



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 585 429
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJELDSBERG EIENDOMSFORVALTNING AS
Forretningsadresse: Sluppenvegen 19
7037 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Camilla Strømhaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 03.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		109 605 547	111 439 972
Annen driftsinntekt		42 314 177	18 437 071
Sum inntekter		151 919 725	129 877 043
Kostnader			
Varekostnad		90 917 586	74 950 264
Lønnskostnad	2	39 164 188	34 555 310
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	2 082 456	2 135 127
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	736 299	599 831
Annen driftskostnad	2	10 844 795	9 629 771
Sum kostnader		143 745 326	121 870 303
Driftsresultat		8 174 399	8 006 741
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	-572 657	1 442 847
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	1 372 207	409 878
Annen renteinntekt		333 281	66 002
Annen finansinntekt		29 801	26 693
Sum finansinntekter		1 162 632	1 945 420
Annen rentekostnad		141 582	4 569
Annen finanskostnad		124 126	128 545
Sum finanskostnader		265 708	133 114
Netto finans		896 924	1 812 306
Ordinært resultat før skattekostnad		9 071 323	9 819 046
Skattekostnad på resultat	5	1 843 237	1 762 760
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 228 086	8 056 286
Årsresultat		7 228 086	8 056 286
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 228 086	8 056 286



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Totalresultat		7 228 086	8 056 286
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	6	5 460 000	7 020 000
Avsatt til annen egenkapital	6	323 275	626 408
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	6	1 444 811	409 878
Sum overføringer og disponeringer		7 228 086	8 056 286



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	3	4 677 743	2 833 908
Utsatt skattefordel	5		
Sum immaterielle eiendeler		4 677 743	2 833 908
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	5 078 956	5 933 590
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	8 029 935	5 491 438
Sum varige driftsmidler		13 108 892	11 425 028
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	4 791 988	5 885 480
Investeringer i tilknyttet selskap	4	5 050 438	3 678 231
Obligasjoner og andre fordringer		47 403	992 733
Sum finansielle anleggsmidler		9 889 830	10 556 444
Sum anleggsmidler		27 676 464	24 815 380
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		6 794	6 794
Fordringer			
Kundefordringer	7, 8	22 036 250	12 262 231
Andre kortsiktige fordringer	7, 9	12 438 214	11 665 884
Sum fordringer		34 474 464	23 928 114
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	12 482 115	7 073 732
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 482 115	7 073 732
Sum omløpsmidler		46 959 976	31 005 244
SUM EIENDELER		74 636 440	55 820 624



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 11	1 200 000	1 200 000
Overkurs	6	2 300 000	2 300 000
Sum innskutt egenkapital		3 500 000	3 500 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	6	3 924 139	2 479 328
Annen egenkapital	6	2 150 499	1 827 224
Sum opptjent egenkapital		6 074 638	4 306 552
Sum egenkapital		9 574 638	7 806 552
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	747 721	1 178 569
Sum avsetninger for forpliktelser		747 721	1 178 569
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	7 199 634	6 535 083
Sum annen langsiktig gjeld		7 199 634	6 535 083
Sum langsiktig gjeld		7 947 356	7 713 653
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	19 999 862	14 332 602
Betalbar skatt	5	184 321	359 584
Skyldige offentlige avgifter		2 896 171	2 160 266
Annen kortsiktig gjeld	7, 9	34 034 093	23 447 967
Sum kortsiktig gjeld		57 114 447	40 300 419
Sum gjeld		65 061 803	48 014 072
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		74 636 440	55 820 624



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 573508

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 585 429
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJELDSBERG EIENDOMSFORVALTNING AS
Forretningsadresse: Sluppenvegen 19
7037 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Camilla Strømhaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2023

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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 12.07.2023

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: 981 585 429
KJELDSBERG EIENDOMSFORVALTNING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		109 605 547	111 439 972
Annen driftsinntekt		42 314 177	18 437 071
Sum inntekter		151 919 725	129 877 043
Kostnader			
Varekostnad		90 917 586	74 950 264
Lønnskostnad	2	39 164 188	34 555 310
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	2 082 456	2 135 127
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	736 299	599 831
Annen driftskostnad	2	10 844 795	9 629 771
Sum kostnader		143 745 326	121 870 303
Driftsresultat		8 174 399	8 006 741
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	-572 657	1 442 847
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	1 372 207	409 878
Annen renteinntekt		333 281	66 002
Annen finansinntekt		29 801	26 693
Sum finansinntekter		1 162 632	1 945 420
Annen rentekostnad		141 582	4 569
Annen finanskostnad		124 126	128 545
Sum finanskostnader		265 708	133 114
Netto finans		896 924	1 812 306
Ordinært resultat før skattekostnad			
skattekostnad		9 071 323	9 819 046
Skattekostnad på resultat	5	1 843 237	1 762 760
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 228 086	8 056 286
Årsresultat		7 228 086	8 056 286
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 228 086	8 056 286
Totalresultat		7 228 086	8 056 286



Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	6	5 460 000	7 020 000
Avsatt til annen egenkapital	6	323 275	626 408
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	6	1 444 811	409 878
Sum overføringer og disponeringer		7 228 086	8 056 286



Organisasjonsnr: 981 585 429
KJELDSBERG EIENDOMSFORVALTNING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	3	4 677 743	2 833 908
Utsatt skattefordel	5		
Sum immaterielle eiendeler		4 677 743	2 833 908
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	5 078 956	5 933 590
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	8 029 935	5 491 438
Sum varige driftsmidler		13 108 892	11 425 028
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	4 791 988	5 885 480
Investeringer i tilknyttet selskap	4	5 050 438	3 678 231
Obligasjoner og andre fordringer		47 403	992 733
Sum finansielle anleggsmidler		9 889 830	10 556 444
Sum anleggsmidler		27 676 464	24 815 380
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		6 794	6 794
Fordringer			
Kundefordringer	7, 8	22 036 250	12 262 231
Andre kortsiktige fordringer	7, 9	12 438 214	11 665 884
Sum fordringer		34 474 464	23 928 114
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	10	12 482 115	7 073 732
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 482 115	7 073 732
Sum omløpsmidler		46 959 976	31 005 244
SUM EIENDELER		74 636 440	55 820 624
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 11	1 200 000	1 200 000
Overkurs	6	2 300 000	2 300 000
Sum innskutt egenkapital		3 500 000	3 500 000
Opptjent egenkapital			
Fond for			
vurderingsforskjeller	6	3 924 139	2 479 328
Annen egenkapital	6	2 150 499	1 827 224
Sum opptjent egenkapital		6 074 638	4 306 552
Sum egenkapital		9 574 638	7 806 552
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	747 721	1 178 569
Sum avsetninger for forpliktelses		747 721	1 178 569
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12	7 199 634	6 535 083
Sum annen langsiktig gjeld		7 199 634	6 535 083
Sum langsiktig gjeld		7 947 356	7 713 653
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	19 999 862	14 332 602
Betalbar skatt	5	184 321	359 584
Skyldige offentlige avgifter		2 896 171	2 160 266
Annen kortsiktig gjeld	7, 9	34 034 093	23 447 967
Sum kortsiktig gjeld		57 114 447	40 300 419
Sum gjeld		65 061 803	48 014 072
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		74 636 440	55 820 624



Organisasjonsnr: 981 585 429
KJELDSBERG EIENDOMSFORVALTNING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
42.70

<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

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



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

KEF-SAK 02_2023 Årsregnskap KEF AS 2022.pdf

Name	Method	Signed at
Danielsen, Terje Roll	BANKID	2023-03-22 15:21 GMT+01
SKARBØ, KAJA JUUL	BANKID	2023-03-22 12:14 GMT+01
Bjørseth, Ole Petter	BANKID	2023-03-21 16:03 GMT+01
Erlien, Erik	BANKID	2023-03-21 15:54 GMT+01
Farstad, Synnøve	BANKID	2023-03-21 15:00 GMT+01



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

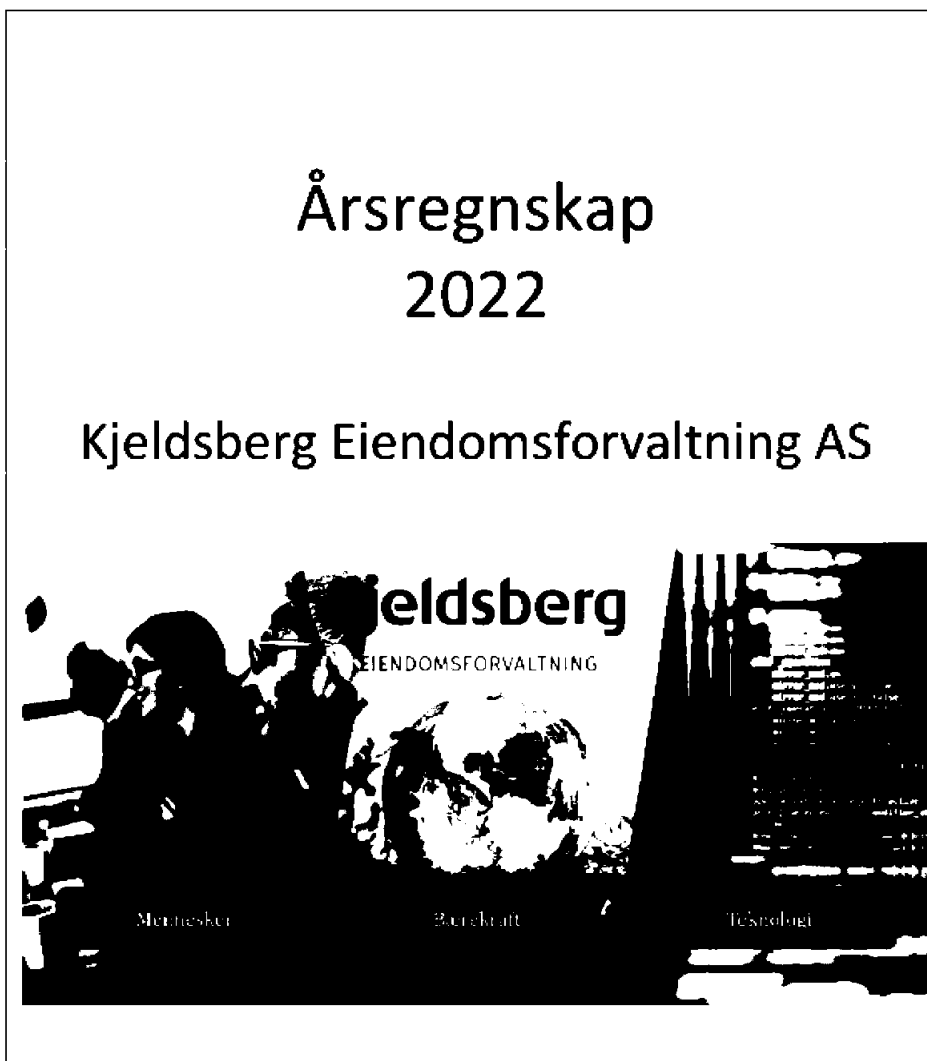
External reference: 8671f43838544caca19ab19f0c44c42e



