eiendommer i Sluppenveien 25 AS	56 513 011	57 291 480
<b>Sum</b>	<b>848 975 232</b>	<b>809 665 824</b>

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  
CC1A32ACC1BE411 98BC4E86EA0320BE8



## Noter til regnskapet 2023

### Note 14 Derivater mor og konsern

Selskapet har pr 31.12 derivater som ikke er regnskapsført i balansen, da de er behandlet som regnskapsmessig kontantstrømsikring. Swapavtalene er inngått for å sikre fast rente på deler av selskapets og konsernets finansiering. Swaprentene føres på konto for rentekostnader.

Selskap	Hovedstol	Løpetid	Rentesats	Markedsverdi
R. Kjeldsberg AS	60 000 000	14.11.2029	1,83 %	4 035 827
R. Kjeldsberg AS	115 000 000	14.02.2034	3,45 %	-2 959 447
Sluppenvegen 15 AS	18 648 000	02.04.2031	1,28 %	2 081 769
Sluppenvegen 15 AS	44 759 500	12.05.2031	1,28 %	7 733 502
Sluppenvegen 23 AS	185 000 000	01.06.2033	1,59 %	21 198 382
Trondheim Næringspark AS	42 346 940	09.03.2027	1,26 %	2 706 408



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

Document ID  
CC1A32ACC1BE411 98BC4E86EA0320BE8



0

Noter til regnskapet 2f

## Kontantstrømsoppstilling

Morselskapet		Konsernnet	
2022	2023	2023	2022
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:</b>			
38 438 508	11 003 845	18 091 881	51 025 287
-2 553 930	-3 397 204	-6 671 878	-5 493 516
1 131 709	1 193 685	41 597 442	30 404 001
0	0	3 889 916	856 249
-446 723	-93 070	-93 070	-446 723
0	0	0	0
-50 676 604	-15 475 330	-416 889	-23 545 830
0	0	6 441	4 978
-7 045 575	4 122 197	-7 093 639	-8 881 667
3 156 013	-2 432 542	305 519	6 957 594
26 728 631	-1 937 929	-5 117 238	-1 997 873
-25 225 362	15 970 652	-5 149 014	-14 293 376
<b>-16 493 334</b>	<b>8 954 305</b>	<b>39 349 471</b>	<b>34 589 124</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:</b>			
0	0	0	2 921 673
-1 767 383	-1 391 218	-91 610 182	-219 161 815
-16 200 000	-61 000 000	-16 000 000	-16 200 000
27 638 725	0	0	27 638 725
8 657 558	-1 550 443	-3 490 237	9 523 282
4 736 035	0	1 411 730	5 680 755
<b>23 064 935</b>	<b>-63 941 661</b>	<b>-109 688 689</b>	<b>-189 597 380</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:</b>			
46 064 000	50 000 000	30 972 218	221 891 973
0	0	11 286	3 248
-28 000 000	-42 000 000	-46 654 400	-30 653 900
<b>18 064 000</b>	<b>8 000 000</b>	<b>-15 670 895</b>	<b>191 241 321</b>
24 635 601	-46 987 356	-86 010 114	36 233 065
36 763 950	61 399 551	135 080 632	98 847 566
0	0	3 756 992	
<b>61 399 551</b>	<b>14 412 195</b>	<b>52 827 510</b>	<b>135 080 632</b>



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

Document ID  
CC1A32ACC1BE411 98BC4E86EA0320BE8



# Deloitte.

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

+47 73 87 69 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i R Kjeldsberg AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling 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 2023 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 2023 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 og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. 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
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

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



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
R Kjeldsberg AS

### *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 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 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 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. 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 årsregnskapet, 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 modifiserer 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.

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.



**Deloitte.**

Uavhengig revisors beretning  
R Kjeldsberg AS

Trondheim, 24. april 2024  
Deloitte AS

**Mette Estenstad**  
statsautorisert revisor



## Uavhengig revisors beretn... 2023 R Kjeldsberg AS

Name

ESTENSTAD, METTE

Date

2024-04-24

Identification

 bankID ESTENSTAD, METTE



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### Sak 06-24 Styrets beretning R. Kjeldsberg 2023 (2).pdf

