



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	992 110 503
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	KLEIVER EIENDOMS- OG FORMUESFORVALTNINGSSKAP AS
Forretningsadresse:	Gjellebekkveien 1 3420 LIERSKOGEN

### 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:	Emma Christina Angervall
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.06.2024

### 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, 14.10.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2, 3	29 817 452	26 584 393
<b>Sum inntekter</b>		<b>29 817 452</b>	<b>26 584 393</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4		
Annen driftskostnad	3, 4	26 906 820	24 045 071
<b>Sum kostnader</b>		<b>26 906 820</b>	<b>24 045 071</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 910 631</b>	<b>2 539 322</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 418 937	647 779
Annen renteinntekt		345 180	345 267
Annen finansinntekt		1 216 262	1 547 444
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 980 379</b>	<b>2 540 489</b>
Annen rentekostnad		8 010	
Annen finanskostnad			520 246
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 010</b>	<b>520 246</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 972 369</b>	<b>2 020 243</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 883 000</b>	<b>4 559 564</b>
Skattekostnad på resultat	5	1 296 023	1 003 018
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 586 977</b>	<b>3 556 546</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>4 586 977</b>	<b>3 556 546</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>4 586 977</b>	<b>3 556 546</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 586 977</b>	<b>3 556 546</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	6		



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	6		
Ordinært utbytte	6		
Konsernbidrag	6		
Avgitt konsernbidrag	6		
Udekket tap	6, 6		
Avsatt til annen egenkapital	6	4 586 977	3 556 546
Overført fra annen egenkapital	6		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 586 977</b>	<b>3 556 546</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3		
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme konsern	3		
Investeringer i tilknyttet selskap	3		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3		
Andre langsiktige fordringer		13 839 144	14 771 220
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>13 839 144</b>	<b>14 771 220</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>13 839 144</b>	<b>14 771 220</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3		
Andre kortsiktige fordringer		1 048 698	
Konsernfordringer	3	23 462 569	19 325 889
<b>Sum fordringer</b>		<b>24 511 268</b>	<b>19 325 889</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>24 511 268</b>	<b>19 325 889</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>38 350 412</b>	<b>34 097 109</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	6		



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Beholdning av egne aksjer	6, 7		
Overkurs	6		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	6		
Annen egenkapital	6	30 564 751	25 977 774
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>30 564 751</b>	<b>25 977 774</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>30 664 751</b>	<b>26 077 774</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	934 789	842 037
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>934 789</b>	<b>842 037</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>934 789</b>	<b>842 037</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	3	1 679 244	3 427 335
Betalbar skatt	5	1 203 271	922 728
Skyldig offentlige avgifter		690 286	157 981
Kortsiktig konserngjeld		2 404 033	2 557 491
Annen kortsiktig gjeld		774 038	111 763
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 750 872</b>	<b>7 177 298</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 685 661</b>	<b>8 019 335</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>38 350 412</b>	<b>34 097 109</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 603580

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 110 503  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KLEIVER EIENDOMS- OG  
FORMUESFORVALTNINGSSKAP AS  
Forretningsadresse: Gjellebekkveien 1  
3420 LIERSKOGEN

#### 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: Emma Christina Angervall  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

#### 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, 09.07.2024



Organisasjonsnr: 992 110 503  
KLEIVER EIENDOMS- OG  
FORMUESFORVALTNINGSSELSKAP AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2, 3	29 817 452	26 584 393
<b>Sum inntekter</b>		<b>29 817 452</b>	<b>26 584 393</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4		
Annen driftskostnad	3, 4	26 906 820	24 045 071
<b>Sum kostnader</b>		<b>26 906 820</b>	<b>24 045 071</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 910 631</b>	<b>2 539 322</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 418 937	647 779
Annen renteinntekt		345 180	345 267
Annen finansinntekt		1 216 262	1 547 444
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 980 379</b>	<b>2 540 489</b>
Annen rentekostnad		8 010	
Annen finanskostnad			520 246
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 010</b>	<b>520 246</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 972 369</b>	<b>2 020 243</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 883 000</b>	<b>4 559 564</b>
Skattekostnad på resultat	5	1 296 023	1 003 018
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 586 977</b>	<b>3 556 546</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>4 586 977</b>	<b>3 556 546</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>4 586 977</b>	<b>3 556 546</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 586 977</b>	<b>3 556 546</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	6		
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	6		
Ordinært utbytte	6		
Konsernbidrag	6		
Avgitt konsernbidrag	6		



