



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	968 777 319
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	R KJELDSBERG AS
Forretningsadresse:	Sluppenvegen 19 7037 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Gunn Merethe Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	22.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 20.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Driftsinntekter		17 502 330	18 559 885
Gevinst ved avgang anleggsmidler		4 986	
Sum inntekter		17 507 316	18 559 885
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		4 093 855	3 742 888
Lønn og andre personalkostnader		19 272 023	13 967 980
Ordinær avskrivning		1 216 192	1 560 463
Annen driftskostnad		8 278 780	10 361 139
Sum kostnader		32 860 850	29 632 470
Driftsresultat		-15 353 534	-11 072 585
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		17 370 847	24 693 209
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 589 450	2 658 869
Annen renteinntekt		70	3 920
Andre finansinntekter		4 828 686	29 445 813
Inntekt/kostnad på markedsbaserte finansielle omløpsmidler		1 156 853	8 070 965
Sum finansinntekter		25 945 906	64 872 776
Annen rentekostnad		35 953	
Andre finanskostnader		4 728 654	3 824 521
Sum finanskostnader		4 764 607	3 824 521
Netto finans		21 181 299	61 048 255
Ordinært resultat før skattekostnad		5 827 765	49 975 670
Skattekostnad		-3 876 701	-2 012 027
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 704 466	51 987 697
Årsresultat		9 704 466	51 987 697



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Årsresultat etter minoritetsinteresser		9 704 467	52 222 978
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		20 000 000	6 500 000
Tilleggsutbytte		14 000 000	
Avsatt til annen EK		-24 295 533	45 487 697
Sum overføringer og disponeringer		9 704 467	51 987 697



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker o.l.		77 803	
Utsatt skattefordel			0
Sum immaterielle eiendeler		77 803	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 489 236	15 762 755
Maskiner, inventar o.l.		1 055 751	1 125 483
Sum varige driftsmidler		15 544 987	16 888 238
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		297 152 911	304 930 500
Lån til foretak i samme konsern		110 625 086	74 135 636
Investeringer i tilknyttet selskap		62 017 433	57 806 531
Andre langsiktige fordringer		8 371 210	15 768 691
Pensjonspremiefond		14 787 522	14 085 773
Sum finansielle anleggsmidler		492 954 162	466 727 131
Sum anleggsmidler		508 576 952	483 615 369
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4 152 529	9 503 302
Andre kortsiktige fordringer		774 579	880 750
Krav på innbetaling av selskapskapital		26 113 831	29 578 422
Sum fordringer		31 040 939	39 962 474
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern		81 942 233	107 613 225
Sum investeringer		81 942 233	107 613 225
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Bankinnskudd, kontanter o.l.		101 949 174	113 048 012
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		101 949 174	113 048 012
Sum omløpsmidler		214 932 346	260 623 711
SUM EIENDELER		723 509 298	744 239 080
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (900 aksjer á kr 1000)		120 000 000	120 000 000
Overkurs		81 000 000	81 000 000
Sum innskutt egenkapital		201 000 000	201 000 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller		25 542 897	36 192 393
Annen egenkapital		288 014 478	301 660 516
Sum opptjent egenkapital		313 557 375	337 852 909
Sum egenkapital		514 557 375	538 852 909
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		605 857	1 942 525
Andre avsetninger for forpliktelser		6 715 687	10 799 036
Sum avsetninger for forpliktelser		7 321 544	12 741 561
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		171 022 500	175 239 000
Sum annen langsiktig gjeld		171 022 500	175 239 000
Sum langsiktig gjeld		178 344 044	187 980 561
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 203 687	1 204 876
Betalbar skatt		395 405	2 761 373
Skyldige offentlige avgifter		2 154 953	2 236 678



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Utbytte		20 000 000	6 500 000
Annen kortsiktig gjeld		6 853 834	4 702 683
Sum kortsiktig gjeld		30 607 879	17 405 610
Sum gjeld		208 951 923	205 386 171
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		723 509 298	744 239 080



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		47 987 125	38 419 361
Leieinntekter		90 975 845	91 412 709
Andre driftsinntekter		82 297 854	80 500 169
Sum inntekter		221 260 824	210 332 239
Kostnader			
Varekostnad		72 052 282	67 647 419
Lønnskostnad		60 927 239	50 466 634
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		28 605 742	27 676 097
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 937 866	0
Annen driftskostnad		28 826 583	27 591 444
Sum kostnader		200 349 712	173 381 594
Driftsresultat		20 911 112	36 950 645
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		3 704 413	2 981 224
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		155 654	0
Annen finansinntekt		5 434 346	30 769 516
Verdøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		1 156 853	8 070 965
Sum finansinntekter		10 451 266	41 821 705
Annen finanskostnad		17 453 619	18 258 781
Sum finanskostnader		17 453 619	18 258 781
Netto finans		-7 002 353	23 562 924
Ordinært resultat før skattekostnad		13 908 759	60 513 569
Skattekostnad på ordinært resultat		1 664 813	5 654 901
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 243 946	54 858 668
Årsresultat		12 243 946	54 858 668



