



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	928 647 242
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	KJELLER EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse:	c/o Njord Alternative Investments Dronning Mauds gate 1 0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap 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:	Magnus Brath Lund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	02.07.2025

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, 06.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	5	1 017 407	1 905 914
Sum kostnader		1 017 407	1 905 914
Driftsresultat		-1 017 407	-1 905 914
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	12	126 148	38 248
Annen renteinntekt		7 569	8 394
Annen finansinntekt			1 656
Sum finansinntekter		133 717	48 298
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6		90 000 000
Annen finanskostnad		1 283	11 043
Sum finanskostnader		1 283	90 011 043
Netto finans		132 434	-89 962 745
Resultat før skattekostnad		-884 973	-91 868 659
Skattekostnad	7	0	0
Årsresultat		-884 973	-91 868 659
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	16	-884 973	-91 868 569
Sum overføringer og disponeringer		-884 973	-91 868 569



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	108 006 854	108 006 854
Lån til foretak i samme konsern	12	4 914 396	1 038 248
Sum finansielle anleggsmidler		112 921 250	109 045 102
Sum anleggsmidler		112 921 250	109 045 102
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	10	59 928	77 817
Sum fordringer		59 928	77 817
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 144 063	99 210
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 144 063	99 210
Sum omløpsmidler		6 203 991	177 027
SUM EIENDELER		119 125 241	109 222 129
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	2 209 770	2 045 000
Overkurs	9	209 684 706	198 569 500
Sum innskutt egenkapital		211 894 476	200 614 500
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Udekket tap	8	92 785 308	91 900 334
Sum opptjent egenkapital		-92 785 308	-91 900 334
Sum egenkapital		119 109 168	108 714 166
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 453	904
Annen kortsiktig gjeld		620	507 059
Sum kortsiktig gjeld		16 073	507 963
Sum gjeld		16 073	507 963
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		119 125 241	109 222 129



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	41 900 599	33 571 992
Sum inntekter		41 900 599	33 571 992
Kostnader			
Lønnskostnad	2	51 345	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3,4	17 890 090	86 918 819
Annen driftskostnad	5	7 590 293	8 066 267
Sum kostnader		25 531 728	94 985 086
Driftsresultat		16 368 871	-61 413 094
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 569	12 577
Annen finansinntekt			1 656
Sum finansinntekter		7 569	14 233
Annen rentekostnad	10,11	28 242 933	21 736 801
Annen finanskostnad	6	2 260	1 907 118
Sum finanskostnader		28 245 193	23 643 919
Netto finans		-28 237 624	-23 629 686
Resultat før skattekostnad		-11 868 753	-85 042 780
Skattekostnad	7	-402 370	-16 504 427
Årsresultat		-11 466 383	-68 538 353
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-11 466 383	-68 538 353
Sum overføringer og disponeringer		-11 466 383	-68 538 353



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Skattegoodwill	3	45 794 226	46 961 790
Sum immaterielle eiendeler		45 794 226	46 961 790
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	488 699 308	505 138 390
Sum varige driftsmidler		488 699 308	505 138 390
Sum anleggsmidler		534 493 534	552 100 180
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10	1 832 543	1 916 949
Andre fordringer	10	2 982 984	1 260 068
Sum fordringer		4 815 527	3 177 017
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 306 433	6 249 613
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 306 433	6 249 613
Sum omløpsmidler		14 121 960	9 426 630
SUM EIENDELER		548 615 494	561 526 810
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	2 209 770	2 045 000
Overkurs	9	209 684 706	198 569 500
Sum innskutt egenkapital		211 894 476	200 614 500



Konsernets balanse

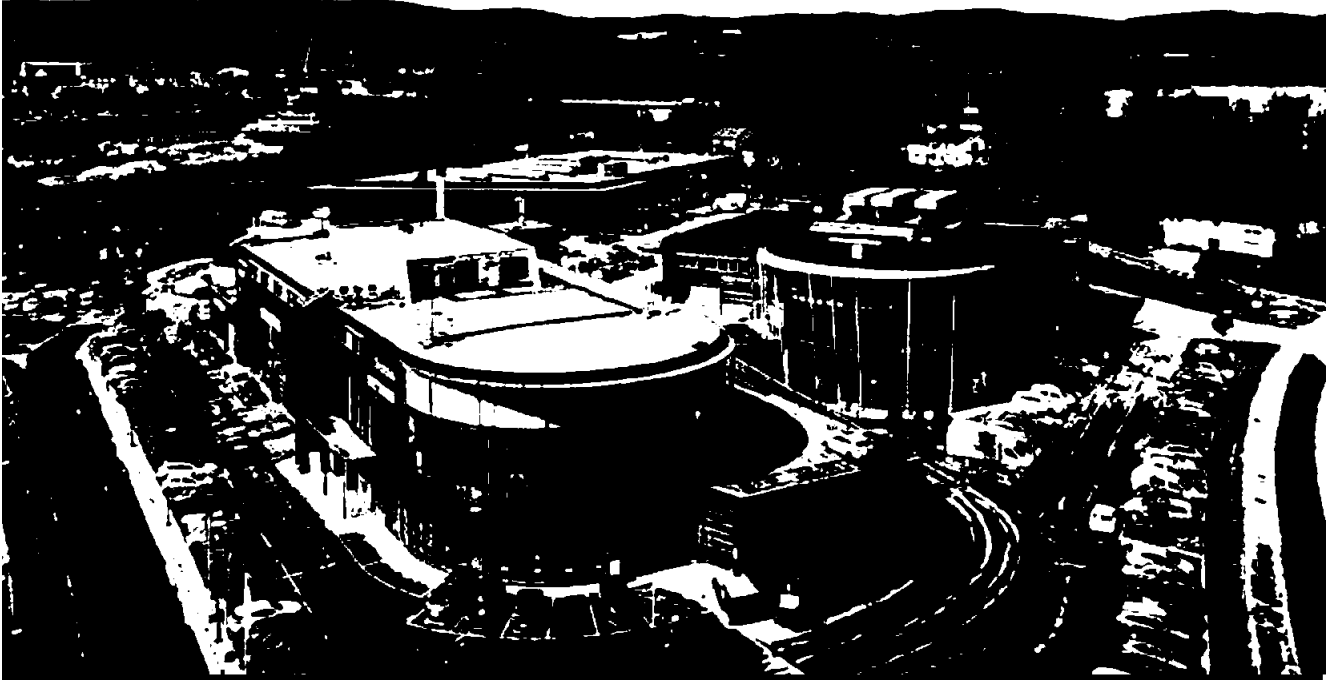
Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	87 885 273	76 418 892
Sum opptjent egenkapital		-87 885 273	-76 418 892
Sum egenkapital		124 009 203	124 195 608
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	45 200 050	45 602 421
Sum avsetninger for forpliktelser		45 200 050	45 602 421
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,11	368 099 991	376 099 999
Øvrig langsiktig gjeld	10	2 187 500	6 562 500
Sum annen langsiktig gjeld		370 287 491	382 662 499
Sum langsiktig gjeld		415 487 541	428 264 920
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 955 592	2 351 275
Annen kortsiktig gjeld		6 163 158	6 715 008
Sum kortsiktig gjeld		9 118 750	9 066 283
Sum gjeld		424 606 291	437 331 203
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		548 615 494	561 526 811



