



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 236 277  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KJELLEVEIEN 21 AS  
Forretningsadresse: Bruene 1  
3724 SKIEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: Emil Eriksrød  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2025

### 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, 06.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		8 088 975	5 361 737
Annen driftsinntekt		969 899	503 301
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 058 875</b>	<b>5 865 038</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	2 959 737	2 640 337
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-25 900 688	25 900 688
Annen driftskostnad	2	5 633 191	6 272 164
<b>Sum kostnader</b>		<b>-17 307 761</b>	<b>34 813 189</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>26 366 636</b>	<b>-28 948 151</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			25
Finansinntekt		17 675	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 675</b>	<b>25</b>
Annen rentekostnad	3	4 912 776	1 021 263
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 912 776</b>	<b>1 021 263</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 895 101</b>	<b>-1 021 238</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>21 471 534</b>	<b>-29 969 389</b>
Skattekostnad på resultat	4	4 723 738	-6 593 266
<b>Årsresultat</b>		<b>16 747 796</b>	<b>-23 376 123</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>16 747 796</b>	<b>-23 376 123</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>16 747 796</b>	<b>-23 376 123</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	5		



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Avgitt konsernbidrag	5		
Udekket tap		13 945 545	
Avsatt til annen egenkapital	5	2 802 251	
Overført fra annen egenkapital	5		-23 376 123
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>16 747 796</b>	<b>-23 376 123</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	257 258 979	201 999 980
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	1 913 779	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>259 172 758</b>	<b>201 999 980</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>259 172 758</b>	<b>201 999 980</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		662 319	155 178
Andre kortsiktige fordringer	6	4 244 180	4 094 055
Konsernfordringer			3 592 998
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 906 499</b>	<b>7 842 231</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		103 965	25 210 752
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>103 965</b>	<b>25 210 752</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 010 463</b>	<b>33 052 982</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>264 183 221</b>	<b>235 052 962</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	5 000 000	5 000 000
Overkurs	5	174 134 076	174 134 076



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Annen innskutt egenkapital	5	2 802 538	2 802 538
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>181 936 614</b>	<b>181 936 614</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	2 802 251	-13 945 545
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 802 251</b>	<b>-13 945 545</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>184 738 865</b>	<b>167 991 069</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	9 971 843	5 248 105
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>9 971 843</b>	<b>5 248 105</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3	66 620 440	52 229 064
Øvrig langsiktig gjeld		10 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>66 630 440</b>	<b>52 229 064</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>76 602 283</b>	<b>57 477 169</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 648 304	8 553 741
Skyldig offentlige avgifter		2	
Kortsiktig konserngjeld	3	115 000	
Annen kortsiktig gjeld	6	78 767	1 030 984
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 842 073</b>	<b>9 584 725</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>79 444 356</b>	<b>67 061 894</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>264 183 221</b>	<b>235 052 962</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 464116

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 236 277  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KJELLEVEIEN 21 AS  
Forretningsadresse: Bruene 1  
3724 SKIEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: Emil Eriksrød  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2025

#### 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 2024: Årsregnskap 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, 05.06.2025



Organisasjonsnr: 996 236 277  
KJELLEVEIEN 21 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		8 088 975	5 361 737
Annen driftsinntekt		969 899	503 301
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 058 875</b>	<b>5 865 038</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	2 959 737	2 640 337
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-25 900 688	25 900 688
Annen driftskostnad	2	5 633 191	6 272 164
<b>Sum kostnader</b>		<b>-17 307 761</b>	<b>34 813 189</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>26 366 636</b>	<b>-28 948 151</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			25
Finansinntekt		17 675	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 675</b>	<b>25</b>
Annen rentekostnad	3	4 912 776	1 021 263
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 912 776</b>	<b>1 021 263</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 895 101</b>	<b>-1 021 238</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>21 471 534</b>	<b>-29 969 389</b>
Skattekostnad på resultat	4	4 723 738	-6 593 266
<b>Årsresultat</b>		<b>16 747 796</b>	<b>-23 376 123</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>16 747 796</b>	<b>-23 376 123</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>16 747 796</b>	<b>-23 376 123</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	5		
Avgitt konsernbidrag	5		
Udekket tap		13 945 545	
Avsatt til annen egenkapital	5	2 802 251	
Overført fra annen egenkapital	5		-23 376 123
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>16 747 796</b>	<b>-23 376 123</b>





Organisasjonsnr: 996 236 277  
KJELLEVEIEN 21 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	257 258 979	201 999 980
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1	1 913 779	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>259 172 758</b>	<b>201 999 980</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>259 172 758</b>	<b>201 999 980</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		662 319	155 178
Andre kortsiktige fordringer	6	4 244 180	4 094 055
Konsernfordringer			3 592 998
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 906 499</b>	<b>7 842 231</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		103 965	25 210 752
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>103 965</b>	<b>25 210 752</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 010 463</b>	<b>33 052 982</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>264 183 221</b>	<b>235 052 962</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	5 000 000	5 000 000
Overkurs	5	174 134 076	174 134 076
Annen innskutt egenkapital	5	2 802 538	2 802 538
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>181 936 614</b>	<b>181 936 614</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	2 802 251	-13 945 545
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 802 251</b>	<b>-13 945 545</b>