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Minoritetsinteresser		2 978 713	3 189 103
Årsresultat etter minoritetsinteresser		9 265 233	51 669 565



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter		1 241 652	348 315
Sum immaterielle eiendeler		1 241 652	348 315
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		749 390 702	743 251 985
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		14 387 266	10 524 612
Sum varige driftsmidler		763 777 968	753 776 597
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		74 015 029	69 543 620
Andre fordringer		10 208 519	15 950 455
Pensjonsmidler		14 787 522	14 085 773
Sum finansielle anleggsmidler		99 011 070	99 579 848
Sum anleggsmidler		864 030 690	853 704 760
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		139 314	2 551
Sum varer		139 314	2 551
Fordringer			
Kundefordringer		12 679 439	11 714 093
Andre fordringer		5 774 784	11 075 352
Sum fordringer		18 454 223	22 789 445
Investeringer			
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter		81 942 233	107 613 225
Sum investeringer		81 942 233	107 613 225
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		166 218 480	169 837 484



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		166 218 480	169 837 484
Sum omløpsmidler		266 754 250	300 242 705
SUM EIENDELER		1 130 784 940	1 153 947 465
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		120 000 000	120 000 000
Overkurs		81 000 000	81 000 000
Sum innskutt egenkapital		201 000 000	201 000 000
Opptjent egenkapital			
Fond		0	0
Annen egenkapital		314 118 945	338 853 713
Minoritetsinteresser		34 205 705	33 463 791
Sum opptjent egenkapital		348 324 650	372 317 504
Sum egenkapital		549 324 650	573 317 504
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		32 439 886	36 445 972
Andre avsetninger for forpliktelser		6 715 687	10 799 035
Sum avsetninger for forpliktelser		39 155 573	47 245 007
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		470 172 926	486 758 535
Sum annen langsiktig gjeld		470 172 926	486 758 535
Sum langsiktig gjeld		509 328 499	534 003 542
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 962 093	12 093 433
Betalbar skatt		3 512 848	5 337 875
Skyldige offentlige avgifter		3 493 087	2 583 192



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Utbytte		22 236 800	8 736 800
Annen kortsiktig gjeld		23 926 963	17 875 119
Sum kortsiktig gjeld		72 131 791	46 626 419
Sum gjeld		581 460 290	580 629 961
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 130 784 940	1 153 947 465



kjeldsberg

Årsregnskap
2020

R. Kjeldsberg AS



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

Document ID:
CAB2155E003D1E76BC37550E941031ED



R. Kjeldsberg AS

Resultatregnskap

R. Kjeldsberg AS		Konsernet			
2019	2020	NOTE	DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
11 969 310	12 934 284		Salgsinntekter	47 987 125	38 419 361
5 898 124	4 368 632		Leieinntekter	90 975 845	91 412 709
692 451	204 399		Annen driftsinntekt	82 297 854	80 500 169
18 559 885	17 507 316	2	Sum driftsinntekter	221 260 824	210 332 239
3 742 888	4 093 855		Varekostnad	72 052 282	67 647 419
13 967 980	19 272 023	3, 9	Lønnskostnad	60 917 239	50 466 634
1 560 463	1 216 192	4	Ordinær avskrivning	28 605 742	27 676 097
0	0		Nedskrivning	9 937 866	0
10 361 139	8 278 780	3	Annen driftskostnad	28 826 583	27 591 445
29 632 470	32 860 849		Sum driftskostnader	200 349 712	173 381 595
-11 072 585	-15 353 533		Driftsresultat	20 911 112	36 950 645
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER					
24 693 209	17 370 847	5	Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	3 704 413	2 981 224
2 658 869	2 589 450		Renteinntekt fra foretak i samme konsern	155 654	0
2 684 226	960 609		Annen finansinntekt	1 566 199	4 006 961
26 765 506	3 868 147	5	Gevinst/tap ved salg av aksjer	3 868 147	26 762 556
8 070 965	1 156 853	6	Verdiendring av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	1 156 853	8 070 965
-3 824 521	4 764 607		Annen finanskostnad	-17 453 619	-18 258 781
61 048 254	21 181 299		Netto finansresultat	-7 002 353	23 562 924
49 975 670	5 827 766		Ordinært resultat før skattekostnad	13 908 758	60 513 569
-2 012 027	-3 876 701	10	Skattekostnad på ordinært resultat	1 664 812	5 654 901
51 987 697	9 704 467		Årsresultat	12 243 946	54 858 668
Minoritetsandel					
				2 978 713	3 189 102
Majoritetens andel					
				9 265 233	51 669 566
OVERFØRINGER					
2 531 127	10 649 496	8	Fond for vurderingsforskjeller		
42 956 570	13 646 037	8	Overført til/fra annen egenkapital		
0	14 000 000		Tilleggsutbytte		
6 500 000	20 000 000	8	Foreslått utbytte		
51 987 697	9 704 467		Sum overføringer		
19 201 121	18 058 740		Mottatt konsernbidrag etter skatt		