DocuSign Envelope ID: 83A39BFD-58CD-4D18-BACA-D675BC1243AE

Njord

Alternative Investments



Kjeller Eiendomsinvest AS

Årsrapport 2024



DocuSign Envelope ID: 83A39BFD-58CD-4D18-BACA-D675BC1243AE

Njord

Alternative Investments

Innholdsfortegnelse

1. Virksomhetsbeskrivelse for fondet.....	2
1.1. Virksomhetens art og hvor den drives	2
1.2. Investeringsaktivitet per 31.12.2024.....	2
1.3. Nøkkeltall og KPI-er for 2024.....	3
1.4. Avkastning i løpet av rapporteringsperioden	3
1.5. Vesentlige endringer i rapporteringsperioden	3
1.6. Rettvisende oversikt over utvikling og resultat.....	3
1.7. Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer	4
1.8. Lønn og godtgjørelser til ledende ansatte	4
1.9. Miljø og bærekraft.....	4
1.10. Oppstilling av fondets netto eiendeler per 31.12.2024	5
2. Årsregnskap for 2024	6
2.1. Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering	6
2.2. Resultatregnskap	7
2.3. Balanse.....	8
2.4. Kontantstrømoppstilling.....	10
2.5. Noter til regnskapet.....	11



DocuSign Envelope ID: 83A39BFD-58CD-4D18-BACA-D675BC1243AE

Njord

Alternative Investments

1. Virksomhetsbeskrivelse for fondet

1.1. Virksomhetens art og hvor den drives

Kjeller Eiendomsinvest AS er et eiendomsfond som forvaltes av Njord Alternative Investments AS, med kontorer i Oslo. Virksomhetens forretningsidé og strategi er å investere i tre moderne kombinasjonseiendommer med strategisk beliggenhet på Kjeller utenfor Lillestrøm, med adresser Jogstadveien 9,11, Jogstadveien 19,21 og Jogstadveien 25–39.

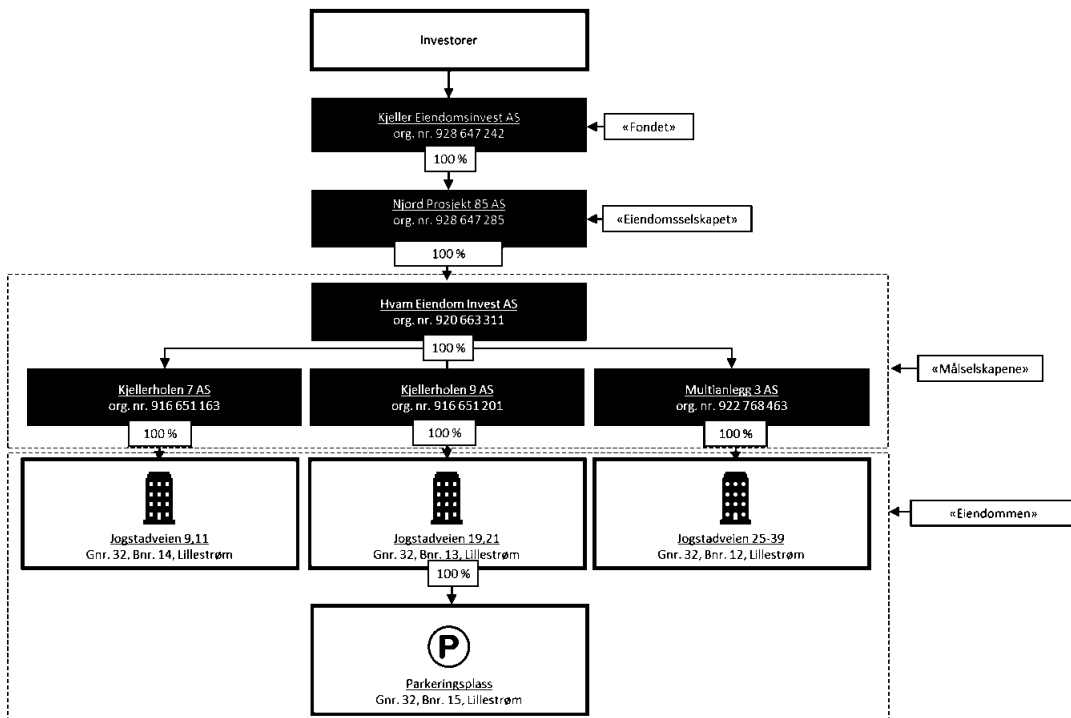
Videre har fondet som mål å maksimere aksjonærenes avkastning gjennom løpende utdelinger til aksjonærene og salg av eiendommene når forvalter vurderer dette å være i fondets aksjonærers beste interesse.

