



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 651 201
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJELLERHOLEN 9 AS
Forretningsadresse: v/UNION Eiendomskapital AS
Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Henningsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.01.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 02.03.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	11 752 838	10 803 907
Sum inntekter		11 752 838	10 803 907
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	3 041 022	2 860 664
Annen driftskostnad	3,4	4 035 528	3 173 494
Sum kostnader		7 076 550	6 034 157
Driftsresultat		4 676 288	4 769 750
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	89 347	101 925
Sum finansinntekter		89 347	101 925
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	2 692 781	3 259 047
Annen rentekostnad			13
Sum finanskostnader		2 692 781	3 259 060
Netto finans		-2 603 434	-3 157 135
Ordinært resultat før skattekostnad		2 072 854	1 612 615
Skattekostnad på ordinært resultat	6	456 028	354 775
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 616 826	1 257 840
Årsresultat		1 616 826	1 257 840
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 616 826	1 257 840
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7	1 616 826	1 257 840
Sum overføringer og disponeringer		1 616 826	1 257 840



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	1 456 099	1 912 127
Sum immaterielle eiendeler		1 456 099	1 912 127
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,8,9	124 395 079	127 256 406
Sum varige driftsmidler		124 395 079	127 256 406
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		3 700 000	3 700 000
Sum finansielle anleggsmidler		3 700 000	3 700 000
Sum anleggsmidler		129 551 178	132 868 533
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		212 120	261 926
Konsernfordringer	5	8 544 951	44 578
Sum fordringer		8 757 071	306 504
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		224 106	1 579 140
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		224 106	1 579 140
Sum omløpsmidler		8 981 177	1 885 644
SUM EIENDELER		138 532 355	134 754 177

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,10	1 000 000	1 000 000
Overkurs	7	28 187 789	28 187 789
Sum innskutt egenkapital		29 187 789	29 187 789
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	5 162 534	6 779 360
Sum opptjent egenkapital		-5 162 534	-6 779 360
Sum egenkapital		24 025 255	22 408 429
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	111 511 800	111 511 800
Sum annen langsiktig gjeld		111 511 800	111 511 800
Sum langsiktig gjeld		111 511 800	111 511 800
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		854 320	143 729
Kortsiktig konserngjeld	5	2 010 879	683 002
Annen kortsiktig gjeld		130 101	7 216
Sum kortsiktig gjeld		2 995 300	833 947
Sum gjeld		114 507 100	112 345 747
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		138 532 355	134 754 177



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 113170

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 651 201
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJELLERHOLEN 9 AS
Forretningsadresse: v/UNION Eiendoms kapital AS
Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Henningsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.01.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 08.02.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 916 651 201
KJELLERHOLEN 9 AS

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	11 752 838	10 803 907
Sum inntekter		11 752 838	10 803 907
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	3 041 022	2 860 664
Annen driftskostnad	3,4	4 035 528	3 173 494
Sum kostnader		7 076 550	6 034 157
Driftsresultat		4 676 288	4 769 750
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	89 347	101 925
Sum finansinntekter		89 347	101 925
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	2 692 781	3 259 047
Annen rentekostnad			13
Sum finanskostnader		2 692 781	3 259 060
Netto finans		-2 603 434	-3 157 135
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	456 028	354 775
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 616 826	1 257 840
Årsresultat		1 616 826	1 257 840
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 616 826	1 257 840
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7	1 616 826	1 257 840
Sum overføringer og disponeringer		1 616 826	1 257 840



Organisasjonsnr: 916 651 201
KJELLERHOLEN 9 AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 6 1 456 099 1 912 127
Sum immaterielle eiendeler 1 456 099 1 912 127

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 2,8,9 124 395 079 127 256 406
Sum varige driftsmidler 124 395 079 127 256 406

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern 3 700 000 3 700 000
Sum finansielle anleggsmidler 3 700 000 3 700 000

Sum anleggsmidler 129 551 178 132 868 533

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer 212 120 261 926
Konsernfordringer 5 8 544 951 44 578
Sum fordringer 8 757 071 306 504

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 224 106 1 579 140
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 224 106 1 579 140

Sum omløpsmidler 8 981 177 1 885 644

SUM EIENDELER 138 532 355 134 754 177

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 7,10 1 000 000 1 000 000
Overkurs 7 28 187 789 28 187 789
Sum innskutt egenkapital 29 187 789 29 187 789



Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	5 162 534	6 779 360
Sum opptjent egenkapital		-5 162 534	-6 779 360
Sum egenkapital		24 025 255	22 408 429
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	111 511 800	111 511 800
Sum annen langsiktig gjeld		111 511 800	111 511 800
Sum langsiktig gjeld		111 511 800	111 511 800
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		854 320	143 729
Kortsiktig konserngjeld	5	2 010 879	683 002
Annen kortsiktig gjeld		130 101	7 216
Sum kortsiktig gjeld		2 995 300	833 947
Sum gjeld		114 507 100	112 345 747
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		138 532 355	134 754 177



Organisasjonsnr: 916 651 201
KJELLERHOLEN 9 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

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

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

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

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

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

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



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2021
for**

Kjellerholen 9 AS

Foretaksnr. 916651201



Kjellerholen 9 AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekter	1	11 752 838	10 803 907
Sum driftsinntekter		11 752 838	10 803 907
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	3 041 022	2 860 664
Annen driftskostnad	3,4	4 035 528	3 173 494
Sum driftskostnader		7 076 550	6 034 157
DRIFTSRESULTAT		4 676 288	4 769 750
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	5	89 347	101 925
Sum finansinntekter		89 347	101 925
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	5	2 692 781	3 259 047
Annen rentekostnad		0	13
Sum finanskostnader		2 692 781	3 259 060
NETTO FINANSPOSTER		(2 603 434)	(3 157 135)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		2 072 854	1 612 615
Skattekostnad på ordinært resultat	6	456 028	354 775
ORDINÆRT RESULTAT		1 616 826	1 257 840
ÅRSRESULTAT		1 616 826	1 257 840
OVERF. OG DISPONERINGER			
Frømføring av udekket tap	7	1 616 826	1 257 840
SUM OVERF. OG DISP.		1 616 826	1 257 840



Kjellerholen 9 AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	1 456 099	1 912 127
Sum immaterielle eiendeler		1 456 099	1 912 127
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,8,9	124 395 079	127 256 406
Sum varige driftsmidler		124 395 079	127 256 406
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		3 700 000	3 700 000
Sum finansielle anleggsmidler		3 700 000	3 700 000
SUM ANLEGGSMIDLER		129 551 178	132 868 533
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	5	8 544 951	44 578
Andre kortsiktige fordringer		212 120	261 926
Sum fordringer		8 757 071	306 504
Bankinnskudd, kontanter o.l.		224 106	1 579 140
SUM OMLØPSMIDLER		8 981 177	1 885 644
SUM EIENDELER		138 532 355	134 754 177

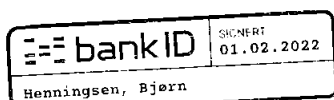


Kjellerholen 9 AS

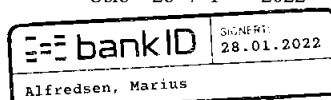
Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,10	1 000 000	1 000 000
Overkurs	7	28 187 789	28 187 789
Sum innskutt egenkapital		29 187 789	29 187 789
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	(5 162 534)	(6 779 360)
Sum opptjent egenkapital		(5 162 534)	(6 779 360)
SUM EGENKAPITAL		24 025 255	22 408 429
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	5	111 511 800	111 511 800
Sum annen langsiktig gjeld		111 511 800	111 511 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		111 511 800	111 511 800
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		854 320	143 729
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	5	2 010 879	683 002
Annen kortsiktig gjeld		130 101	7 216
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 995 300	833 947
SUM GJELD		114 507 100	112 345 747
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		138 532 355	134 754 177

Oslo 28 / 1 - 2022



Bjørn Henningsen
Styrets leder



Marius Alfredsen
Styremedlem



Torgeir Røstberg
Styremedlem



Kjellerholen 9 AS

Noter til årsregnskapet 2021

Regnskapsprinsipper

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

Alle beløp i NOK.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Skatt

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

Leieinntekter

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden.

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

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

Leietakertilpasninger

Leietakertilpasninger dekket av gårdeier aktiveres og avskrives over resterende leieperiode.

Aktiverte renter

Eventuelle renter som knytter seg til anlegg under oppføring, blir aktivert som en del av kostprisen.