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

Document ID:
EAB911EB003010F4201730E911031FD



R. Kjeldsberg AS

Balanse pr 31. desember

R. Kjeldsberg AS				Konsernet	
2019	2020	NOTE	GJELD OG EGENKAPITAL	2020	2019
			Egenkapital		
			Innskutt egenkapital		
120 000 000	120 000 000	7,8	Aksjekapital	120 000 000	120 000 000
81 000 000	81 000 000	8	Overkurs	81 000 000	81 000 000
<u>201 000 000</u>	<u>201 000 000</u>		Sum innskutt egenkapital	<u>201 000 000</u>	<u>201 000 000</u>
			Opplyent egenkapital		
36 192 393	25 542 897	8	Fond for vurderingsforskjeller	0	0
301 660 516	288 014 479	8	Annen egenkapital	314 118 945	338 853 713
<u>337 852 909</u>	<u>313 557 375</u>		Sum opplyent egenkapital	<u>314 118 945</u>	<u>338 853 713</u>
0	0	8	Minoritet	34 205 706	33 463 792
<u>538 852 909</u>	<u>514 557 375</u>		Sum egenkapital	<u>549 324 650</u>	<u>573 317 504</u>
			Gjeld		
			Avsetning for forpliktelser		
1 942 525	605 858	10	Utsatt skatt	32 439 886	36 445 972
10 799 036	6 715 687		Andre avsetninger for forpliktelser	6 715 687	10 799 036
<u>12 741 561</u>	<u>7 321 544</u>		Sum forpliktelser	<u>39 155 572</u>	<u>47 245 007</u>
175 239 000	171 022 500	11	Gjeld til kredittinstitusjoner	470 172 926	486 758 535
<u>175 239 000</u>	<u>171 022 500</u>		Sum annen langsiktig gjeld	<u>470 172 926</u>	<u>486 758 535</u>
			Kortsiktig gjeld		
1 204 876	1 203 687	12	Leverandørgjeld	18 962 093	12 093 431
2 761 374	395 405	10	Betalbar skatt	3 512 848	5 337 875
2 236 678	2 154 953		Skyldige offentlige avgifter	3 493 087	2 583 192
6 500 000	20 000 000	8	Foresått utbytte	22 236 800	8 736 800
4 702 683	6 853 834	12	Annen kortsiktig gjeld	23 926 964	17 875 119
<u>17 405 611</u>	<u>30 607 879</u>		Sum kortsiktig gjeld	<u>72 131 792</u>	<u>46 626 419</u>
<u>205 386 172</u>	<u>208 951 923</u>		Sum gjeld	<u>581 460 290</u>	<u>580 629 961</u>
<u>744 239 080</u>	<u>723 509 298</u>		SUM GJELD OG EGENKAPITAL	<u>1 130 784 940</u>	<u>1 153 947 465</u>

Trondheim, 22.04.2021

Arne Medlien
Styrefeder

Berik Kjeldsberg
Styremedlem

Per Gunnar Kjeldsberg
Styremedlem

Eirik André Gjesbvik
Styremedlem

Erling Langeland
Styremedlem

Ole Petter Bjørseth
Administrerende direktør



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

Document ID:
DABR10-SEBREG-10-SPR107-000EM1103110

Noter til regnskapet 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

R. Kjeldsberg AS har følgende datterselskaper:

- Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS
- Kjeldsberg Kaffe Eiendom AS
- Bodø Næringspark AS
- Kjeldsberg Eiendom AS
- Trondheim Næringspark AS
- Sluppen Eiendom AS
- Kjeldsberg Bolig AS
- Sluppen & Pärlners AS
- Lager 11 AS
- Sluppen Infrastruktur AS
- Sluppen Parkering AS
- Sluppenvegen 3 AS
- Sluppenvegen 8 AS
- Sluppenvegen 9 AS
- Sluppenvegen 10 AS
- Sluppenvegen 11 og 13 AS
- Sluppenvegen 15 AS
- Sluppenvegen 21 AS
- Sluppenvegen 23 AS
- Sluppenvegen 25 AS
- Olav Trygvassons gate 17 AS

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS har følgende datterselskaper:

- Kjeldsberg Økonomiservice AS

Bodø Næringspark AS har følgende datterselskaper:

- Bodø Engrossenter II AS
- Bodø Næringspark Utvikling I AS

Interne konserntransaksjoner, samt internt konsernmellomværende er eliminert. Egenkapitalmetoden benyttes ved regnskapsføring av datterselskaper. I konsernregnskapet er aksjer i datterselskap erstattet med selskapets eiendeler og gjeld.