Udekket tap	6, 6		
Avsatt til annen egenkapital	6	4 586 977	3 556 546
Overført fra annen egenkapital	6		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 586 977</b>	<b>3 556 546</b>



Organisasjonsnr: 992 110 503  
KLEIVER EIENDOMS- OG  
FORMUESFORVALTNINGSSELSKAP AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3

Investering i annet 3

foretak i samme konsern 3

Lån til foretak i samme 3

konsern 3

Investeringer i 3

tilknyttet selskap 3

Lån til tilknyttet 3

selskap og felles 3

kontrollert virksomhet 3

Andre langsiktige fordringer 13 839 144 14 771 220

**Sum finansielle anleggsmidler 13 839 144 14 771 220**

**Sum anleggsmidler 13 839 144 14 771 220**

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer 3

Andre kortsiktige fordringer

1 048 698

Konsernfordringer 3

23 462 569

19 325 889

**Sum fordringer 24 511 268 19 325 889**

**Sum omløpsmidler 24 511 268 19 325 889**

**SUM EIENDELER 38 350 412 34 097 109**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6, 7 100 000 100 000

Annen innskutt egenkapital 6

Beholdning av egne aksjer 6, 7

Overkurs 6

**Sum innskutt egenkapital 100 000 100 000**



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for			
vurderingsforskjeller	6		
Annen egenkapital	6	30 564 751	25 977 774
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>30 564 751</b>	<b>25 977 774</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>30 664 751</b>	<b>26 077 774</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt			
Sum avsetninger for	5	934 789	842 037
forpliktelser		<b>934 789</b>	<b>842 037</b>
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>934 789</b>	<b>842 037</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	3	1 679 244	3 427 335
Betalbar skatt	5	1 203 271	922 728
Skyldig offentlige avgifter		690 286	157 981
Kortsiktig konserngjeld		2 404 033	2 557 491
Annen kortsiktig gjeld		774 038	111 763
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 750 872</b>	<b>7 177 298</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 685 661</b>	<b>8 019 335</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>38 350 412</b>	<b>34 097 109</b>



Organisasjonsnr: 992 110 503  
KLEIVER EIENDOMS- OG  
FORMUESFORVALTNINGSSELSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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



**Jahresbilanz / Årsregnskap 2023  
Kleiver Eiendoms- Og  
Formuesforvaltningsselskap AS**

**Org.nr.: 992 110 503**



Kleiver Eiendoms- Og Formuesforvaltningsselskap AS

Erfolgsrechnung - Resultatregnskap

ANMERKUNG/NOTER	BETRIEBSEINNAHMEN- UND AUSGABEN DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
2, 3	Andere Verwaltungseinnahmen Annen driftsinntekt Betriebseinnahmen gesamt Sum driftsinntekter	29 817 452 <u>29 817 452</u>	26 584 393 <u>26 584 393</u>
3, 4	Sonstige Betriebsausgaben Annen driftskostnad Ergebnis Sum driftskostnader	26 906 820 <u>26 906 820</u>	24 045 071 <u>24 045 071</u>
	<b>Ergebnis Driftsresultat</b>	<b>2 910 631</b> <u>2 910 631</u>	<b>2 539 322</b> <u>2 539 322</u>
	<b>FINANZIERUNGSEINNAHMEN- UND AUSGABEN FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>		
3	Zinserträge von Unternehmen derselben Gruppe Renteinntekt fra foretak i samme konsern Sonstige Zinseinnahmen Annen renteinntekt Sonstige Finanzierungseinnahmen Annen finansinntekt Sonstige Zinsausgaben Annen rentekostnad Sonstige Finanzierungsausgaben Annen finanskostnad Ergebnis netto Resultat av finansposter	1 418 937 345 180 1 216 262 8 010 0 <u>2 972 369</u>	647 779 345 267 1 547 444 0 520 246 <u>2 020 243</u>
	Reguläres Ergebnis vor Steuerabgaben <b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>5 883 000</b> <u>5 883 000</u>	<b>4 559 564</b> <u>4 559 564</u>
5	Steuerabgaben für reguläres Ergebnis <b>Skattekostnad på resultat</b>	<b>1 296 023</b> <u>1 296 023</u>	<b>1 003 018</b> <u>1 003 018</u>
6	Jahresergebnis <b>Årsresultat</b>	<b>4 586 977</b> <u>4 586 977</u>	<b>3 556 546</b> <u>3 556 546</u>
	<b>ÜBERTRÄGE OVERFØRINGER</b>		
6	An/vom - sonstiges Eigenkapital Avsatt til annen egenkapital Summe Überträge Sum overføringer	4 586 977 <u>4 586 977</u>	3 556 546 <u>3 556 546</u>