<b>Sum egenkapital</b>		<b>184 738 865</b>	<b>167 991 069</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		9 971 843	5 248 105
Sum avsetninger for forpliktelseser	4	9 971 843	5 248 105
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3	66 620 440	52 229 064
Øvrig langsiktig gjeld		10 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>66 630 440</b>	<b>52 229 064</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>76 602 283</b>	<b>57 477 169</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 648 304	8 553 741
Skyldig offentlige avgifter		2	
Kortsiktig konserngjeld	3	115 000	
Annen kortsiktig gjeld	6	78 767	1 030 984
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 842 073</b>	<b>9 584 725</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>79 444 356</b>	<b>67 061 894</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>264 183 221</b>	<b>235 052 962</b>



Organisasjonsnr: 996 236 277  
KJELLEVEIEN 21 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</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Kjelleveien 21 AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjelleveien 21 AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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 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.

### Ledelsens 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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. Betyggende 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:



Shape the future  
with confidence

- 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 intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 betydelig tvil om selskapets 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 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.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 21. mai 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Bård Erik Pedersen  
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnøkkel: E0HD3-F7ZT8-4XNZO-Y86HM-0356H-DK21J



# 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."

**Pedersen, Bård Erik**

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5992-4-3009005

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-21 11:44:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E0HD3-F7ZT8-4XNZO-Y866HM-0356H-DK21J

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://eudi.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.



# KJELLEVEIEN 21 AS

## Årsregnskap 2024

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**  
**Revisjonsberetning**

*Årsregnskapet er utarbeidet av Aider AS*



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Kjelleveien 21 AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Leieinntekter		8 088 975	5 361 737
Annen driftsinntekt		969 899	503 301
Sum leieinntekter		9 058 875	5 865 038
Avskrivning på varige driftsmidler	<b>1</b>	2 959 737	2 640 337
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	<b>1</b>	-25 900 688	25 900 688
Annen driftskostnad	<b>2</b>	5 633 191	6 272 164
Sum driftskostnader		-17 307 761	34 813 189
Driftsresultat		26 366 636	-28 948 151
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		0	25
Finansinntekt		17 675	0
Annen rentekostnad	<b>3</b>	4 912 776	1 021 263
Netto finansposter		-4 895 101	-1 021 238
Resultat før skattekostnad		21 471 534	-29 969 389
Skattekostnad på resultat	<b>4</b>	4 723 738	-6 593 266
Resultat		16 747 796	-23 376 123
<b>Årsresultat</b>		<b>16 747 796</b>	<b>-23 376 123</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	<b>5</b>	2 802 251	0
Overført til udekket tap		-13 945 545	0
Overført fra annen egenkapital	<b>5</b>	0	23 376 123
Sum overføringer og disponeringer		16 747 796	-23 376 123



<b>Balanse</b>			
<b>Kjelleveien 21 AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	<b>1</b>	257 258 979	201 999 980
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	<b>1</b>	1 913 779	0
Sum varige driftsmidler		259 172 758	201 999 980
Sum anleggsmidler		259 172 758	201 999 980
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		662 319	155 178
Andre kortsiktige fordringer	<b>6</b>	4 244 180	4 094 055
Fordringer på konsernselskap		0	3 592 998
Sum fordringer		4 906 499	7 842 231
Bankinnskudd		103 965	25 210 752
Sum omløpsmidler		5 010 463	33 052 982
<b>Sum eiendeler</b>		<b>264 183 221</b>	<b>235 052 962</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Kjelleveien 21 AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	5 000 000	5 000 000
Overkurs	5	174 134 076	174 134 076
Annen innskutt egenkapital	5	2 802 538	2 802 538
Sum innskutt egenkapital		181 936 614	181 936 614
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	2 802 251	-13 945 545
Sum egenkapital		184 738 865	167 991 069
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	9 971 843	5 248 105
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		10 000	0
Langsiktig gjeld til konsernselskap	3	66 620 440	52 229 064
Sum annen langsiktig gjeld		66 630 440	52 229 064
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 648 304	8 553 741
Skyldig offentlige avgifter		2	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	3	115 000	0
Annen kortsiktig gjeld	6	78 767	1 030 984
Sum kortsiktig gjeld		2 842 073	9 584 725
Sum gjeld		79 444 356	67 061 894
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>264 183 221</b>	<b>235 052 962</b>
Porsgrunn, 16.05.2025 Styret i Kjelleveien 21 AS			
<hr/> Emil Eriksrød styreleder			
<b>Kjelleveien 21 AS</b>		<b>Side 4</b>	



Kjelleveien 21 AS

996 236 277

## Regnskapsprinsipper

Kjelleveien 21 AS er et selskap der virksomheten omfatter å eie, drift og utleie av fast eiendom. Selskapet er lokalisert i Porsgrunn kommune.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak.

## Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Leieinntekter inntektsføres i takt med leieforholdet.