Note 1 Virksomhetsområde

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

Note 2 Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Leietaker-tilpasning	Forretningsbygg	Teknisk installasjon	Sum
Anskaffelseskost 01.01	258 800	2 018 923	145 044 903	1 348 213	148 412 039
Tilgang	179 696	378 368	0	0	378 368
Avgang	-378 368	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	60 128	2 397 291	145 044 903	1 348 213	148 790 407
Akk avskrivninger 01.01	0	74 775	13 225 559	135 103	13 360 662
Akk nedskrivninger 31.12	0	0	7 978 997	0	7 978 997
Akk avskrivninger 31.12	0	329 909	15 957 331	189 219	16 476 459
Bokført verdi 31.12.	60 128	2 067 382	121 108 575	1 158 994	124 395 079
Årets avskrivninger		255 134	2 731 772	54 116	3 041 022
Økonomisk levetid		11 år	50 år	25 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	Lineær	

Eiendommen er beliggende på festet grunn, og bortfester er Rolf Joan Aabel.



Kjellerholen 9 AS

Noter til årsregnskapet 2021

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

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Ytelser til ledende personer

Styremedlemmer i selskapet har ikke mottatt styrehonorar.

Kostnadsført honorar til revisor (eks mva)	2021	2020
Ordinær revisjon	28 500	28 144
Annen bistand		
Sum	28 500	28 144

Note 4 Nærstående parter

UNION Eiendomskapital UREF AS som er eiet av enkelte styremedlemmer har inngått forvaltingsavtale med morselskapet UNION Real Estate Fund II Holding AS.

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	8 544 951	44 578	3 700 000	3 700 000
Sum	8 544 951	44 578	3 700 000	3 700 000

	Annen kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	2 010 879	683 002	111 511 800	111 511 800
Sum	2 010 879	683 002	111 511 800	111 511 800

Note 6 Skatter

Avstemming mellom regnskapsmessig overskudd og skattepliktig inntekt	2021	2020
Resultat før skatter	2 072 854	1 612 615
Endring i midlertidige forskjeller	-2 871 554	-3 504 453
Avgitt konsernbidrag	0	0
Anvendelse av framførbart underskudd	0	0
Årets underskudd til framføring	798 700	1 891 838
Skattepliktig inntekt / (underskudd)	0	0

Skatter i resultatregnskapet består av følgende	2021	2020
Beregnet skatt avgitt konsernbidrag	0	0
Årets resultatførte endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	456 028	354 775
Sum årets skatter kostnad / (inntekt)	456 028	354 775

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik	2021	2020
Årets betalbar skatt	0	0
Betalbar skatt avgitt konsernbidrag	0	0
Sum betalbar skatt	0	0

Midlertidige forskjeller pr. 31.12. består av	2021	2020	Endring
Driftsmidler	-483 925	-3 355 479	-2 871 554
Fordringer	0	0	0
Sum			
Akkumulert framførbart underskudd	-6 134 709	-5 336 009	798 700
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / utsatt skattefordel	-6 618 633	-8 691 487	-2 072 854

Utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	2021	2020
	-1 456 099	-1 912 127
Utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	-1 456 099	-1 912 127

Avgitt konsernbidrag	2021	2020
Brutto konsernbidrag	0	0
Betalbar skatt	0	0
Netto konsernbidrag	0	0



Kjellerholen 9 AS

Noter til årsregnskapet 2021

Note 7 Egenkapitalbevegelse

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	1 000 000	28 187 789	-6 779 360	22 408 429
Avgitt konsemdrag	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	1 616 826	1 616 826
Egenkapital 31.12.	1 000 000	28 187 789	-5 162 534	24 025 255

Note 8 Pantstillelser

	2021	2020
Bokført verdi av pantsatte eiendeler (tomt, bygg og inventar)	124 395 079	127 256 406

Eiendommen er stilt som sikkerhet for lån morselskapet Hvam Eiendom Invest AS har i kredittinstitusjoner for ett beløp inntil kr 250.000.000,-

Note 9 Finansiell markedsrisiko

Selskapets finansielle markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentenivået. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko.

Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 1.000 aksjer á kr. 1.000, totalt kr. 1.000.000. Alle aksjene har like rettigheter.

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

Aksjonærer pr. 31.12.	Aksjer	Eierandel
Hvam Eiendom Invest AS	1 000	100 %
Sum	1 000	100 %

Selskapets styremedlemmer eier indirekte gjennom eierandel i UNION Real Estate Fund II Holding AS en ubetydelig eierandel i selskapet.



RSM Norge AS

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

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

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Kjellerholen 9 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kjellerholen 9 AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 616 826. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

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

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

Pemneo Dokumentnøkkel: SHUXT-3OLEK-QEEHE-PPH8MK-8188E-UKLG3



Revisors beretning 2021 for Kjellerholen 9 AS



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

Oslo, 1. februar 2022
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Per-Henning Schulz Lie

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-01 20:23:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SHUYT-3OLEK-QEEHE-PH8MK-8188E-UKLG3

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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