Kjeldsberg

Årsregnskap 2022

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS



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

Document ID:
8671F1383E114CACAFA9AB19F001D42E



Resultatregnskap

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		109 605 547	111 439 972
Annen driftsinntekt		42 314 177	18 437 071
Sum driftsinntekter		151 919 725	129 877 043
Varekostnad		90 917 586	74 950 264
Lønnskostnad	2	39 164 188	34 555 310
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	2 082 456	2 135 127
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	736 299	599 831
Annen driftskostnad	2	10 844 795	9 629 771
Sum driftskostnader		143 745 326	121 870 303
Driftsresultat		8 174 399	8 006 741
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	-572 657	1 442 847
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	1 372 207	409 878
Annen renteinntekt		333 281	66 002
Annen finansinntekt		29 801	26 693
Annen rentekostnad		141 582	4 569
Annen finanskostnad		124 126	128 545
Resultat av finansposter		896 924	1 812 306
Resultat før skattekostnad		9 071 323	9 819 046
Skattekostnad på resultat	5	1 843 237	1 762 760
Resultat		7 228 086	8 056 286
Årsresultat		7 228 086	8 056 286
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	6	5 460 000	7 020 000
Avsatt til annen egenkapital	6	323 275	626 408
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	6	1 444 811	409 878
Sum overføringer		7 228 086	8 056 286



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

Document ID:
8b71f1383e114caca9ab19f0041042e

**Balanse**

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Utvikling	3	4 677 743	2 833 908
Sum immaterielle eiendeler		<u>4 677 743</u>	<u>2 833 908</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	5 078 956	5 933 590
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	8 029 935	5 491 438
Sum varige driftsmidler		<u>13 108 892</u>	<u>11 425 028</u>
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	4 791 988	5 885 480
Investeringer i tilknyttet selskap	4	5 050 438	3 678 231
Obligasjoner og andre fordringer		47 403	992 733
Sum finansielle anleggsmidler		<u>9 889 830</u>	<u>10 556 444</u>
Sum anleggsmidler		<u>27 676 464</u>	<u>24 815 380</u>
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning		3 397	3 397
Sum lager av varer og annen beholdning		<u>3 397</u>	<u>3 397</u>
Fordringer			
Kundefordringer	7, 8	22 036 250	12 262 231
Andre kortsiktige fordringer	7, 9	12 438 214	11 665 884
Sum fordringer		<u>34 474 464</u>	<u>23 928 114</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	12 482 115	7 073 732
Sum omløpsmidler		<u>46 959 976</u>	<u>31 005 244</u>
Sum eiendeler		<u>74 636 440</u>	<u>55 820 624</u>



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

Document ID:
8e71f1383e114caca9b19f0041042e



Balanse

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 11	1 200 000	1 200 000
Overkurs	6	2 300 000	2 300 000
Sum innskutt egenkapital		<u>3 500 000</u>	<u>3 500 000</u>
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	6	3 924 139	2 479 328
Annen egenkapital	6	2 150 499	1 827 224
Sum opptjent egenkapital		<u>6 074 638</u>	<u>4 306 552</u>
Sum egenkapital		<u>9 574 638</u>	<u>7 806 552</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	747 721	1 178 569
Sum avsetning for forpliktelser		<u>747 721</u>	<u>1 178 569</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	7 199 634	6 535 083
Sum annen langsiktig gjeld		<u>7 199 634</u>	<u>6 535 083</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	19 999 862	14 332 602
Betalbar skatt	5	184 321	359 584
Skyldige offentlige avgifter		2 896 171	2 160 266
Annen kortsiktig gjeld	7, 9	34 034 093	23 447 967
Sum kortsiktig gjeld		<u>57 114 447</u>	<u>40 300 419</u>
Sum gjeld		<u>65 061 803</u>	<u>48 014 072</u>
Sum gjeld og egenkapital		<u>74 636 440</u>	<u>55 820 624</u>