Name	Method	Signed at
Medlien, Arne	BANKID	2024-04-24 12:29 GMT+02
Kjeldsberg, Berit	BANKID	2024-04-24 12:25 GMT+02
Langeland, Erling	BANKID	2024-04-24 12:22 GMT+02
Solberg, Ellen	BANKID	2024-04-24 12:06 GMT+02
Kjeldsberg, Mads Francis Vale	BANKID	2024-04-24 12:03 GMT+02
Bjørseth, Ole Petter	BANKID	2024-04-24 14:24 GMT+02
Kjeldsberg, Per Gunnar	BANKID	2024-04-24 12:58 GMT+02



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

External reference: 44A173BE785B4934B2EFBE2ACD2B0B13

## R. Kjeldsberg AS

## STYRETS ÅRSBERETNING 2023

**Virksomheten**

R. Kjeldsberg AS er morselskap i et konsern og har sin virksomhet innen områdene eiendomsutvikling og eiendomsforvaltning. Utvikling, drift og utleie av fast eiendom er i hovedsak organisert i egne eiendomsselskaper, med R. Kjeldsberg AS som forretningsfører. R. Kjeldsberg konsern er også del av Kjeldsberg Holding konsern som avlegger eget konsernregnskap.

R. Kjeldsberg AS har sitt hovedkontor i Trondheim.

I årsberetningen er tall for 2022 angitt i parentes.

**Økonomi**

Årsresultat for selskapet i 2023 ble et overskudd på 14,9 millioner kroner (42,0 millioner kroner). Driftsinntektene ble 20,7 millioner kroner (21,7 millioner kroner), mens netto finansresultat utgjorde 30,2 millioner kroner (55,7 millioner kroner).

Konsernets årsresultat for 2023 ble et overskudd på 15,8 millioner kroner (45,2 millioner kroner). Driftsinntektene ble 377,3 millioner kroner (280,0 millioner kroner), mens netto finansresultat utgjorde -14,0 millioner kroner (15,6 millioner kroner).

Endringen i årsresultat fra 2022 til 2023 er hovedsakelig gevinst ved salg av aksjer i 2022 samt økte finanskostnader som følge av høyere rentenivå.

Totalkapitalen for selskapet ble økt med 23,4 millioner kroner fra 781,9 millioner kroner til 805,3 millioner kroner. For konsernet økte totalkapitalen med 6,4 millioner kroner fra 1.546,2 millioner kroner til 1.552,6 millioner kroner.

Egenkapitalandelen for selskapet er 60,6 prosent (64,6 prosent). For konsernet er egenkapitalandelen 33,7 prosent (34,8 prosent). Egenkapitalen i kroner for konsernet er ved utgangen av 2023 er 523,8 millioner kroner (538,3 millioner kroner).

Styret har vurdert at selskapet har forsvarlig egenkapital og likviditet.

Kontantstrømmen avviker fra resultatregnskapet som følge av at resultatregnskapet består av regnskapslinjer uten kontantstrømeffekt, som endring i kundefordringer og leverandørgjeld. 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 rettvise bilde av virksomheten. Selskapets likviditet er god.

**Risikovurdering og fremtidsutsikter**

Internasjonal uro og krig i Europa har påvirket norsk og internasjonal økonomi også i 2023. Krigen i Ukraina og det forestående valget i USA anses som de største internasjonale utfordringene. På lengre sikt utgjør også klimaendringer en stor utfordring, men det er lite som taler for at dette skal endre seg vesentlig de nærmeste årene sammenlignet med 2023. Den økonomiske veksten i Europa har vært svak, og langt svakere enn utviklingen i USA. Her hjemme ser man et sammensatt bilde av fortsatt høy prisvekst og raskt økende rentenivå. Norges Bank satte opp styringsrenten seks ganger i 2023, til 4,5 prosent. I 2023 endte inflasjonen på 4,8 prosent, godt over inflasjonsmålet på 2 prosent. Arbeidsledigheten er svakt økende, men fortsatt relativt lav historisk. Det forventes at rentetoppen er nær, men at rentenivået vil holdes høyt en god stund på grunn av det høye inflasjonsnivået. Aktiviteten forventes fremover å bli påvirket av inflasjon, renter, energipriser og konfliktnivå.

Konsernet har kommet bra gjennom den urolige tiden 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 makro-økonomiske konsekvenser vil påvirke driften av konsernet. Konsernets eiendommer har en god miks 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.

### Arbeidsmiljø

R. Kjeldsberg AS har et godt arbeidsmiljø, samt et totalt sykefravær på 2,0 prosent i 2023, som er en nedgang fra 2022 med 1,3 prosent. Det er ingen langtidsfravær i 2023.