1.2. Investeringsaktivitet per 31.12.2024

Kjeller Eiendomsinvest AS ble etablert ved emisjon den 15. februar 2023, og eier tre flerbruksbygg lokalisert i Jogstadveien 9–39 på Kjeller, rett utenfor Lillestrøm. Eiendommene ligger i Hvam Næringspark, med nærhet til E6 og svært god tilgjengelighet. Byggene er oppført i 2008 og 2010, og har et samlet bruttoareal på 31.459 kvm, med tilhørende 600 parkeringsplasser.

Eiendommene er spesialtilpasset leietakere innen handel, kontor og lett industri, og porteføljen har per 31.12.2024 en utleiegrad på 96 % og vektet gjenværende kontraktslengde (WAULT) på 3,5 år. Leieinntektene er stabile, og fondet har arbeidet aktivt med utleie og teknisk drift gjennom året.

Under følger et strukturkart for fondet per 31.12.2024:





DocuSign Envelope ID: 83A39BFD-58CD-4D18-BACA-D675BC1243AE

Njord

Alternative Investments

1.3. Nøkkeltall og KPI-er for 2024

For å gi en samlet oversikt over fondets utvikling og resultater gjennom året, presenteres følgende nøkkeltall og nøkkelindikatorer (KPI-er) per 31. desember 2024:

- Brutto eiendomsverdi: NOK 600,6 millioner (opp fra NOK 549 millioner per 31.12.2023, tilsvarende en økning på 9,4 %)
- Bruttoareal: 31 459 kvm
- Tomteareal: 40 824 kvm (festetomt)
- Brutto yield: 6,9 %
- Belåningsgrad (LTV): 61,7 % (ekskudert netto arbeidskapital)
- Gjennomsnittlig WAULT: 3,5 år
- Utleiegrad: 96 %
- Leieinntekt 2024: NOK 41.900.599
- Verdijustert egenkapital (VEK) per aksje: NOK 937,0
- IRR siden oppstart: -3,4 %
- Total avkastning siden oppstart: -6,2 %
- Utbetalinger til aksjonærer: 0 % per 31.12.2024

1.4. Avkastning i løpet av rapporteringsperioden

Fondets eiendomsverdi er per 31. desember 2024 fastsatt til NOK 600,6 millioner, basert på ekstern verdivurdering fra Veridian. Dette representerer en økning på 9,4 % sammenlignet med NOK 549 millioner per 31. desember 2023. Verdistigningen skyldes blant annet redusert yield, refinansieringsforbedringer og verdøkning i underliggende leiekontrakter.

Verdijustert egenkapital (VEK) per aksje er beregnet til NOK 937,0, mens årlig IRR siden fondets oppstart er -3,4 %, og total avkastning siden oppstart er -6,2 %. Det er ikke utbetalt utbytte fra fondet per 31.12.2024.

1.5. Vesentlige endringer i rapporteringsperioden

Det har vært enkelte vesentlige endringer i fondet gjennom 2024:

- En tilleggsemisjon ble gjennomført høsten 2024, hvor fondet hentet inn NOK 11,7 millioner i ny egenkapital fordelt på 16.477 aksjer.
- Selgerkreditten til Union ble innfridd i sin helhet 1. mars 2024, noe som har styrket fondets likviditet og redusert fremtidige forpliktelse.

Utover dette har det ikke vært andre vesentlige endringer. En vannlekkasje i Kjellerholen 7 er utbedret uten varige konsekvenser, og det er ansatt ny eiendomssjef og igangsatt en ny utleiestrategi som ledd i den ordinære forvaltningen.

1.6. Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Per 31. desember 2024 hadde konsernet samlede eiendeler på NOK 548 615 494 og en bokført egenkapital på NOK 124 009 203, tilsvarende en egenkapitalandel på 22,6 %. Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner utgjorde NOK 368 099 991, mens utsatt skatt utgjorde NOK 45 200 050.

For regnskapsåret 2024 hadde konsernet leieinntekter på NOK 41 900 599 og et resultat før skatt på NOK -11 868 753. Årsresultatet var NOK -11 466 383, som i hovedsak skyldes av- og nedskrivninger på NOK 17 890 090 og netto finanskostnader på NOK 28 237 624.



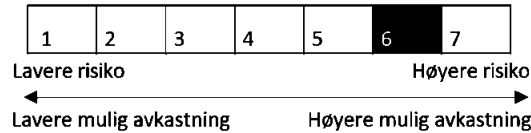
DocuSign Envelope ID: 83A39BFD-58CD-4D18-BACA-D675BC1243AE

Njord

Alternative Investments

1.7. Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Risiko- og avkastningsindikator



Fondets risiko- og avkastningsindikator er vurdert til 6 av 7, noe som tilsier høy risiko. Dette skyldes fondets lukkede og unoterte struktur, samt fravær av innløsningsrett og begrenset annenhåndsomsetning.

Fondet har per 31.12.2024 en belåningsgrad på 61,7 %, godt innenfor låneovenant på 70 %, men er fortsatt følsomt for endringer i rentenivå og eiendomsverdier. Refinansieringsrisiko er moderat, med gjeld som hovedsakelig forfaller i 2026. Effektiv rente er 7,29 % basert på marginer og 3M NIBOR på 4,68 %.

Porteføljen har høy utleiegrad, men kortere gjenværende kontraktslengde (WAULT 3,5 år) innebærer en viss usikkerhet rundt gjenutleie og fornyelse. Ledige arealer (4 %) utgjør fortsatt et utviklingspotensial. Forvalter jobber aktivt med utleie og reforhandlinger for å sikre stabil fremtidig kontantstrøm.