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

Document ID:
8e71f1383e114caca9ab19f0c41c42e



Balanse

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Trondheim, 06.03.2023

Styret i Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Ole Petter Bjørseth
styreleder

Kaja Juul Skarbø
styremedlem

Terje Roll Danielsen
styremedlem

Erik Erlie
daglig leder

Synnøve Farstad
styremedlem



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

Document ID:
8871F4383E14CACAFA9AB19F0C41C42E

**Indirekte kontantstrøm**

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

	Note	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad		9 071 323
Periodens betalte skatt		359 584
Ordinære avskrivninger		2 082 456
Nedskrivning anleggsmidler		736 299
Endring i kundefordringer		-9 154 731
Endring i leverandørgjeld		6 085 837
Poster klassifisert som invest.- eller finans.aktiviteter		-799 550
Endring i andre tidsavgrensningsposter		11 644 852
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>19 306 903</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		3 059 416
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak		30 000
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		1 993 750
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-5 083 166</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		628 737
Innbetalinger av utbytte		1 000 000
Utbetalinger av konsernbidrag		9 186 617
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-8 815 354</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		5 408 383
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		7 073 732
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		<u>12 482 115</u>



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

Document ID:
8e71f1383e114caca90ab19f0041042e

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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 ett år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i datterselskaper vurderes etter egenkapitalmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som annen finansinntekt. Tilsvarende gjelder for investeringer i tilknyttede selskaper.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.l. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Finanskostnader

Finanskostnader som kan henføres til byggeprosjekter under utførelse er inkludert i aktivert verdi for den enkelte eiendel.



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

Document ID:
8871F1383e1M4CACAFA9AB19F0041042E



Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2022

Konsern

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS er heleid datterselskap av R.Kjeldsberg AS, som igjen er et heleid datterselskap av Kjeldsberg Holding AS. Selskapet er med i konsolidert konsernregnskap for Kjeldsberg Holding AS, og konsernregnskapet kan fås utlevert ved å kontakte Kjeldsberg Holding AS, c/o R. Kjeldsberg AS, Sluppenvegen 19, 7037 Trondheim.



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

Document ID:
8871F1383E144CACAFA9AB19F0041D42E



Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2022

Note 2 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnad	2022	2021
Lønn	32 086 704	27 872 172
Folketrygdavgift	4 807 983	4 091 998
Pensjonskostnader	1 855 508	1 571 953
Andre ytelser	413 993	1 019 187
Sum	39 164 188	34 555 310
Antall årsverk	47,7	42,7
	Daglig leder	
Ytelser til ledende personer	01.01.-31.12.	Styret
Lønn	1 807 348	
Annen godtgjørelse	12 821	260 000

Revisor

Godtgjørelse til Deloitte AS for ordinær revisjon utgjør i 2022 kr. 79 500,- eks. mva. Godtgjørelse for annen bistand utgjør i 2022 kr. 8 900,- eks. mva.

Note 3 Varige driftsmidler

	Immaterielle eiendeler FoU	Bygn. og annen fast eiendom	Driftsløse, inventar, maskiner	Sum
IB 01.01.	2 833 908	7 331 591	13 604 274	23 769 773
Tilgang driftsmidler			4 430 617	4 430 617
Tilgang egentilv. driftm.	1 915 837			1 915 837
Anskaffelseskost 31.12.	4 749 745	7 331 591	18 034 891	30 116 227
Akk. avskr. 31.12.	-72 002	-1 516 336	-9 405 126	-10 993 463
Akk. nedskr. 31.12.	0	-736 299	-599 831	-1 336 130
Bokført verdi pr. 31.12.	4 677 743	5 078 957	8 029 935	17 786 634
Årets avskrivninger	72 002	118 335	1 892 119	2 082 456
Årets nedskrivninger	0	736 299	0	736 299
Økonomisk levetid	5-10 år	5-7 år*	3-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

Avskrivning av immaterielle eiendeler skjer parallelt med at det genereres inntekt på eiendelen.

* Firmaleilighet avskrives ikke da fremtidig planlagt vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdien av driftsmiddelet.