Kleiver Eiendoms- Og Formuesforvaltningsselskap AS

**Bilanz - Balanse**

ANMERKUNG/NOTER	BESITZTÜMER EIENDELER	2023	2022
	<b>Investitionen</b>		
	<b>Anleggsmidler</b>		
	<b>Finansielle Investitioner</b>		
	<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
	Sonstige Forderungen		
	Andre langsiktige fordringer	13 839 144	14 771 220
	Finansielle Investitioner - Summe		
	Sum finansielle anleggsmidler	<u>13 839 144</u>	<u>14 771 220</u>
	<b>Besitzümer summe</b>		
	<b>Sum anleggsmidler</b>	<u>13 839 144</u>	<u>14 771 220</u>
	<b>Umlaufmittel</b>		
	<b>Omløpsmidler</b>		
	<b>Fordringer</b>		
	Forderungen an Gesellschaften im selben Konzern		
3	Fordringer selskap i samme konsern	23 462 569	19 325 889
	Sonstige Forderungen		
	Andre kortsiktige fordringer	1 048 698	0
	Forderungen - Summe		
	Sum fordringer	<u>24 511 268</u>	<u>19 325 889</u>
	<b>Umlaufmittel - Summe</b>		
	<b>Sum omløpsmidler</b>	<u>24 511 268</u>	<u>19 325 889</u>
	<b>BESITZTÜMER SUMME</b>		
	<b>SUM EIENDELER</b>	<u>38 350 412</u>	<u>34 097 109</u>



Kleiver Eiendoms- Og Formuesforvaltningsselskap AS

**Bilanz - Balanse**

ANMERKUNG/NOTER	EIGENKAPITAL UND SCHULDEN EGENKAPITAL OG GJELD	2023	2022
	<b>Eigenkapitaleinlage</b>		
	<b>Innskutt egenkapital</b>		
	Gesellschaftskapital		
6, 7	Aksjekapital	100 000	100 000
	Eigenkapitaleinlage - Summe	<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
	Sum innskutt egenkapital		
	<b>Erwirtschaftetes Eigenkapital</b>		
	<b>Opptjent egenkapital</b>		
	Sonstiges Eigenkapital		
6	Annen egenkapital	30 564 751	25 977 774
	Erwirtschaftetes Eigenkapital - Summe	<u>30 564 751</u>	<u>25 977 774</u>
	Sum opptjent egenkapital		
	<b>Eigenkapital - Summe</b>		
	<b>Sum egenkapital</b>	<u><b>30 664 751</b></u>	<u><b>26 077 774</b></u>



Kleiver Eiendoms- Og Formuesforvaltningsselskap AS

**Bilanz - Balanse**

ANMERKUNG/NOTER	2023	2022	
	<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>		
	<b>EIGENKAPITAL OG GJELD</b>		
	<b>Schulden</b>		
	<b>Gjeld</b>		
	<b>Absatz von Verpflichtungen</b>		
	<b>Avsetning for forpliktelser</b>		
	Aufgeschobene Steuer		
5	Utsatt skatt	934 789	842 037
	Absatz von Verpflichtungen - Summe		
	Sum avsetning for forpliktelser	<u>934 789</u>	<u>842 037</u>
	<b>Kurzlebige Schulden</b>		
	<b>Kortsiktig gjeld</b>		
	Kurzlebige Schulden an Gesellschaften im selben Konzern		
	Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	2 404 033	2 557 491
	Lieferantenschuld		
3	Leverandørgjeld	1 679 244	3 427 335
	Zu bezahlende Steuer		
5	Betalbar skatt	1 203 271	922 728
	Offene öffentliche Abgaben		
	Skyldig offentlige avgifter	690 286	157 981
	Sonstige kurzlebige Schulden		
	Annen kortsiktig gjeld	774 038	111 763
	Sonstige kurzlebige Schulden - Summe		
	Sum kortsiktig gjeld	<u>6 750 872</u>	<u>7 177 298</u>
	<b>Schulden - Summe</b>		
	<b>Sum gjeld</b>	<u>7 685 661</u>	<u>8 019 335</u>
	<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN - SUMME</b>		
	<b>SUM EIGENKAPITAL OG GJELD</b>	<u>38 350 412</u>	<u>34 097 109</u>