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.

Enkelte poster er vurdert etter andre prinsipper og reddegjøres for nedenfor.

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap

Investeringer i tilknyttet selskap er vurdert etter egenkapitalmetoden.

Øvrige finansielle eiendeler

Aksjer og andeler av langsiktig, strategisk eller industriell karakter klassifiseres som anleggsmidler.

Investeringens balanseføres til anskaffelseskost og nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Investeringer i ventureselskaper, korrigeres for verdifall etter en individuell vurdering.

Mottatt utbytte og andre overskuddsutdelinger fra selskapene innkasseres som annen finansinntekt.

Investeringer av kortsiktig perspektiv klassifiseres som omløpsmidler.

Børsnoterte verdipapirer med god eierspredning og likviditet inngår i handelsportefølje, og verdsettes til markedsverdi på balansedagen.

Øvrige finansielle verdipapirer som er klassifisert som omløpsmidler og som styres bevisst som en enhetlig portefølje,

korrigeres for verdifall dersom den samlede beholdning har lavere antatt verdi enn anskaffelseskost.

Renteberende verdipapirer vurderes til virkelig verdi.



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

Document ID:
CAB91E5EBD3D46F38C07620E51D315D

/



Noter til regnskapet 2020

Varer

Varer er vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Byggeprosjekt er balanseført som varelager og vurdert til anskaffelseskost etter fradrag for avsetning til forventet tap. Resultatføring skjer etter fullført kontraktmetode.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres 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 o.l.

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 opplyst. Dette vil normalt være tilfellet når varen/tjenesten er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Pensjoner

Ved regnskapsføring av pensjonsforpliktelser følges NRS 6. Det legges til grunn en lineær opptjeningsprofil, samt en forventet sluttløn som opptjeningsgrunnlag. Estimativvik og effekt av endrede forutsetninger amortiseres over forventet gjenværende opptjeningstid i den grad de overstiger 10 % av den største av pensjonsforpliktelsen og pensjonsmidlene (korridor). Planendringer fordeles over gjenværende opptjeningslid. Arbeidsgeberavgift er inkludert i tallene. Netto pensjonsforpliktelse er differansen mellom nåverdien av pensjonsforpliktelsene og verdien av pensjonsmidler som er avsatt for betaling av ytelsene. Pensjonsmidlene vurderes til virkelig verdi.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessige resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen. Det avsettes ikke skatt på inntektsfrie resultatandeler fra norske datterselskaper eller norske tilknyttede selskaper.

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 aktuelle eiendel.

Note 2 Driftsinntekter	Morselskapet		Konsernet	
	2020	2019	2020	2019
<u>Pr virksomhetsområde:</u>				
Salgsinntekter	12 934 284	11 969 310	47 987 125	38 419 361
Leieinntekter	4 368 632	5 898 124	90 975 845	91 412 709
Annere driftsinntekt	204 399	692 451	82 297 854	80 500 169
Sum	17 507 316	18 559 885	221 260 824	210 332 239



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

Document ID:
CABR124FEB04014F583017A01E2116311E

1



Noter til regnskapet 2020

Note 3 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnad	Morselskapet		Konsernet	
	2020	2019	2020	2019
Lønn	15 708 149	10 731 850	50 573 781	39 982 387
Folketrygdavgift	1 850 154	2 087 668	6 884 031	6 548 452
Pensjonskostnader	539 848	341 976	2 351 251	1 948 857
Andre ytelser	1 163 872	806 486	1 118 176	1 986 938
Sum	19 272 023	13 967 980	60 927 239	50 466 634

Antall årsverk 13,3 12,7 71,3 63,2

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	2 045 806	
Variabel godtgjørelse	475 582	
Annen godtgjørelse	156 455	570 000

Revisør

Godtgjørelse til Deloitte AS for revisjon utgjør i 2020 for morselskapet kr 134 034,- og for revisjonsrelaterte tjenester kr 137 945,-. For konsernet utgjør godtgjørelse til Deloitte AS for revisjon kr 741 677,- og for revisjonsrelaterte tjenester kr 252 659,-.