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

Document ID:
8e71f1383e14caca9b19f0041042e



Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2022

Note 4 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Datterselskap

Firma	Forretnings- kontor	Stemme-/ eierandel	Ansk.kost
Kjeldsberg Boligforvaltning AS	Trondheim	100%	3 408 513
KEF Regnskap	Trondheim	100%	30 000

Firma	Inngående balanse	Mottatt utbytte/ kons.bidrag	Avgitt utbytte/ kons.bidrag	Andel årets resultat	Innskutt Aksjekapital	Utgående balanse
Kjeldsberg Boligforvaltning AS	5 885 480	-2 500 000	1 221 247	-645 261		3 961 466
KEF Regnskap	0	727 918		72 604	30 000	830 522
Sum	5 885 480	-1 772 082	1 221 247	-572 657	30 000	4 791 988

Tilknyttede selskaper

Firma	Forretnings- kontor	Stemme- /eierandel	Ansk.kost	Resterende mer- verdi pr. 31.12.21	Avskrivnings- periode
Real Eiendomsforvaltning AS	Bodø	41,6%	1 587 462	0	3 år
Driv Eiendomsforvaltning AS	Lysaker	50%	2 000 000	901 678	30 år

Firma

	Inngående balanse	Avskr. merverdi	Andel årets resultat	Utgående balanse
Real Eiendomsforvaltning AS	1 727 476	0	740 868	2 468 344
Driv Eiendomsforvaltning AS	1 950 755	-32 203	663 542	2 582 094
Sum	3 678 231	-32 203	1 404 410	5 050 438



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

Document ID:
8871F1383E14CACAFA9AB19F0C41C42E



Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2022

Note 5 Skattekostnad

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 274 085	2 380 640
Endring i utsatt skatt	-430 848	-617 880
Skattekostnad ordinært resultat	1 843 237	1 762 760
Grunnlag for betalbar skatt i årets skattekostnad:	2022	2021
Ordinært resultat før skatt	9 071 323	9 819 046
Permanente forskjeller	-692 971	-1 806 504
Endring i midlertidige forskjeller	1 958 400	2 808 545
Avgitt konsernbidrag	-9 498 929	-9 186 617
Skattepliktig inntekt	837 822	1 634 471
Betalbar skatt i balansen	2022	2021
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	2 274 085	2 380 640
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-2 089 764	-2 021 056
Sum betalbar skatt i balansen	184 321	359 584

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-1 631 410	-1 141 289	490 121
Balanseførte leieavtaler	-40 183	-16 426	23 757
Gevinst- og tapskonto	5 383 553	6 729 442	1 345 889
Avsetninger mv	-313 227	-214 594	98 633
Sum	3 398 733	5 357 132	1 958 400
Utsatt skatt (22 %)	747 721	1 178 569	430 848

Utsatt skattefordel er oppført med utgangspunkt i fremtidig inntekt.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Fond for vurderingsforskjeller	Sum
Egenkapital 01.01.:	1 200 000	2 300 000	1 827 224	2 479 328	7 806 552
<u>Årets endring i egenkapital:</u>					
Avgitt konsernbidrag			-5 460 000		-5 460 000
Årets resultat			5 783 275	1 444 811	7 228 086
Egenkapital 31.12.	1 200 000	2 300 000	2 150 499	3 924 139	9 574 638



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

Document ID:
8e71f1383e114caca9a9819f0c41c42e



Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2022

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	1 160 433	730 541	3 000 000	1 500 000
Sum	1 160 433	730 541	3 000 000	1 500 000

	Leverandørgjeld		Annen gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	115 535	21 811	9 498 929	9 186 617
Sum	115 535	21 811	9 498 929	9 186 617

Note 8 Fordringer

Fordringene er gjennomgått, og ingen vurderes som usikre. Det er derfor ikke foretatt tapsavsetning pr. 31.12.

Note 9 Kortsiktig fordring og gjeld som vedrører felleskostnader for kunder

	2022	2021
Andre kortsiktige fordringer	5 129 807	7 222 956
Annen kortsiktig gjeld	-17 945 669	-9 014 559
Nettoeffekt fordring og gjeld felleskostnader	-12 815 862	-1 791 603

Note 10 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter bundne skattetrekkmidler med kr. 1 581 465.

Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr. 31.12. består av:

	Antall	Pålydende verdi	Bokført verdi
Ordinære aksjer	1 000	1 200	1 200 000
Sum	1 000		1 200 000

Eierstruktur

Selskapets aksjonær pr. 31.12. var:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
R. Kjeldsberg AS	1 000	100%	100%



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

Document ID:
8e71f1383e14c4c4f9ab19f0c41c42e



Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2022

Note 12 Annen langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 199 634	6 535 083
Sum annen langsiktig gjeld	7 199 634	6 535 083

Gjeld til kredittinstitusjoner gjelder leasing av biler og en traktor.

Selskapet har i 2021 lånt kr. 3 901 500 i forbindelse med kjøp av firmahytte på Oppdal. Lånet er i Danske Bank og har en løpetid på 3 år. Nominell rente pr. 31.12.22 er 4,91%.