1.8. Lønn og godtgjørelser til ledende ansatte

Selskapet har ingen ansatte og har ikke etablert noen egen godtgjørelsesordning. Forvaltningen av fondet ivaretas av Njord Alternative Investments AS ("Forvalter"), som er underlagt reglene om godtgjørelse i AIF-loven med tilhørende forskrifter. Disse reglene regulerer variabel godtgjørelse til forvalters ledergruppe, forvaltere og ansatte med kontrollfunksjoner.

Forvalters godtgjørelsesordning er utformet for å fremme god bedriftskultur, effektiv risikostyring og langsiktig resultatoppnåelse. Ordningen skal bidra til at fondene forvaltes i tråd med sine investeringsmandater og til beste for andelseierne, og motvirke uønsket risikotaking.

Styret i forvaltningsselskapet har besluttet at eventuell variabel godtgjørelse ikke skal allokere per fond, men vurderes samlet på foretaksnivå basert på helhetlig inntjening og innsats. Fondet betaler et årlig forvaltningshonorar på 0,5 % av fondets VEK, og som beregnes og faktureres kvartalsvis. Forvaltningshonorar til Forvalter var NOK 634.248 for regnskapsåret 2024.

I henhold til gjeldende regelverk holdes deler av eventuell variabel godtgjørelse tilbake. For daglig leder utbetales 50 % i det påfølgende regnskapsåret, mens resterende 50 % fordeles over de tre påfølgende årene.

Samlet brutto godtgjørelse til ansatte i Njord Alternative Investments AS i 2024 var NOK 5.940.075. To ansatte var omfattet av godtgjørelsesregelverket, men det ble ikke utbetalt variabel godtgjørelse til disse i 2024.

Total godtgjørelse til ansatte for 2024	NOK 5.940.075
hvorav variabel godtgjørelse utgjør	NOK 0

1.9. Miljø og bærekraft

Fondet er klassifisert som et finansielt produkt etter artikkel 6 i EU-forordningen om bærekraftig finans (SFDR). Det innebærer at bærekraftsfaktorer og bærekraftsrisiko vurderes som en integrert del av investeringsbeslutningene, men at fondet ikke har bærekraftige investeringer som mål, og heller ikke fremmer miljømessige eller sosiale egenskaper etter artikkel 8 eller 9.

Selskapets virksomhet består av investering i og forvaltning av eiendomsselskaper, og har ikke direkte virksomhet som medfører vesentlig forurensning av det ytre miljø. Den daglige driften vurderes derfor ikke å ha vesentlig negativ påvirkning på ytre miljø.



DocuSign Envelope ID: 83A39BFD-58CD-4D18-BACA-D675BC1243AE

Njord

Alternative Investments

1.10. Oppstilling av fondets netto eiendeler per 31.12.2024

Nedenfor følger en oversikt over fondets netto eiendeler per 31. desember 2024, beregnet både basert på reviderte regnskapstall (bokførte verdier) og estimerte markedsverdier. Beregningen tar utgangspunkt i fondets balanseførte eiendeler og gjeld, med justeringer for markedsmessige vurderinger der det er relevant.

I beregningen av estimert markedsverdi avviker både verdien av eiendomsinvesteringene (varige driftsmidler) og behandlingen av latent skatt fra regnskapet. Den estimerte markedsverdien for eiendomsporteføljen er NOK 600.600.000 per 31. desember 2024, basert på ekstern verdivurdering fra Veridian. Videre er det i estimert markedsverdi benyttet en sjablongmessig skatterabatt på 10 % av merverdien på bygninger og installasjoner (ekskludert tomteverdi), mens bokført verdi bruker netto utsatt skatt som er beregnet etter regnskapsreglene.

Tabellen nedenfor oppsummerer forskjellene mellom bokført verdi og estimert markedsverdi, og viser beregning av netto eiendeler og netto eiendeler per aksje:

	Bokført verdi	Estimert markedsverdi
Varige driftsmidler	488.699.308	600.600.000
Langsiktig gjeld	370.287.491	370.287.491
Langsiktige eiendeler - langsiktig gjeld	118.411.817	230.312.509
Kontanter	9.306.433	9.306.433
Fordringer	4.815.527	4.815.527
Kortsiktig gjeld	9.118.750	9.118.750
Kortsiktige eiendeler - kortsiktig gjeld	5.003.210	5.003.210
Sum netto langsiktig + kortsiktig eiendeler	123.415.027	235.315.719
Varig driftsmidler (ekskl. tomt)		600.600.000
Skattemessig verdi bygg + inst. (ekskl. tomt)		318.001.492
Differanse		282.598.508
Skatteulempe, 10% av differanse		28.259.851
Skattegoodwill	45.794.226	
Utsatt skatt	45.200.050	
Netto eiendeler	124.009.203	207.055.868
Antall aksjer	220.977	220.977
Netto eiendeler per aksje	561,2	937,0

Rapportert netto eiendeler per aksje ved Q4 rapporten var på NOK 953,41 og var basert på ureviderte regnskapstall. Avviket fra estimert markedsverdi per aksje basert på revidert regnskap utgjør NOK -16,4 per aksje.

Regnskapsført verdi av eiendommene i konsernregnskapet er i samsvar med regnskapsreglene, oppgrosset med utsatt skatt på merverdier.



DocuSign Envelope ID: 83A39BFD-58CD-4D18-BACA-D675BC1243AE

Njord

Alternative Investments

2. Årsregnskap for 2024

2.1. Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2024 og økonomiske stilling ved årsskiftet. Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet. Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, selskapet styre mener det er forsvarlig å legge denne forutsetningen til grunn for årsregnskapet.