Note 4 Varige driftsmidler

	Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker o.l.	Tomter		Transportmidler, driftsmøbler inventar, verktyg, maskiner o.l.	Sum
		Tomter	Bygninger		
Anskaffelseskost 1.1.	1 960 299		27 229 566	3 879 851	33 069 717
Tilgang kjøpte driftsmidler	85 040		-349 794	215 497	-49 257
Anskaffelseskost 31.12.	2 045 339		26 879 772	4 095 348	33 020 460
Akkumulerte avskr., nedskr. og rev. ne	1 967 537		12 390 536	3 039 597	17 397 670
Bokført verdi pr. 31.12.	77 803		14 489 236	1 055 751	15 622 790

Årets avskrivninger 7 238 923 725 285 229 1 216 192

Økonomisk levetid 5 år 10-33 år 2-5 år
Avskrivningsplan Lineær Lineær Lineær

Årets leie 3 087 829 3 087 829

Konsernet

	Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker o.l.	Tomter		Transportmidler, driftsmøbler inventar, verktyg, maskiner o.l.	Sum
		Tomter	Bygninger		
Anskaffelseskost 1.1.	3 215 758	179 345 117	907 865 441	26 436 984	1 116 863 299
Tilgang kjøpte driftsmidler	660 795	1 724 838	48 174 300	8 052 952	58 612 885
Avgang	239 780		9 320 131	94 218	9 654 129
Anskaffelseskost 31.12.	4 116 333	181 069 955	946 719 610	34 395 718	1 166 301 615
Akk. avsk., nedsk., og rev. ned. 31.12	2 874 682	1 127 500	377 271 363	20 008 452	401 281 996
Bokført verdi pr. 31.12.	1 241 652	179 942 455	569 448 247	14 387 266	765 019 620

Årets avskrivninger 7 238 24 502 424 4 096 080 28 605 742

Årets nedskrivninger 9 937 866 9 937 866

Økonomisk levetid 5 år 10-60 år 2-7 år
Avskrivningsplan Lineær Lineær Lineær



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

Document ID: CA58145E8D9D4673BC037690E94140318D



Noter til regnskapet 2020

Note 5 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Datterselskap

Firma	Foremlings kontar	Stemme-/ aksjandel	Anskaffelses- kost
Kjeldberg Eiendomsforvaltning AS	Trondheim	100 %	3 535 400
Kjeldberg Kaffe Eiendom AS	Trondheim	90 %	4 317 044
Bode Næringspark AS	Bode	58,29 %	23 557 149
Kjeldberg Eiendom AS	Trondheim	100 %	781 500
Trondheim Næringspark AS	Trondheim	100 %	105 110 000
Skuppen Eiendom AS	Trondheim	100 %	110 000
Skuppenveien 3 AS	Trondheim	100 %	2 825 824
Skuppenveien 8 AS	Trondheim	100 %	110 000
Skuppenveien 9 AS	Trondheim	100 %	28 271 194
Skuppenveien 10 AS	Trondheim	100 %	110 000
Skuppenveien 11 og 13 AS	Trondheim	100 %	38 302 136
Skuppenveien 15 AS	Trondheim	100 %	40 040 888
Skuppenveien 21 AS	Trondheim	100 %	3 380 964
Skuppenveien 23 AS	Trondheim	100 %	18 378 777
Skuppenveien 25 AS	Trondheim	100 %	21 623 220
Kjeldberg Bolig AS	Trondheim	100 %	100 000
Skuppen & Partners AS	Trondheim	100 %	100 000
Lager 11 AS	Trondheim	100 %	30 000
Skuppen Infrastruktur AS	Trondheim	100 %	100 000
Skuppen Parkering AS	Trondheim	100 %	100 000
Olav Thygesonsgate 17 AS	Trondheim	66 %	2 750 800

Firma	Inngående balanse	Angang	Avskrivning merverdier	Innbetalt kapital / stilltelseskost.	Fisjon/ omdanning/		Andel årets resultat	Utgående balanse
					Innbetalt/ utbetalt KB/utbytte	andre effekter		
Kjeldberg Eiendomsforvaltning AS	2 793 037			2 500 000	6 630 000		8 107 231	6 770 266
Skuppenveien 10 AS	11 862 688				6 623 277		6 806 551	12 045 963
Kjeldberg Kaffe Eiendom AS	1 267 917				630 000		688 427	1 326 345
Bode Næringspark AS	31 367 482				2 331 600		3 560 930	32 596 812
Kjeldberg Eiendom AS	1 066 691				11 515		22 515	1 066 690
Trondheim Næringspark AS	42 267 143				2 630 426		905 604	40 837 321
Skuppen Eiendom AS	31 988 443				126 277		436 829	32 298 995
Skuppenveien 8 AS	16 348 192				644 261		515 214	16 219 152
Skuppenveien 3 AS	4 021 368				420 359		668 646	3 773 081
Skuppenveien 9 AS	27 907 877				3 072 662		3 032 942	27 868 157
Skuppenveien 11 og 13 AS	36 628 167				345 225		284 142	37 257 584
Skuppenveien 15 AS	49 588 599				9 480 790		2 394 100	42 501 909
Skuppenveien 21 AS	3 391 965				399 374		399 374	3 391 965
Skuppenveien 23 AS	17 782 080				813 343		8 878 563	9 716 860
Skuppenveien 25 AS	22 153 437				711 741		437 406	21 879 102
Kjeldberg Bolig AS	99 900				24 909		24 909	99 900
AS Olav Thygesonsgate 17	3 181 678						33 675	3 088 003
Skuppen Infrastruktur AS	630 369				435 484		430 352	625 237
Skuppen Parkering AS	168 065				484 040		467 828	151 853
Skuppen & Partners AS	90 433			500 000	1 073 430		1 165 304	498 559
Lager 11 AS	29 962			2 400 000	3 479 759		2 770 499	3 139 222
Sum	304 930 500	0	0	5 400 000	-28 020 342	0	14 842 819	297 152 912