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Sum annen langsiktig gjeld	0	0



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

Document ID:
8e71f1383e114caca79ab19f0c41d42e



Deloitte.

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

Tel: +47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. 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 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: E65WZ-S7YTV-00MTO-ED187-J1IN3-EIS61



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets 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 tvil av betydning 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 modifierer 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 tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 24. mars 2023
Deloitte AS

Mette Estenstad
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: E65WZ-S7YTV-00MTO-ED187-JJIN3-E561



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."

METTE ESTENSTAD

Statsautorisert revisor

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: 9578-5990-4-2692825

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-03-24 08:14:38 UTC



Penneo Dokumentnr: E65WZ-S7YTV-00MTC-ED187-J1N3-EIS61

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/validator>



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

ÅRSBERETNING KEF 2022.pdf

Name	Method	Signed at
Danielsen, Terje Roll	BANKID	2023-03-22 15:23 GMT+01
SKARBØ, KAJA JUUL	BANKID	2023-03-22 12:14 GMT+01
Bjørseth, Ole Petter	BANKID	2023-03-21 16:02 GMT+01
Erlien, Erik	BANKID	2023-03-21 15:55 GMT+01
Farstad, Synnøve	BANKID	2023-03-21 15:01 GMT+01



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

External reference: 89A25EA95D4C45F2890F9/CBA25/9C82



STYRETS BERETNING 2022

1.0. Virksomhetens art, resultatets utvikling og anvendelse av årets overskudd

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS driver forvaltning, drift og rådgivning/prosjektstøtte av nærings- og boligeiendom. Selskapets ambisjon er å være en ledende leverandør innen eiendomsforvaltning, og våre tjenester skal bidra til en bærekraftig og effektiv forvaltning av eiendom som gir størst mulig verdi for huseier, best mulig opplevelse for brukerne av eiendommen og med minst mulig fotavtrykk.

Selskapet har hovedkontor i Trondheim, og har i tillegg virksomhet i andre deler av Norge gjennom datterselskaper og partnerskap.

En stor del av selskapets virksomhet omfatter teknisk, økonomisk og administrativ oppfølging av felleskostnader i bygg. Dette innebærer blant annet fakturering, betaling og avregning av felleskostnader på vegne av oppdragsgivernes leietakere. Denne inntekts- og kostnadsstrømmen bokføres i selskapets regnskap.

I 2022 har selskapet hatt driftsinntekter på kroner 151 919 725(129 877 043) mill., som er en vekst på 17,0% mot 2021. Driftskostnadene ble kroner 143 745 326(121 870 303) mill., som er en økning på 17,9% mot 2021. Inntekts- og kostnadsøkningen skyldes vekst og økt oppdragsmengde, herunder økt gjennomfakturering ifbm. innkjøp for videresalg og prosjekter.

Selskapet har som følge av vekst i antall ansatte flyttet inn i nye og større lokaler som øker husleiekostnadene. Annen kostnadsvekst skyldes generell prisvekst.

Selskapets driftsresultat før avskrivninger og finansposter (EBITDA) ble i 2022 kroner 10 993 154 (10 741 699) mill., som er en vekst på 2,3%.

Selskapets årsresultat ble i 2022 kroner 7 228 086(8 056 286) mill., som er en nedgang på 10,3% fra 2021. Dette skyldes en resultatnedgang i datterselskapet Kjeldsberg Boligforvaltning AS.

Selskapets balanse består av anleggsmidler, omløpsmidler og kortsiktig gjeld knyttet til utøvelsen av selskapets virksomhet, samt eierandeler i datterselskaper og tilknyttede selskaper.

Selskapets eiendeler utgjorde i 2022 kroner 74 636 440(55 820 624) mill. Selskapets egenkapitalandel er 12,8% (14,0%), og er etter styrets vurdering tilpasset virksomhetens eierstruktur, utbyttepolicy og risiko.

Årets resultat på kroner 7 228 086 disponeres slik:

Utbytte/konsernbidrag:	5 460 000
Annen egenkapital:	323 275
Fond for vurderingsforskjeller:	1 444 811
Årets resultat:	7 228 086

Selskapet foreslår på bakgrunn av dette å avgi et konsernbidrag til selskapets eier R. Kjeldsberg AS på kroner 7 000 000 for regnskapsåret 2022.



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

Document ID:
87A25EA90D1045F2890F07CBA2579C82



1.1. Utviklingsaktiviteter

Selskapet driver egne utviklingsaktiviteter primært innen ulike kombinasjoner av bærekraft og teknologi. Enkelte av disse prosjektene foregår utelukkende i egenregi. Selskapet har iht. NRS 19 valgt å balanseføre lønnskostnader som knytter seg direkte til egen tidsbruk på disse utviklingsaktivitetene.

2.0 Arbeidsmiljø

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS har mål og strategier knyttet til utvikling av ansatte, omdømme, arbeidsmiljø og medbestemmelse.