Järfälla, ..... 2024

Bernd Georg Burkhard Baus  
Styrets leder/Vorstandsvorsitzender

Emma Christina Angervall  
Styremedlem/Vorstandsmitglied Daglig leder/Direktor



## Kleiver Eiendoms- Og Formuesforvaltningsselskap AS

### Anmerkungen zur Bilanz 2022 - Noter til regnskapet 2023

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak i Norge. Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

#### Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. 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 skjønsmessige kriterier.

#### 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.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

#### 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.

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

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

#### Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til balansedagens kurs.



## Kleiver Eiendoms- Og Formuesforvaltningsselskap AS

### Anmerkungen zur Bilanz 2022 - Noter til regnskapet 2023

#### **Anm 1 Buchhaltungsgrundlagen**

Die Jahresbilanz wurde laut dem Buchhaltungsgesetz von 1998 und den üblichen Buchhaltungssitten in Norwegen erstellt. Die Jahresbilanz erfolgt unter der Annahme der Fortführung des Weiter Betrieb.

#### **Einnahmen**

Einnahmen werden zum Zeitpunkt der Einnahme buchgeführt. Die Einnahmen werden laut Wert zum Zeitpunkt der Transaktion buchgeführt.

#### **Ausgaben**

Die Ausgaben werden in der Regel im selben Zeitraum wie die dazugehörigen Einnahmen buchgeführt. Wenn kein klarer Zusammenhang zwischen Einnahmen und Ausgaben besteht, wird die Verteilung nach selbst entworfenen Kriterien vorgenommen.

#### **Steuern**

Die Steuern werden aufgrund des buchhalterischen Ergebnisses brutto ermittelt. Steuern in Bezug auf Eigenkapitaltransaktionen, zum Beispiel Konzernbeitrag, werden dem Eigenkapital gegengerechnet.

Die Steuern bestehen aus den fälligen Steuern (Steuern direkt auf die steuerpflichtigen Einnahmen) und aus Änderungen in Bezug auf die aufgeschobene Nettosteuer. Aufgeschobene Steuern und aufgeschobene Steuervorteile sind als Nettobeträge in der Bilanz aufgeführt.

#### **Grundregel für die Einschätzung und die Klassifizierung von Eigentum und Schulden**

Güter, die für den langfristigen Gebrauch oder Besitz bestimmt sind, werden als Investitionen klassifiziert. Sonstige Besitztümer sind als Umlaufmittel klassifiziert. Forderungen, die innerhalb von einem Jahr zurückgezahlt werden, werden als Umlaufmittel klassifiziert. Ähnliche Kriterien liegen der Klassifizierung vom kurzlebigen und langfristigen Schulden zugrunde.

Der Wert der Umlaufmittel wird, je nachdem, was niedriger ist, aufgrund von Anschaffungswert oder tatsächlichem Wert bestimmt.

Investitionen werden laut Anschaffungskosten geschätzt, werden jedoch Absetzungsbetrag, welcher niedriger als der Buchhaltungsbetrag ist, abgewertet, da man nicht erwartet, dass die Wertminderung vorübergehend ist. Investitionen mit begrenztem ökonomischen Leben werden wie geplant abgeschrieben.

#### **Forderungen**

Kundenforderungen und sonstige Forderungen wie angegeben, nach Abzug der Abschreibungen in Bezug auf zu erwartenden Verlust. Abschreibungen in Bezug auf Verlust werden auf der Grundlage von individuellen Beurteilungen der einzelnen Forderungen getätigt.

#### **Bankeinlage, Bargeld usw.**

Bankeinlagen, Bargeld usw. beinhalten Bargeld, Bankeinlagen und andere Zahlungsmittel mit einem Verfallsdatum, das kürzer als 3 Monate vom Zeitpunkt der Anschaffung ist.

