



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 890 485 502  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KJEDEHUSET EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Edvard Stangs gate 33  
3014 DRAMMEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Nils Petter Håkedal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

### 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, 03.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 825 345	3 751 959
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 825 345</b>	<b>3 751 959</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			5 164
Lønnskostnad	3	4 561	
Avskrivning	2	803 192	796 304
Annen driftskostnad		774 710	601 473
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 582 463</b>	<b>1 402 941</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 242 882</b>	<b>2 349 018</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	1 217 584	918 258
Annen finanskostnad			229
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 217 584</b>	<b>918 487</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 217 584</b>	<b>-918 487</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>25 298</b>	<b>1 430 531</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		5 565	314 717
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>19 733</b>	<b>1 115 814</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>19 733</b>	<b>1 115 814</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		157 204	1 271 799
Overføringer annen egenkapital		-137 471	-155 985
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>19 733</b>	<b>1 115 814</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		274 548	235 774
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>274 548</b>	<b>235 774</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 4, 4, 4	30 998 711	31 776 714
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>30 998 711</b>	<b>31 776 714</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>31 273 259</b>	<b>32 012 488</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	650 000	672 800
Andre fordringer	5	34 370	27 577
<b>Sum fordringer</b>		<b>684 370</b>	<b>700 377</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 399 995</b>	<b>591 839</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 084 365</b>	<b>1 292 216</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>33 357 624</b>	<b>33 304 704</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		2 500 000	2 500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 500 000</b>	<b>2 500 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 509 004	4 646 475
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 509 004</b>	<b>4 646 475</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 009 004</b>	<b>7 146 475</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	5	23 958 152	24 184 702
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>23 958 152</b>	<b>24 184 702</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>23 958 152</b>	<b>24 184 702</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	11 511	6 079
Skyldige offentlige avgifter		140 806	128 144
Annen kortsiktig gjeld	5	2 238 151	1 839 304
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 390 468</b>	<b>1 973 527</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 348 620</b>	<b>26 158 229</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>33 357 624</b>	<b>33 304 704</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 671423

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 890 485 502  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KJEDEHUSET EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Edvard Stangs gate 33  
3014 DRAMMEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Nils Petter Håkedal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap 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, 25.07.2024



Organisasjonsnr: 890 485 502  
KJEDEHUSET EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 825 345	3 751 959
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 825 345</b>	<b>3 751 959</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			5 164
Lønnskostnad	3	4 561	
Avskrivning	2	803 192	796 304
Annen driftskostnad		774 710	601 473
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 582 463</b>	<b>1 402 941</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 242 882</b>	<b>2 349 018</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	1 217 584	918 258
Annen finanskostnad			229
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 217 584</b>	<b>918 487</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 217 584</b>	<b>-918 487</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>25 298</b>	<b>1 430 531</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		5 565	314 717
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>19 733</b>	<b>1 115 814</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>19 733</b>	<b>1 115 814</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		157 204	1 271 799
Overføringer annen egenkapital		-137 471	-155 985
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>19 733</b>	<b>1 115 814</b>



Organisasjonsnr: 890 485 502  
KJEDEHUSET EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		274 548	235 774
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>274 548</b>	<b>235 774</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 4, 4,	30 998 711	31 776 714
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>30 998 711</b>	<b>31 776 714</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>31 273 259</b>	<b>32 012 488</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	650 000	672 800
Andre fordringer	5	34 370	27 577
<b>Sum fordringer</b>		<b>684 370</b>	<b>700 377</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 399 995</b>	<b>591 839</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 084 365</b>	<b>1 292 216</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>33 357 624</b>	<b>33 304 704</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		2 500 000	2 500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 500 000</b>	<b>2 500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 509 004	4 646 475
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 509 004</b>	<b>4 646 475</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 009 004</b>	<b>7 146 475</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	23 958 152	24 184 702



<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>23 958 152</b>	<b>24 184 702</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>23 958 152</b>	<b>24 184 702</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	11 511	6 079
Skyldige offentlige avgifter		140 806	128 144
Annen kortsiktig gjeld	5	2 238 151	1 839 304
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 390 468</b>	<b>1 973 527</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 348 620</b>	<b>26 158 229</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>33 357 624</b>	<b>33 304 704</b>



Organisasjonsnr: 890 485 502  
KJEDEHUSET EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

3

Lønn og ytelser

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i løpet av regnskapsåret."

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



HOTVEDT & CO  
STATSAUTORISERTE REVISORER

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kjedehuset Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kjedehuset Eiendom AS som viser et overskudd på kr 19.733. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31.12.2023 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 International standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsregler) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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.



HOTVEDT & CO  
STATSAUTORISERTE REVISORER

**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 er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Tønsberg, 26.03.2024

**Revisjonsfirmaet Hotvedt & Co AS**

Nils Petter Håkedal  
Statsautorisert revisor



## Kjedehuset Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Salgsinntekter*

Inntekter består hovedsakelig av leieinntekter, og inntektsføres i takt med leveringen.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

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

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

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

##### *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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske 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.

##### *Skatter*

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

##### *Bruk av estimater*

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.



## Kjedehuset Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	37 816 810	4 878 425	42 695 235
Anskaffelseskost 31.12.	37 816 810	4 878 425	42 695 235
Akk.avskrivning 31.12.	-11 696 524	0	-11 696 524
Balanseført pr. 31.12.	26 120 286	4 878 425	30 998 711
Årets avskrivninger	803 182	0	803 182
Økonomisk levetid	50		
Avskrivningsplan	Lineær		

#### Note 3 - Lønn og antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i løpet av regnskapsåret.

#### Note 4 - Pant og garantier

<i>Garantiansvar</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Garanti for morselskapets gjeld til kredittinstitusjon	30 000 000	30 000 000
<i>Pantsikret gjeld</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bokført gjeld som er sikret ved pant	0	0
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet	30 998 711	31 776 714

#### Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Gjeld</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen kortsiktig gjeld	1 799 237	1 657 061
Langsiktig gjeld	23 958 152	24 158 152
Sum	<u>25 757 389</u>	<u>25 815 213</u>

Det er belastet renter med kr 1.217.584