Selskapets mest sentrale verdier er *engasjert, ansvarlig, fremtidsrettet og felleskap*. Disse definerer selskapets virksomhet internt og eksternt.

Selskapet gjennomfører medarbeiderundersøkelser og løpende pulsmålinger gjennom året på ulike temaer knyttet særlig til arbeidsmiljø, verdigrunnlag og organisasjonskultur. Resultatene av dette kommuniseres på selskapets interninformasjonsplattform Workplace, og resultatene viser høy medarbeidertilfredshet og oppslutning om selskapets verdigrunnlag.

Selskapet har en egen HR-funksjon. Det er utarbeidet metoder og rutiner for systematisk medarbeideroppfølging, og det gjennomføres medarbeidersamtaler og oppfølgende utviklingssamtaler med alle ansatte gjennom året. En egen del av samtalen er knyttet til kartlegging av diskriminering, mobbing og annen trakassering.

Selskapet har få eller ingen fagorganiserte, men det er likevel etablert en medbestemmelsesavtale for de ansatte som skal sikre kommunikasjon og informasjon om, og innflytelse på, viktige prosesser og beslutninger i selskapet som påvirker de ansatte. Gjennom medbestemmelsesavtalen er det valgt to tillitsvalgte av og blant de ansatte etter en demokratisk valgprosess. Bedriften har gjort vervet som tillitsvalgt til et betalt verv, og dekker hele kostnaden ved dette. Lønns- og arbeidsvilkår diskuteres med tillitsvalgte, og de er involvert i det årlige lønnsoppgjøret. Det gjennomføres individuelle lønnsamtaler hvert år med alle ansatte. Selskapet tilbyr konkurransedyktige betingelser for å tiltrekke seg og beholde dyktige medarbeidere over tid.

Ved rekruttering utlyses ledige stillinger som hovedregel offentlig, og selskapet gjennomfører de fleste rekrutteringsprosessene selv, og kun unntaksvis med bistand fra eksterne rekrutteringsfirma. Det er alltid representanter både fra ledelse og fagmiljø involvert ved ansettelse, og HR-sjef er sertifisert for bruk av verktøy knyttet til kartlegging av kandidater. Rekruttering blir diskutert med tillitsvalgte før utlysning. Interne opprykk i form av forfremmelser og økt ansvar prioriteres dersom det er egnede kandidater internt. I alle stillingskategorier er det, for de rette kandidatene, utviklingsmuligheter internt. Ved opphør av arbeidsforhold gjennomføres det en sluttsamtale med den ansatte.

Selskapet er godkjent opplæringsbedrift for byggdrifterfaget. Ansatte dette er aktuelt for, tilbys fagbrevløp som byggdrifter. I 2022 avla seks ansatte fagprøve med bestått innen byggdrifterfaget. Selskapet har etablert rutiner for oppfølging knyttet til lovpålagte kurs og sertifikater, og kompetanseplan evalueres og etableres årlig i forbindelse med medarbeidersamtalene.



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

Document ID:
87A25EA90D1045F2890F07CBA2579C82



Selskapet har 50 ansatte med en snittalder på 43 år. Disse fordeler seg slik i 2022:

Alder	Antall
25-35	15
36-45	9
46-55	21
55-64	5

Fordeling alder alle ansatte

Selskapet har 50 ansatte i selskapet, derav 10 % kvinner og 90 % menn. Det er særlig i stillinger knyttet til teknisk drift og forvaltning det er utfordrende å rekruttere kvinner. Denne delen av organisasjonen har pt. én kvinnelig ansatt. For å rekruttere flere kvinner har selskapet tilbudt utdanningsprogram i regi av arbeidsgiver for å øke attraktiviteten. For å gjøre noe med dette har selskapet fokus på å tilby videreutdanning i ulike former, og å drive tilpasset og målrettet rekruttering for å tiltrekke flere kvinnelige søkere til de tekniske fagene. I selskapets ledergruppe er to av fire kvinner.

Det er et mål å kunne tilby ansatte i alle faser av yrkeslivet jobb i selskapet.

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning tilbyr fleksible arbeidstidsløsninger, som gjør at de ansatte kan kombinere arbeid og familieliv. I forbindelse med svangerskap tilbys det fri for å gjennomføre nødvendige kontroller, og ved fødsel har far lønnet permisjon de første 14 dagene etter fødsel. Gjennomsnittlig antall uker foreldrepermisjon for kvinner er 40 uker og for menn 28 uker. Ved sykdom forskutterer bedriften den ansattes lønn.

Gjennom sosiale aktiviteter og samspill jobbes det kontinuerlig med arbeidsmiljøet og inkludering av alle ansatte. Det er etablert varslingssystem for uønskede hendelser og avvik. Det er etablert rutiner for utførelse av Sikker JobbAnalyse (SJA) og registrering av nestenulykker og uønskede hendelser internt eller fra kunde, og dette følges opp løpende. Det er i 2022 ikke registrert eller varslet saker om trakassering eller mobbing i bedriften.