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

Document ID
CAB31E5E6D5D1B75BC07A30E414011E



Noter til regnskapet 2020

R: Kjeldsberg

Tilknyttede selskaper

Firma	Foretaks- kontor	Stemme-/ eierandel	Anskaffelses- kost	Inngående balanse	Tilgang	Eliminering intergruppet	Siddeles- kostnader	Utbetalt kapital	Andel årets resultat	Utgående balanse
Sluppen Utvikling AS	Trondheim	50,0 %	1 000 000							
Alkevelen 1 AS	Trondheim	50,0 %	55 000							
Campus Sluppen AS	Trondheim	28,5 %	58 054 500							
Austmann Bryggeri AS	Trondheim	20,0 %	2 670 000							
Bryggeribyen EC Dahls Holding AS	Trondheim	33,3 %	40 069 000							
Campus Sluppen AS				13 926 253				-5 987 124	-43 855	7 895 274
Bryggeribyen EC Dahls Holding AS				40 069 000	5 000 000				85 991	44 983 009
Austmann Bryggeri AS				0	2 670 000				-241 192	2 428 808
Sluppen Utvikling AS				965 601					-22 738	942 863
Alkevelen 1 AS				2 845 677					2 921 808	5 767 480
Sum				57 806 531	7 670 000	0	0	-5 987 124	0	2 528 027

Konsernet

Firma	Foretaks- kontor	Stemme-/ eierandel	Anskaffelses- kost	Inngående balanse	Tilgang	Egenkapital- transaksjon	Innbetalt kapital / slettekost	Innbetalt / utbetalt KB/utbytte effekter	Fisjon/ omdanning/ andre effekter	Andel årets resultat	Utgående balanse
Sluppen Utvikling AS	Trondheim	50,0 %	1 000 000								
Alkevelen 1 AS	Trondheim	50,0 %	55 000								
Campus Sluppen AS	Trondheim	28,5 %	58 054 500								
Bryggeribyen EC Dahls Holding AS	Trondheim	33,3 %	40 069 000								
Real Eiendomsforvaltning AS	Bodø	41,8 %	1 587 452								
Driv Eiendomsforvaltning AS	Lysaker	50,0 %	2 000 000								
AMS Bodø Engroscenter I	Bodø	46,5 %	6 661 834								
Austmann Bryggeri AS	Trondheim	20,0 %	2 670 000								
Campus Sluppen AS				13 926 253	0	0	0	-5 987 124	0	-43 855	7 895 274
Bryggeribyen EC Dahls Holding AS				40 069 000	5 000 000	0	0	0	0	85 991	44 983 009
Sluppen Utvikling AS				965 601	0	0	0	0	0	-22 738	942 863
Alkevelen 1 AS				2 845 677	0	0	0	0	0	2 921 808	5 767 480
Austmann Bryggeri AS				0	2 670 000	0	0	0	0	-241 192	2 428 808
AMS Bodø Engroscenter I				8 561 606	0	0	0	-915 862	0	1 083 510	8 729 248
Driv Eiendomsforvaltning AS				1 947 068	0	0	0	0	0	-149 112	1 797 956
Real Eiendomsforvaltning AS				1 228 408	0	0	0	0	0	241 987	1 470 395
Sum				69 543 620	7 670 000	0	0	-6 902 586	0	3 704 433	74 015 029



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

Document ID:
CA69155E0B0D16F8BC3740E5118519D



Noter til regnskapet 2020

Note 6 Aksjer og andre verdipapirer

Finansielle instrumenter og varederivatet vurdert til virkelig verdi etter regnskapsloven § 5-B

	Markeds- verdi	Periodens resultatførte verdiendr.
Markedsbaserte verdipapirer	81 942 233	1 156 853
Sum	81 942 233	1 156 853

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	480 000	250	120 000 000
Sum	480 000		120 000 000

Eierstruktur

Aksjonærene i selskapet pr 31.12 var:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Kjeldsberg Holding AS	480 000	100 %	100 %
Totalt antall aksjer	480 000	100 %	100 %

Det er ingen aksjer som er direkte eiet av medlemmer i styret og daglig leder.