#### **Fremdwährungen**

Monetäre Posten in einer Fremdwährung werden zum Stichtagskurs umgerechnet. Die Transaktionen werden mit dem Kurs am Tag der Transaktion erfasst.



## Kleiver Eiendoms- Og Formuesforvaltningsselskap AS

### Anmerkungen zur Bilanz 2022 - Noter til regnskapet 2023

#### Note 2 Leieinntekter og leie av driftsmidler

Selskapet har i 2023 årlig leieinntekt av ikke balanseførte driftsmidler på NOK 29 817 452. Selskapet har en årlig leieforpliktelse tilknyttet bygget. Avtalen løper til 2030.

#### Anm. 2 Vermietung von Geräten

Die Gesellschaft hatte im 2023 ein jährliche Miete von außerbilanziellen Aktiva von NOK 29 817 452. Die Gesellschaft hatte ein jährliche Verpflichtung verbunden. Der Vertrag läuft bis Jahr 2030.

#### Note 3 Transaksjoner om mellomværende med nærstående parter

Nærstående part	Tilknytning
Liertoppen Eiendom AS	Søsterselskap
Bauhaus Norge KS	Konsernselskap

Følgende interne transaksjoner har funnet sted i 2023:

Transaksjon/Transaksjongruppe	Beløp	Motpart
Leieinntekt	29 817 452	Bauhaus Norge KS
Renteinntekter på lån	1 418 937	Liertoppen Eiendom AS
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gjeld til konsernselskaper	2 404 033	2 557 491
<b>Sum</b>	<b>2 404 033</b>	<b>2 557 491</b>

Det er ikke avtalt noen avdragsplan for konsern finansieringen.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fordring konsernselskaper	23 462 569	19 325 889
<b>Sum</b>	<b>23 462 569</b>	<b>19 325 889</b>



## Kleiver Eiendoms- Og Formuesforvaltningsselskap AS

### Anmerkungen zur Bilanz 2022 - Noter til regnskapet 2023

#### Anm. 3 Transaksjoner med dem Konzern

<b>Gesellschaften</b>	<b>Verhältnis zur Gegenpartei</b>
Liertoppen Eiendom AS	Schwestergesellschaft
Bauhaus Norge KS	Konzerngesellschaft

#### Ergebnisbezogene Transaktionen mit engen Partnern im 2023:

<b>Transaktion/Transaktionsgruppe</b>	<b>Summe Gegenpartei</b>
Mieten	29 817 452 Bauhaus Norge KS
Zinseinnahme	1 418 937 Liertoppen Eiendom AS

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Schulden an Konzerngesellschaften	2 404 033	2 557 491
<b>Summe</b>	<b>2 404 033</b>	<b>2 557 491</b>

Es ist kein Abschreibungsplan für Konzernfinanzierungen vorhanden.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Forderung an Konzerngesellschaften	23 462 569	19 325 889
<b>Summe</b>	<b>23 462 569</b>	<b>19 325 889</b>

#### Note 4 Lønnskostnader

Selskapet har i 2023 ingen ansatte og har ikke utbetalt lønn eller andre ytelser til selskapets styre.

#### Anm. 4 Betriebskosten

Die Gesellschaft hatte 2023 keinerlei Angestellte und somit keine Lohnkosten. Es wurde außerdem keinerlei Entschädigungen an den Vorstand bezahlt.



## Kleiver Eiendoms- Og Formuesforvaltningsselskap AS

### Anmerkungen zur Bilanz 2022 - Noter til regnskapet 2023

#### Note 5 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 203 271	922 728
Endring i utsatt skattefordel	92 752	80 290
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 296 023</b>	<b>1 003 018</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	5 883 000	4 559 564
Permanente forskjeller	8 010	-391
Endring i midlertidige forskjeller	-421 598	-364 957
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>5 469 413</b>	<b>4 194 216</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 203 271	922 728
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>1 203 271</b>	<b>922 728</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Langs. fordr. og gjeld i ut. valuta	4 249 039	3 827 442	-421 598
<b>Sum</b>	<b>4 249 039</b>	<b>3 827 442</b>	<b>-421 598</b>
Grunnlag for utsatt skatt	4 249 039	3 827 442	-421 598
Utsatt skatt (22 %)	934 789	842 037	-92 751