Oslo, 30.06.2025

Styret i Kjeller Eiendomsinvest AS

DocuSigned by:

Magnus Brath Lund

4BA32C4C6ACD4C2

Magnus Brath Lund

Styreleder

DocuSigned by:

Knut Haakon Rike

E7C70A1410B944C

Knut Haakon Rike

Styremedlem



DocuSign Envelope ID: 83A39BFD-58CD-4D18-BACA-D675BC1243AE

Njord

Alternative Investments

2.2. Resultatregnskap

Morselskap			Resultatregnskap		Konsern	
2024	2023	Note	Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
0	0		Leieinntekter	1	41.900.599	33.571.992
0	0		Andre driftsinntekter		0	0
0	0		Sum Driftsinntekter		41.900.599	33.571.992
0	0		Lønnskostnad	2	51.345	0
0	0		Av- og nedskrivningskostnad	3,4	17.890.090	86.918.819
1.017.407	1.905.914	5	Annen driftskostnad	5	7.590.293	8.066.267
1.017.407	1.905.914		Sum driftskostnader		25.531.728	94.985.087
-1.017.407	-1.905.914		Driftsresultat		16.368.871	-61.413.095
			Finansinntekter og finanskostnader			
126.148	38.248	12	Renteinntekt foretak i samme konsern		0	0
7.569	8.394		Annen renteinntekt		7.569	12.577
0	1.656		Annen finansinntekt		0	1.656
0	90.000.000	6	Nedskrivning av fin. anleggsmidler		0	0
0	0		Annen rentekostnad	10,11	28.242.933	21.736.801
1.283	11.043		Annen finanskostnad	6	2.260	1.907.118
132.434	-89.962.745		Resultat av finansposter		-28.237.624	-23.629.685
-884.973	-91.868.659		Ordinært resultat før skattekostnad		-11.868.753	-85.042.780
0	0	7	Skattekostnad på ordinært resultat	7	-402.371	-16.504.428
-884.973	-91.868.659		Ordinært resultat		-11.466.383	-68.538.353
-884.973	-91.868.659		Årsresultat		-11.466.383	-68.538.353
			Overføringer			
-884.973	-91.868.659	16	Overført udekket tap/annen egenkapital		-11.466.383	-68.538.353
-884.973	-91.868.659		Sum overføringer		-11.466.383	-68.538.353



DocuSign Envelope ID: 83A39BFD-58CD-4D18-BACA-D675BC1243AE

Njord

Alternative Investments

2.3. Balanse

Morselskap			Balanse		Konsern	
31.12.2024	31.12.2023	Note	EIENDELER	Note	31.12.2024	31.12.2023
			Anleggsmidler			
			Immaterielle eiendeler			
0	0		Skattegoodwill	3	45.794.226	46.961.790
<u>0</u>	<u>0</u>		Sum immaterielle eiendeler		45.794.226	46.961.790
			Varige driftsmidler			
0	0	4	Tomter bygg og annen fast eiendom	4	488.699.308	505.138.390
0	0	4	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	0	0
<u>0</u>	<u>0</u>		Sum varige driftsmidler		488.699.308	505.138.390
			Finansielle anleggsmidler			
108.006.854	108.006.854	6	Investeringer i datterselskap		0	0
4.914.396	1.038.248	12	Lån til foretak i samme konsern		0	0
0	0		Andre langsiktige fordringer		0	0
<u>112.921.250</u>	<u>109.045.102</u>		Sum finansielle anleggsmidler		0	0
<u>112.921.250</u>	<u>109.045.102</u>		Sum anleggsmidler		534.493.534	552.100.180
			Omløpsmidler			
			Fordringer			
0	0	10	Kundefordringer	10	1.832.543	1.916.949
59.928	77.817	10	Andre fordringer	10	2.982.984	1.260.068
0	0	12	Konsernfordringer		0	0
<u>59.928</u>	<u>77.817</u>		Sum fordringer		4.815.527	3.177.017
6.144.063	99.210		Bankinnskudd og kontanter		9.306.433	6.249.613
<u>6.203.991</u>	<u>177.027</u>		Sum omløpsmidler		14.121.960	9.426.630
<u>119.125.241</u>	<u>109.222.129</u>		SUM EIENDELER		548.615.494	561.526.811



DocuSign Envelope ID: 83A39BFD-58CD-4D18-BACA-D675BC1243AE

Njord

Alternative Investments

Morselskap		Note	Balanse		Konsern	
31.12.2024	31.12.2023		EGENKAPITAL OG GJELD	31.12.2024	31.12.2023	
Egenkapital						
Innskutt egenkapital						
2.209.770	2.045.000	9	Aksjekapital	9	2.209.770	2.045.000
209.684.706	198.569.500	9	Overkurs	9	209.684.706	198.569.500
0	0		Ikke registrert kapitalforhøyelser		0	0
211.894.476	200.614.500		Sum innskutt egenkapital		211.894.476	200.614.500
Opptjent egenkapital						
-92.785.308	-91.900.334	8	Udekket tap	8	-87.885.273	-76.418.892
-92.785.308	-91.900.334		Sum opptjent egenkapital		-87.885.273	-76.418.892
119.109.168	108.714.166		Sum egenkapital		124.009.203	124.195.608
Gjeld						
Avsetning for forpliktelser						
0	0	7	Utsatt skatt	7	45.200.050	45.602.421
0	0		Sum avsetning for forpliktelser		45.200.050	45.602.421
Annen langsiktig gjeld						
0	0		Gjeld til kredittinstitusjoner	10,11	368.099.991	376.099.999
0	0		Øvrig langsiktig gjeld	10	2.187.500	6.562.500
0	0		Sum annen langsiktig gjeld		370.287.491	382.662.499
Kortsiktig gjeld						
15.453	904		Leverandørgjeld		2.955.592	2.351.275
0	0		Betalbar skatt	7	0	0
0	0		Skyldig offentlige avgifter		0	0
620	507.059		Annen kortsiktig gjeld		6.163.158	6.715.008
16.073	507.963		Sum kortsiktig gjeld		9.118.750	9.066.283
16.073	507.963		Sum gjeld		424.606.291	437.331.203
119.125.241	109.222.129		SUM EGENKAPITAL OG GJELD		548.615.494	561.526.811

Oslo, 30.06.2025

Styret i Kjeller Eiendomsinvest AS

DocuSigned by:

Magnus Brath Lund

48A22C4C8ACD4C2...