Note 8 Egenkapital

Morselskapet	Aksjekapital	Overkurs	Fond for vurderings- forskjeller	Annen EK	Sum
Egenkapital 1. januar	120 000 000	81 000 000	36 192 393	301 660 516	538 852 909
<u>Årets endring i egenkapital:</u>					
Tilleggsutbytte				-14 000 000	-14 000 000
Avsatt utbytte				-20 000 000	-20 000 000
Årets resultat			-10 649 496	20 353 963	9 704 467
Egenkapital 31. desember	120 000 000	81 000 000	25 542 897	288 014 479	514 557 375

Konsernet	Aksje- kapital	Overkurs	Minoritet	Annen EK	Sum
Egenkapital 1. januar	120 000 000	81 000 000	33 463 792	338 853 713	573 317 505
<u>Årets endring i egenkapital:</u>					
Utbetalt tilleggsutbytte				-14 000 000	-14 000 000
Avsatt utbytte ordinært				-20 000 000	-20 000 000
Avsatt utbytte minoritet			-2 236 800		-2 236 800
Konsernets resultat			2 978 713	9 265 233	12 243 946
Egenkapital 31. desember	120 000 000	81 000 000	34 205 705	314 118 946	549 324 650



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

Document ID:
0A56146E8E94D14F8BC6933E81163100



Noter til regnskapet 2020

Note 9 Pensjonskostnader, -midler og -forpliktelser

Foretaket er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har pensjonsordning som oppfyller kravene etter denne loven. Selskapet har både sikret (kollektiv) og usikret pensjonsordning (AFP). Morselskapet har pensjonsordninger som omfatter i alt 20 personer. Ordningene gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall oppjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og styrrelsen på ytelsene fra folketrygden. Pensjonsmidler/-forpliktelser er dekket gjennom et forsikringselskap. Foretaket er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne loven.

Sikret ordning

Morselskap og konsern (identisk)	2020	2019
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	486 209	428 374
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	450 536	503 324
Avkastning på pensjonsmidler	-1 048 084	-990 799
Administrasjonskostnader	184 273	171 298
Resultatført estimeringsstap/(gevinst) m.v.	-22 066	51 178
Periodisert arbeidsgiveravgift	40 025	45 181
Netto pensjonskostnad	90 893	208 556
	Midler>	Midler>
	forpliktelser	forpliktelser
Oppførte pensjonsforpliktelser	17 446 859	18 055 145
Beregnet effekt av fremtidig lønnsregulering	0	0
Beregnete pensjonsforpliktelser	17 446 859	18 055 145
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	-24 568 552	-25 701 653
Ikke resultatført virkning av estimatavvik	-6 454 585	-5 709 949
Periodisert arbeidsgiveravgift	-1 211 245	-729 316
(-) Forskuddsbetalt pensjon/ netto pensjonsforpliktelser	-14 787 522	-14 085 773



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

Document ID:
0.A581E5E8D04978BC37600E8146819D

/



Noter til regnskapet 2020

Økonomiske forutsetninger:

	2020	2019
Diskonteringsrente	2,10 %	2,65 %
Forventet lønnsregulering	2,00 %	2,50 %
Forventet G-regulering	2,00 %	2,25 %
Forventet avkastning på fondsmidler	2,50 %	4,10 %

Den aktuarmessige beregningen er basert på risikotabeller. Risikotabellen for forventet levetid, K2013 er basert på beste estimat for populasjonen i Norge. Nedenfor vises utdrag fra de benyttede tabeller.

Utdrag av sannsynligheter benyttet i beregningen Dødelighetstabell K2013 BE

Dødelighets sannsynlighet			
Alder		Menn	Kvinner
20		0,0002	0,0001
40		0,0006	0,0004
60		0,0046	0,0031
80		0,0465	0,0318

Forventet gjenværende levetid

Alder	Menn	Kvinner
20	68,6	72,4
40	47,0	50,6
60	26,0	29,4
80	9,3	11,6

Forventet gjenværende levetid ved alder 65

Menn	Kvinner
21,3	24,4

Uføresannsynlighet

Alder	Menn	Kvinner
20	0,09 %	0,11 %
40	0,18 %	0,26 %
60	1,93 %	2,90 %
80	-	-

Som aktuarmessige forutsetninger for demografiske faktorer og avgang er det lagt til grunn vanlig benyttede forutsetninger innen forsikring.