## Varekostnad

Varekostnader viderefaktureres leietaker. Fakturerte akonto felleskostnader føres netto mot varekostnader. Eier andel av felleskostnad føres mot andre driftskostnader.

## Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge 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. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

## Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomisk levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Selskapets eiendom er dekomponert i bygg, tomter og tekniske installasjoner, der tomter ikke avskrives da utrangeringsverdi antas minst å være lik bokførte verdier.

Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmidlet 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.

## Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende. Det gjøres individuell vurdering av de enkelte fordringene i forhold til antatt tap.

## Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter for selskapet består av kassebeholdninger, saldo på særskilte bankkontoer for selskapet samt netto innestående på konsernets konsernkontoordning. Forskjellen på netto innestående på selskapets konto i konsernets konsernkontoordning og netto innestående på konsernkontoordningen totalt for konsernet blir presentert som konserninternt mellomværende.

## Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med gjeldende sats 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 nyttegjørt.



Kjelleveien 21 AS

996 236 277

## Note 1 Anleggsmidler

	Bygning	Tekniske installasjoner	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	209 092 671	51 129 346	18 801	260 240 818
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	31 893 705		2 337 360	34 231 065
= <b>Anskaffelseskost 31.12.24</b>	<b>240 986 377</b>	<b>51 129 346</b>	<b>2 356 160</b>	<b>294 471 883</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	9 718 232	25 523 854	57 501	35 299 587
= <b>Bokført verdi 31.12.24</b>	<b>231 268 145</b>	<b>25 605 492</b>	<b>2 298 660</b>	<b>259 172 296</b>
Årets ordinære avskrivninger	873 337	2 047 700	38 700	2 959 737
Årets nedskrivninger	-25 900 688			-25 900 688
Økonomisk levetid	7-100 år	10-25 år	5 år	

Årets tilgange er knyttet til leietakertilpasninger for nye leietakere, og oppgradering av fellesarealer.

Ferdigstilte prosjekter er dekomponert.

Tidligere årsnedskrivning av eiendom er revesert iht. siste verdivudering 30.09.2024, da nedskrivningsbehov ikke lenger foreligger.

Eiendommen er pantsatt for langsiktig gjeld i morselskapet RCR Property.



Kjelleveien 21 AS

996 236 277

## Note 2 Lønnskostnader og revisjon

Det har ikke vært noen ansatte i selskapet i 2024.  
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Revisor

Kostnadsført honorar til ERNST & YOUNG AS utgjør i 2024 kr 83 348 ekskl.mva.

## Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

Mellomværende konsern gjeld	2024	2023
Mellomværende med Hesselberggate 4 AS	695 085	250 000
Mellomværende med Kongensgate 20 AS	987 775	650 000
Mellomværende med He-kjelleveien AS	2 505 529	950 000
Mellomværende med RCR Property AS	62 432 051	50 379 064
Sum	66 620 440	52 229 064

Mellomværende gjeld er renteberegnet med kr. 4 892 374 i 2024.  
Alle mellomværende i konsernet forfaller innen 5 år.

kortsiktig konserngjeld	2024	2023
Kortsiktig lån fra RCR property Gruop	115 000	0
Sum	115 000	0

Kortsiktig lån fra RCR Property Group AS er ikke renteberegnet, og er tilbakebetalt per februar 2025.

## Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	4 723 738	-6 593 266
Skattekostnad ordinært resultat	4 723 738	-6 593 266
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	21 471 534	-29 969 389
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-36 108 180	24 060 390
Mottatt konsernbidrag	0	3 592 998
Skattepliktig inntekt	-14 636 646	-2 316 001
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-790 460
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	790 460
Sum betalbar skatt i balansen	0	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



<b>Kjelleveien 21 AS</b>	<b>996 236 277</b>		
	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	62 279 204	26 171 024	-36 108 180
Sum	62 279 204	26 171 024	-36 108 180
Akkumulert fremførbart underskudd	-16 952 647	-2 316 001	14 636 646
Grunnlag for utsatt skatt	45 326 557	23 855 023	-21 471 534
Utsatt skatt (22 %)	9 971 843	5 248 105	-4 723 738



Kjelleveien 21 AS

996 236 277

## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Annen innskutt egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2024	5 000 000	174 134 076	-13 945 545	2 802 538	167 991 069
Årets resultat	0	0	16 747 796	0	16 747 796
Pr 31.12.2024	5 000 000	174 134 076	2 802 251	2 802 538	184 738 865

Styret bekrefter at fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet er avlagt under denne forutsetning.

## Note 6 Annen fordringer og gjeld

Andre fordringer	2024	2023
Periodiserte kostnader	4 244 180	4 094 055
<b>Sum</b>	<b>4 244 180</b>	<b>4 094 055</b>

Annen kortsiktig gjeld	2024	2023
Annen kortsiktig gjeld	78 767	1 030 984
<b>Sum</b>	<b>78 767</b>	<b>1 030 984</b>

## Note 7 Aksjonærer

### Aksjekapitalen i Kjelleveien 21 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	5 000,0	5 000 000
Sum	1 000		5 000 000

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Rcr Property AS	1 000	100,0	100,0