Magnus Brath Lund

Styreleder

DocuSigned by:

Knut Haakon Rike

E7C70A1410B044C...

Knut Haakon Rike

Styremedlem



DocuSign Envelope ID: 83A39BFD-58CD-4D18-BACA-D675BC1243AE

Njord

Alternative Investments

2.4. Kontantstrømoppstilling

		Kontantstrømoppstilling	
Morselskap			Konsern
2024			2024
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	
-884.973		Resultat før skattekostnad	-11.868.753
0		Periodens betalte skatt	0
0		Av-/nedskrivninger	17.890.090
0		Endring i kundefordringer	84.406
14.549		Endring i leverandørgjeld	604.317
-488.552		Endring i andre tidsavgrensningsposter	-2.558.208
-1.358.976		Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	4.151.852
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	
0		Investeringer i datterselskap	0
0		Utbetalinger ved kjøp av driftsmidler	0
-3.876.148		Lån til tilknyttet selskap/konsernselskap	0
-3.876.148		Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	
0		Inn/nedbetaling av langsiktig gjeld	-12.375.008
11.279.976		Innbetalinger av egenkapital	11.279.976
11.279.976		Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-1.095.032
6.044.852		Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	3.056.820
99.210		Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	6.249.613
6.144.063		Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	9.306.433



DocuSign Envelope ID: 83A39BFD-58CD-4D18-BACA-D675BC1243AE

Njord

Alternative Investments

2.5. Noter til regnskapet

Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes, i henhold til inngåtte leieavtaler

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av flere betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Immaterielle eiendeler

Utgifter til immaterielle eiendeler er balanseført i den utstrekning kriteriene for balanseføring er oppfylt. Dette innebærer at utgifter til immaterielle eiendeler er balanseført når det er ansett som sannsynlig at de fremtidige økonomiske fordelene knyttet til eiendelen vil tilflyte selskapet og man har kommet frem til en pålitelig måling av anskaffelseskost for eiendelen.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjons-tidspunkte.

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 fordringene. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

Valuta

Regnskapet til de enkelte enhetene i konsernet måles i den valuta som i hovedsak benyttes i det økonomiske område der enheten opererer (funksjonell valuta). Konsernregnskapet er presentert i NOK som er både den funksjonelle valutaen og presentasjonsvalutaen til morselskapet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.



DocuSign Envelope ID: 83A39BFD-58CD-4D18-BACA-D675BC1243AE

Njord

Alternative Investments

Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer Kjeller Eiendomsinvest AS og selskaper som selskapet har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet utøver faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



DocuSign Envelope ID: 83A39BFD-58CD-4D18-BACA-D675BC1243AE

Njord

Alternative Investments

Note 1 Driftsinntekter

KONSERN

Virksomhetsområde	2024	2023
Leieinntekter	41 900 599	33 571 992
Andre driftsinntekter	0	0
Salgsinntekter totalt	41 900 599	33 571 992

Geografisk område	2024	2023
Leieinntekter innland	41 900 599	33 571 992
Leieinntekter utland		
Leieinntekter totalt	41 900 599	33 571 992

Konsernets leieinntekter er basert på leieinntekter opptjent innenfor eierperioden. Konsernet ble etablert fra 1. mars 2023, og totale leieinntekter er opptjent for perioden etter at underliggende selskaper ble en del av konsernet. Derav så er leieinntektene for 2023 for 10 mnd., sammenlignet med 12 måneders leieinntekter i 2024

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, antall årsverk, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Kjeller Eiendomsinvest AS har ikke hatt ansatte i 2024, og har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024, og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Selskapene i konsernet har ikke hatt ansatte i 2024, og har heller ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024, og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Lønnskostnader i konsern er relatert til utbetaling av styregodtgjørelse.

Morselskap			Konsern	
2024	2023		2024	2023
0	0	Styrehonorar	45 000	0
0	0	Arbeidsgiveravgift	6 345	0
0	0	Andre ytelser	0	0
0	0	Sum	51 345	0
0	0	Sysselsatte årsverk	0	0

Kostnadsført godtgjørelse til revisor

Morselskap			Konsern	
2024	2023		2024	2023
44 375	32 125	Revisjonshonorar	224 710	257 007
0	0	Andre tjenester	0	0
44 375	32 125	Totalt revisjonshonorar	224 710	257 007



DocuSign Envelope ID: 83A39BFD-58CD-4D18-BACA-D675BC1243AE

Njord

Alternative Investments

Note 3 Immaterielle eiendeler

KONSERN

	Skattegoodwill
Anskaffelseskost per 01.01.	63 767 885
Tilgang kjøpte anleggsmidler	0
Anskaffelseskost 31.12.2024	63 767 885
Av- og nedskrivninger pr. 01.01	16 806 095
Årets ordinære avskrivninger	1 167 564
Bokført verdi 31.12.2024	45 794 226
Forventet økonomisk levetid	50 år

I forbindelse med kjøp av datterselskap oppstår det i konsernregnskapet merverdier knyttet til eiendommer i underliggende selskaper. Ved konsolidering tilføres merverdien til eiendommene. Det vises til note 4. Skatteeffekten av denne merverdien medtas som skattegoodwill da merverdien genererer en økt utsatt skatt. Avskrivninger av skattegoodwillen medtas som redusert skattekostnad i resultatregnskapet, og følger avskrivningsplanen tilsvarende som merverdien.