Sykefraværet i R. Kjeldsberg-konsernet var i 2023 totalt på 3,6 prosent som er en nedgang på 0,8 prosent fra 2022. Sykefraværet omhandler alle ansatte i R. Kjeldsberg AS, Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS, Real Eiendomsforvaltning AS, Kjeldsberg Boligforvaltning AS, Utleiehjelpen AS, Sluppen & Partners AS og Lager11 AS.

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

### Bærekraft

I 2023 har R. Kjeldsberg arbeidet videre med tiltak og rapportering i henhold til utvalgte bærekraftmål. Det er holdt jevnlig møter i den interne bærekraftgruppa for oppfølging av disse, og bærekraft er fast punkt på personal- og styremøter. Oppdatert miljøstrategi og klimaregnskap ligger tilgjengelig på selskapets nettsider. Virksomheten er sertifisert Miljøfyrtårn og gjennomfører tilhørende bærekraftstiltak og årlig innrapportering.

EU-prosjektet +CityxChange ble avsluttet i 2023, etter å ha pågått i 5 år. Gjennom prosjektet har Sluppen blitt et europeisk utstillingsvindu for smarte energiløsninger, som solenergiproduksjon, energideling mellom bygg og miljøvennlige batteriløsninger.

Kontorprosjektet Alo ble ferdigstilt våren 2023, og er det første bygget i Norge med kombinasjonen BREEAM-Nor Outstanding med Paris Proof og Well Platinum. Sertifiseringene stiller strenge krav til byggets samlede CO<sub>2</sub>-utslipp, klimatilpasning og påvirkning på ytre miljø, samt helse og velvære for brukere av bygget.

R. Kjeldsberg legger til rette for bærekraftige arbeidsreiser for egne og leietakeres ansatte. To ganger i året arrangeres gå- og sykkelaksjon med

gratis sykkelserive, og kontorbyggene er utstyrt med innendørs sykkelparkering og garderobefasiliteter.

Gode bærekraftstiltak sikres gjennom gode samarbeid. R. Kjeldsberg er representert i styret til Pådriv Trondheim, et nettverk for bærekraftig byutvikling, og er aktiv partner i Klimapartnere Trøndelag. Det gjøres tiltak for sosial bærekraft gjennom året, blant annet gjennom støtte og arrangementer sammen med Kirkens Bymisjon, Krefteforeningen og TV-aksjonen.

### 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. Ved oppgraderinger og leietakertilpasninger i eksisterende bygg etterstrebes det bruk av ombruksmaterialer. I utviklingen av bydel Sluppen er det satt mål om positiv påvirkning på natur og biologisk mangfold. Dette gjøres blant annet gjennom etablering av villblomstereng, insektshoteller og fuglehus.

### Likestilling

Konsernets personalpolitikk etterstreber likestilling i spørsmål om kjønn. Antall årsverk i R. Kjeldsberg AS i 2023 er 16,5. Det er en økning på 1,4 årsverk fra 2022. Av de ansatte i R. Kjeldsberg AS er 76 prosent kvinner, som er 0,4 prosent høyere enn i 2022. Det er to kvinner i R. Kjeldsberg AS sitt styre.

Antall årsverk i R. Kjeldsberg konsernet i 2023 er 113 (82), og omfatter ansatte i R. Kjeldsberg AS, Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS, Real Eiendomsforvaltning AS, Kjeldsberg Boligforvaltning AS, Utleiehjelpen AS, Sluppen & Partners AS og Lager11 AS.

### Ansvarsforsikring

Det er tegnet styreansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder på konsernnivå.

### Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter åpenhetsloven

OECDs veileder for aktsomhetsvurderinger for ansvarlig næringsliv blir fulgt i arbeidet med



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

Document ID:  
44A173BE785B4934B2E1BE2ACD2B0B13



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 redegjørelse for selskapets aktsomhetsvurderinger for 2023, blir lagt ut på selskapets hjemmeside [www.kjeldsberg.no](http://www.kjeldsberg.no) innen 30.06.2024.

**Trondheim 24.04.2024**

-----  
Arne Medlien  
*Styreleder*

-----  
Berit Kjeldsberg  
*Styremedlem*

-----  
Ellen Solberg  
*Styremedlem*

-----  
Per Gunnar Kjeldsberg  
*Styremedlem*

-----  
Erling Langeland  
*Styremedlem*

-----  
Mads Francis V. Kjeldsberg  
*Styremedlem*

-----  
Ole Petter Bjørseth  
*Administrerende direktør*



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

Document ID:  
44A173BE785B4934B2E1BE2ACD2B0B13