Det er én deltidsansatt i selskapet per 31.12.2022. Andel midlertidig ansatte er 2,1 % (én ansatt) og midlertidigheten er knyttet til et midlertidig ressursbehov. Gjennomsnittlig lønn for kvinnene i selskapet er kr. 770 000,- og for menn kr. 606 000,-. Snittlønn totalt er kr. 625 000,-.

Sykefraværet 2022 er på 3,5% (3,5%), herav 1,1% (1,9%) korttidsfravær og 2,3% (1,6%) langtidsfravær.



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

Document ID:
87A25EA96D4D45F289CF7DBA2579C82



3.0 Ytre miljø - klimagassutslipp

Selskapets virksomhet påvirker det ytre miljøet. Selskapet måler og rapporterer eget klimagassutslipp, og har som mål å redusere eget klimagassutslipp hvert år. Selskapet har signert på Grønnvaskingsplakaten og er Miljøfyrtårnsertifisert.

Selskapet har valgt å rapportere sitt klimagassutslipp iht. GHG-protokollen, en global anerkjent standard for måling og kontroll av klimagasser. Prinsippene i GHG-protokollen deler utslippene i tre områder, eller "Scopes", se tabell under.

I 2022 er utslippet redusert til 84,9 (103,4) tonn CO₂, og stammer hovedsakelig fra fossile kjøretøy og flyreiser. Reduksjonen skyldes hovedsakelig færre flyreiser.

I mindre grad er også utslippet knyttet til forbruk av elektrisitet i leide lokaler samt avfall knyttet til disse lokalene, her papp/papir, restavfall og mat.

Selskapets klimagassutslipp for 2022 fordelt på scope 1, 2 og 3 ihht. GHG-protokollen, målt i tonn CO₂-ekvivalenter var slik:

Aktivitet/kilde	2022	2021	Beskrivelse
Bensin	8,2	10,0	
Diesel	48,6	49,4	
Sum Scope 1	56,8	59,4	Direkte utslipp
Elektrisitet	8,0	9,6	
Fjernvarme	1,6	1,2	
Lading av El-bil	0,3	0,1	
Sum Scope 2	9,9	10,9	Indirekte utslipp fra energi
Flyreiser	17,9	32,7	
Avfall	0,3	0,4	
Sum Scope 3	18,2	33,1	Andre indirekte utslipp
Totale klimagassutslipp	84,9	103,4	

4.0 Fremtidig utvikling

Selskapets kjernevirksomhet er teknisk, økonomisk og administrativ eiendomsforvaltning og drift, samt prosjekt og rådgivningsvirksomhet knyttet til dette.

Selskapet er gjennom satsinger og etableringer de siste årene godt posisjonert for å ta del i den fremtidige verdiskapingen i eiendomsbransjen der tjenester basert på kompetanse, teknologi og bærekraft vil være de viktigste driverne.

4.1 Forutsetninger for fortsatt drift og risiko

Årsregnskapet for 2022 er avlagt under forutsetning om fortsatt drift og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

Styret mener at selskapets likviditet er tilfredsstillende og tilpasset virksomhetens karakter. En betydelig del av selskapets inntekter innkreves forskuddsvis gjennom felleskostnadsoppdrag, der kreditt risiko er dekket av huseier.



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

Document ID:
82A25EA306D1045F2890F07CBA2579C82



Likviditetsrisikoen anses som lav, men for blant annet å sikre svingninger i selskapets forskuttering av felleskostnader, har selskapet en trekkrettighet i Danske Bank. Selskapet er 100% eiet av R. Kjeldsberg AS.

Markedsrisiko innen eiendomsforvaltning er i hovedsak drevet av at eiendomsbransjen er en kapitalintensiv bransje med stor investeringsvilje, som også i økende grad preges av internasjonale aktører. Bevegelser i selskapets oppdragsportefølje som skapes av omsetning av eiendom, er den største enkeltkilden som påvirker selskapets inntekter på kort sikt.

Selskapet har styreansvarforsikring og forsikring for daglig leder gjennom forsikringsavtalen til selskapets eier R. Kjeldsberg AS.

Selskapet avgir i 2023 en redegjørelse av sin aktsomhetsvurdering etter Åpenhetsloven. Redegjørelsen vil innen 30.6.2023 bli publisert på www.kjeldsberg-ef.no.

Trondheim, 6. mars 2023

.....
Ole Petter Bjørseth
Styrets leder

.....
Synnøve Farstad
Styremedlem

.....
Kaja Juul Skarbø
Styremedlem

.....
Terje Roll Danielsen
Styremedlem

.....
Erik Stai Erlien
Daglig leder



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

Document ID:
89A26EA96D4049F2890F07DBA2679C82