Note 4 Anleggsmidler

KONSERN

	Bygg	Teknisk anlegg	Leietakertilp.
Anskaffelseskost per 01.01.	378 661 451	8 382 526	52 266 778
Tilgang kjøpte anleggsmidler	0	0	1 408 323
Anskaffelseskost 31.12.2024	378 661 451	8 382 526	53 675 101
Avskrivninger pr. 01.01	82 203 691	4 920 471	14 673 975
Årets ordinære avskrivninger	7 426 785	830 805	4 325 389
Nedskrivninger per 01.01.			
Årets nedskrivninger			
Bokført verdi 31.12.2024	289 030 975	2 631 250	34 675 737
Forventet økonomisk levetid	50-100 år	10 år	10 år

	Annet	Merverdi	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.	1 124 879	226 086 139	666 521 773
Tilgang/avgang kjøpte anleggsmidler	-1 124 879	0	283 444
Anskaffelseskost 31.12.2024	0	226 086 139	666 805 217
Avskrivninger pr. 01.01	0	59 585 247	161 383 384
Årets ordinære avskrivninger	0	4 139 546	16 722 525
Nedskrivninger per 01.01.		0	0
Årets nedskrivninger		0	0
Bokført verdi 31.12.2024	0	162 36 346	488 699 308
Forventet økonomisk levetid		40-50 år (rest)	

Merverdi oppstår i forbindelse med kjøp av selskap med bygg eiendommer, og reflekterer fremtidig forventet avkastning på eiendommen. Merverdien er grosset opp med utsatt skatt effekt, og avskrives årlig over gjenværende levetid.

Årlig vurderes bokført verdi (inkl. merverdi) opp mot relevante verdivurderinger av underliggende verdier, og eventuelle opp eller nedskrivninger tas inn i regnskapet. For 2024 er det ingen nedskrivninger på konsernnivå.



DocuSign Envelope ID: 83A39BFD-58CD-4D18-BACA-D675BC1243AE

Njord

Alternative Investments

Note 5 Andre driftskostnader

Morselskap		Kostnader			Konsern	
2024	2023			2024	2023	
0	0	Kostnader bygg		4 904 362	3 458 043	
0	0	Forsikring		233 653	207 894	
634 248	893 639	Forvaltningshonorar		1 185 509	1 934 785	
8 026	4 200	IT kostnader		40 855	43 739	
355 726	966 675	Honorar revisjon, regnskap, juridisk m.m.		1 162 602	2 334 032	
3 684	3 760	Bankomkostninger		18 427	40 960	
15 723	37 640	Andre driftskostnader		44 885	46 815	
1 017 407	1 905 914	Sum		7 590 293	8 066 267	

Note 6 Investeringer i datterselskap, TS og FKV

MORSELSKAP

Selskap	Kontor kommune	Eier Andel	Anskaffelses kost	Bokført verdi	Resultat 2024	Egenkapital 31.12.2024
Njord Prosjekt 85 AS	Oslo	100 %	198 006 854	108 006 854	-9 154 820	99 049 869
Totalt			198 006 854	108 006 854	-9 154 820	99 049 869

NJORD PROSJEKT 85 AS

Selskap	Kontor kommune	Eier Andel	Anskaffelses kost	Bokført verdi	Resultat 2024	Egenkapital 31.12.2024
Hvam Eiendom Invest AS	Oslo	100 %	279 060 127	205 560 127	1 317 485	94 199 256
Totalt			279 060 127	205 560 127	1 317 485	94 199 256

HVAM EIENDOM INVEST AS

Selskap	Kontor kommune	Eier Andel	Anskaffelses kost	Bokført verdi	Resultat 2024	Egenkapital 31.12.2024
Kjellerholen 7 AS	Oslo	100 %	14 637 278	14 637 278	1 092 053	15 448 351
Kjellerholen 9 AS	Oslo	100 %	16 832 438	16 832 438	2 365 786	30 452 822
Multianlegg 3 AS	Oslo	100 %	120 357 736	120 357 736	3 834 311	68 782 824
Totalt			151 827 452	151 827 452	7 292 151	114 683 997

Kjeller Eiendomsinvest AS som morselskap har 100% eierskap i overforstående datterselskap Njord Prosjekt 85 AS, som igjen har 100 % eierskap i underliggende eiendomsselskaper.

Aksjer i datterselskapene er bokført til opprinnelig kostpris, fratrukket nedskrivning av aksjer i datterselskapene grunnet verdifall i eiendomsmarkedet i underliggende selskaper.

Konsern

Investering i datterselskap elimineres i konsernregnskapet.



DocuSign Envelope ID: 83A39BFD-58CD-4D18-BACA-D675BC1243AE

Njord

Alternative Investments

Note 7 Skatt

Morselskap		Årets skattekostnad		Konsern
2024	2023			2024
0	0	Resultatført skatt på ordinært resultat:		0
0	0	Betalt skatt		0
0	0	Endring i utsatt skatt		402 371
0	0	Skattekostnad ordinært resultat		402 372
Skattepliktig inntekt:				
-884 974	-91 868 658	Ordinært resultat før skatt		-11 868 753
-468 125	86 114 500	Permanente forskjeller		-468 125
0	0	Endring i midlertidige forskjeller		1 820 959
0	0	Mottatt konsernbidrag		10 507 919
-1 353 099	-5 754 158	Skattepliktig inntekt		0
0	0	Betalt skatt på årets resultat:		0
0	0	Betalt skatt på avgitt konsernbidrag		0
0	0	Sum betalt skatt i balansen		0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