## Kleiver Eiendoms- Og Formuesforvaltningsselskap AS

### Anmerkungen zur Bilanz 2022 - Noter til regnskapet 2023

#### Note 5 Steuern

<b>Die Steuerkosten des Jahres</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<i>Einkommensteuer auf Reguläres Ergebnis</i>		
<i>Zu bezahlende Steuer</i>	1 203 271	922 728
<i>Änderungen in Zusammenhang mit aufgeschobenen Steuern</i>	92 752	80 290
<b>Steuerkosten</b>	<b>1 296 023</b>	<b>1 003 018</b>

<i>Steuerpflichtiges Einkommen:</i>		
<i>Reguläres Ergebnis vor Steuerabgaben</i>	5 883 000	4 559 564
<i>Permanente Differenzen</i>	8 010	-391
<i>Änderungen Einstweilige Differenzen</i>	-421 598	-364 957
<b>Steuerpflichtiges Einkommen</b>	<b>5 469 413</b>	<b>4 194 216</b>

<i>Bezahlende Steuer Bilanz:</i>		
<i>Bezahlende Steuer Jahresergebnis</i>	1 203 271	922 728
<b>Summe Bezahlende Steuer Bilanz:</b>	<b>1 203 271</b>	<b>922 728</b>

#### Änderungen Einstweilige Differenzen

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
<i>Sonstige Forderungen und Schulden</i>	4 249 039	3 827 442	-421 598
<b>Summe</b>	<b>4 249 039</b>	<b>3 827 442</b>	<b>-421 598</b>
<b>Basis Aufgeschobene Steuer</b>	<b>4 249 039</b>	<b>3 827 442</b>	<b>-421 598</b>
<b>Aufgeschobene Steuer</b>	<b>934 789</b>	<b>842 037</b>	<b>-92 751</b>

**Kleiver Eiendoms- Og Formuesforvaltningsselskap AS****Anmerkungen zur Bilanz 2022 - Noter til regnskapet 2023****Note 6 Egenkapital**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 01.01.2023	100 000	25 977 774	26 077 774
Årets endring i EK:			
Årets resultat		4 586 977	4 586 977
Pr. 31.12.2023	100 000	30 564 752	30 664 752

**Anm. 6 Eigenkapital**

	<b>Aktienkapital</b>	<b>Sonstiges Eigenkapital</b>	<b>Summe Eigenkapital</b>
Pr. 01.01.2023	100 000	25 977 774	26 077 774
Jahresänderung igenkapital:			
Jahresergebnis		4 586 977	4 586 977
Pr. 31.12.2023	100 000	30 564 752	30 664 752

**Note 7 Aksjonærer**

Aksjekapitalen i Kleiver Eiendoms- Og Formuesforvaltningsselskap AS pr. 31.12 består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	1 000	100	100 000

**Eierstruktur**

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	<b>Ordinære</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Demp Real Estate B. V.	100 000	100	100

**Anm. 7 Aktienkapital und Aktionärsinformation**

Die Aktien der Kleiver Eiendoms- Og Formuesforvaltningsselskap AS pr. 31.12:

	<b>Anzahl</b>	<b>Nennwert</b>	<b>Gebuchter</b>
Ordinär aktien	1 000	100	100 000

**Eigenerstruktur**

Aktionär in % pr. 31.12:

	<b>Ordinär</b>	<b>Besitzer Anteil</b>	<b>Stimme anteil</b>
Demp Real Estate B. V.	100 000	100	100



# Deloitte.

Deloitte AS  
Lars Hilles gate 30  
Postboks 6013, Postterminalen  
NO-5008 Bergen  
Norway

Tel: +47 55 21 81 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Kleiver Eiendoms- og Formuesforvaltningsselskap AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kleiver Eiendoms- og Formuesforvaltningsselskap AS som 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, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 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 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 og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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 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.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

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

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies: Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Kleiver Eiendoms- og  
Formuesforvaltningsselskap AS

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 revisjons handlinger 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 rettvisende 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.

Bergen, 28. juni 2024  
Deloitte AS

**Pål Svendsen**  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## Uavhengig revisors beretn...FORVALTNINGSSKAP AS

Name

Svendsen, Pål

Date

2024-07-02

Identification

 bankID Svendsen, Pål



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))