2024	2023		2024	2023
-7 138 933	-5 785 837	Akkumulert fremførbart underskudd	-36 988 174	-28 595 795
0	0	Merverdi bygg	208 155 572	213 462 682
0	0	Varige driftsmidler	7 691 458	6 328 845
7 138 933	5 785 837	Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	26 595 916	16 088 000
0	0	Grunnlag for beregning av utsatt skatt	205 454 772	207 283 732
0	0	Beregnet utsatt skatt (22%)	45 200 050	45 602 421
0	0	Utsatt skatt i regnskapet	45 200 050	45 602 421

Note 8 Egenkapital

MORSELSKAP

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	2 045 000	198 569 500	0	-91 900 334	108 714 166
Kapitalforhøyelse	164 770	11 583 331			11 748 101
Emisjonskostnader		-468 125			-468 125
Årets resultat				-884 974	-884 974
Pr. 31.12.2024	2 209 770	209 684 706	0	-92 785 308	119 109 168

KONSERN

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 31.12.2023	2 045 000	198 569 500	0	-76 418 892	124 195 608
Kapitalforhøyelse	164 770	11 583 331			11 748 101
Emisjonskostnader		-468 125			-468 125
Årets resultat kons.				-11 466 383	-11 466 383
Pr. 31.12.2024	2 209 770	209 684 706	0	-87 885 275	124 009 203



DocuSign Envelope ID: 83A39BFD-58CD-4D18-BACA-D675BC1243AE

Njord

Alternative Investments

Note 9 Aksjekapital og aksjonærer

Aksjekapitalen i Kjeller Eiendomsinvest AS pr. 31.12.24 består av:

	Antall	Bokført
Ordinære aksjer	220 977	2 209 770
Sum	220 977	2 209 770

Selskapet gjennomførte kapitalforhøyelse på NOK 11 748 101 gjennom emisjon, denne ble registrert i Foretaksregisteret 01. november 2024.

Note 10 Fordringer og gjeld

Morselskap		Kortsiktige fordringer	Konsern	
2024	2023		2024	2023
0	0	Kundefordringer til pålydende	1 832 543	1 916 949
59 928	77 817	Andre fordringer	2 982 984	1 260 068
0	0	Fordring mot selskap i konsern	0	0
59 928	77 817	Sum	4 815 527	3 177 017

Morselskap		Fordringer med forfall > 1 år	Konsern	
2024	2023		2024	2023
4 914 396	1 038 248	Lån til foretak i samme konsern	0	0
4 914 396	1 038 248	Sum	0	0

Morselskap		Gjeld med forfall > 1 år	Konsern	
2024	2023		2024	2023
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	368 099 991	376 099 999
0	0	Obligasjonslån	0	0
0	0	Annen langsiktig gjeld	2 187 500	6 562 500
0	0	Sum	370 287 491	382 662 499

Konsernet har gjeld til to ulike kredittinstitusjoner på totalt 368,0 millioner kroner, alle med forfall om mindre enn 5 år. Det er i 2024 nedbetalt 8,0 millioner kroner på denne gjelden.

I forbindelse med transaksjoner så lånefinansieres deler av kjøpesummen, samt at eksisterende lån i underliggende selskapet refinansieres lenger opp i strukturen.

Note 11 Pantstillelser og garantier

Morselskap		Gjeld sikret ved pant	Konsern	
2024	2023		2024	2023
0	0	Langsiktig gjeld til kredittinst.	368 099 991	376 099 999
0	0	Obligasjonslån	0	0
0	0	Sum	368 099 991	376 099 999

Morselskap		Balansført verdi av pantsatte eiendeler	Konsern	
2024	2023		2024	2023
0	0	Driftsmidler	488 699 308	505 138 390
0	0	Sum	488 699 308	505 138 390

Inkludert i balansført verdi, er det i konsern i 2024 en netto merverdi relatert til bygg på 208,2 millioner kroner.



DocuSign Envelope ID: 83A39BFD-58CD-4D18-BACA-D675BC1243AE

Njord

Alternative Investments

Note 12 Mellomværende med selskap i samme konsern

MORSELSKAP

	2024	2023
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	4 914 396	1 038 248
Andre kortsiktige fordringer konsern	0	0
Totale konsernfordringer	4 914 396	1 038 248

	2024	2023
Gjeld		
Langsiktig konserngjeld	0	0
Total konserngjeld	0	0

Note 13 Transaksjoner mellom nærstående parter

MORSELSKAP

	2024	2023
Inntekt på investering i datterselskap	0	0
Renteinntekt mellomværende – konserninternt	126 148	38 248
Rentekostnader mellomværende - konserninternt	0	0
Netto transaksjoner	0	38 248

KONSERN

Renteinntekt mellomværende – konserninternt	0	0
Rentekostnader mellomværende - konserninternt	0	0
Netto transaksjoner	0	0

Transaksjoner mellom nærstående parter viser renteinntekter og -kostnader relatert til konserninterne fordringer og gjeld, som renteberegnes årlig. Transaksjoner internt i konsernet elimineres mot hverandre, og går netto i 0 for konsernet.

Note 14 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som vil ha betydning for konsernets stilling utover det som er rapportert i årsregnskapet for 2024.



RSM Norge AS

Fiboveien 2 B, 4580 Lyngdal
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 38 07 00 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Kjeller Eiendomsinvest AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjeller Eiendomsinvest AS som viser et underskudd i selskapsregnskapet på NOK 884 973 og et underskudd i konsernregnskapet på NOK 11 466 383 . Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573), RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492). RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Penneo Dokumentnøkkel: ABTFU-XYNAY-PQ1QH-ZOT08-LB4ES-ZIQU0



Revisors beretning 2024 for Kjeller Eiendomsinvest AS



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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Lyngdal, 2. juli 2025
RSM Norge AS

Tor Egil Sådland
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ABTFU-XYNAY-PQ1QH-ZOT08-LB4ES-ZIQU0





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."

Sådland, Tor Egil

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2237523

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-07-02 16:05:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ABTFU-XYNAY-PQ1QH-ZOT08-LB4ES-ZIQU0

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 forseglest 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.