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

Document ID:
DAB01BEB03016F5BC75A9E116A1FD



Noter til regnskapet 2020

Note 10 Skattekostnad

Morselskapet

<u>Årets skattekostnad fremkommer slik:</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Betalbar skatt i følge balansen	395 405	2 761 374
Betalbar skatt relatert til mottatt konsernbidrag	-395 405	-2 761 374
Endring utsatt skatt	-1 336 667	642 300
Utsatt skatt på mottatt konsernbidrag	-2 322 298	-2 654 327
Korrigering av fjorårets skatt	-217 736	0
Skattekostnad i resultatregnskapet	-3 876 701	-2 012 027

Avstemning fra nominell til faktisk skattesats:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Årsresultat før skatt	5 827 766	49 975 670
Forventet inntektskatt etter nominell skattesats (22%/22%)	1 282 108	10 994 647
Skatteeffekten av følgende poster:		
Ikke fradragberettigede kostnader	104 078	91 498
Ikke skattepliktige inntekter	-117 642	0
Regnskapsmessig resultat fra T5 og D5	-3 821 586	-5 432 506
Regnskapsmessig gevinst ved salg av aksjer og andeler	-850 992	-5 888 411
Utbytteeffekt	-424	-1 643
Verdiendring markedsbaserte investeringer	-254 508	-1 775 612
Korrigering av fjorårets skatt	-217 736	0
Skattekostnad	-3 876 701	-2 012 027
Effektiv skattesats	-66,5 %	-4,0 %

Konsernet

<u>Årets skattekostnad fremkommer slik:</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Betalbar skatt i følge balansen	3 512 848	5 337 875
Endring utsatt skatt i balansen	-4 005 086	-342 346
Endringer utsatt skatt som ikke går mot resultat	2 375 786	659 372
Feil i skatt tidligere år	-217 736	0
Skattekostnad i resultatregnskapet	1 664 812	5 654 901



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

Document ID:
CAB8145EBD9D16F82C37630EM16815D



Noter til regnskapet 2020

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

Morselskapet	2020		2019	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Drittsmidler	1 191 123		1 116 307	
Gevinst- og tapskonto		21 177		26 471
Regnskapsmessig avsetning	1 477 451		66 510	
Pensjonsfond/pensjonsforpliktelse		3 253 255		3 098 870
Netto midlertidige forskjeller	2 668 574	3 274 432	1 182 817	3 125 341
Forskjeller som ikke inngår				
Utsatt skattefordel/forpliktelse	0	605 858		1 942 525

Konsernet	2020		2019	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Drittsmidler		31 181 611		33 305 442
Gevinst- og tapskonto		1 533 125		2 435 435
Pensjonsfond/pensjonsforpliktelse		3 253 255		3 098 870
Regnskapsmessig avsetning	1 382 111		171 657	
Framførbart underskudd	601 107		601 254	
Netto midlertidige forskjeller	1 983 218	35 967 991	772 912	38 839 747
Forskjeller som ikke inngår		1 544 886		1 620 863
Utsatt skattefordel (-)/forpliktelse (+)		32 439 886		36 445 972

Note 11 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

Morselskapet

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:	2020	2019
Pantelån	0	5 100 000

Følgende eiendeler er stilt til sikkerhet for mellomværende morselskapet har til banker:

	Bokført verdi	
	2020	2019
Finansielle eiendeler i R. Kjeldsberg AS - Sluppenvegen 3 AS	3 773 081	4 021 368
Eiendommer i R. Kjeldsberg AS	14 489 236	15 267 793
Driftstilbehør i R. Kjeldsberg AS	1 055 751	1 125 483
Sum	19 318 068	20 414 644

I tillegg har følgende datterselskap stilt sine eiendommer til sikkerhet for pantelån tatt opp i R. Kjeldsberg i 2019: Trondheim Næringspark AS, Sluppenvegen 10 AS, Sluppenvegen 23 AS, Sluppenvegen 25 AS, Sluppenvegen 9 AS, Sluppenvegen 11 og 13 AS, Sluppenvegen 15 AS og Sluppenvegen 3 AS.

Bokført verdi av eiendommene i selskapsregnskapene fremgår av konsernoversikten under.

I forbindelse med oppføringen av nytt bygg i Sluppenvegen 23 har R. Kjeldsberg AS stilt garanti overfor utbygger på en andel av kontraktsforpliktelsene, begrenset oppad til kr 66 134 551

Konsernet

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:	2020	2019
Pantelån	126 763 951	135 943 907



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

Document ID:
0A68156E16E1E14F9BC0A730E1E14451D0



Noter til regnskapet 2020

Følgende eiendeler er stilt til sikkerhet for mellomværende konsernet har til banker:

	Bokført verdi	
	2020	2019
Finansielle eiendeler i R. Kjeldsberg AS - Sluppenvegen 3 AS	3 773 081	4 021 368
Eiendommer i R. Kjeldsberg AS	14 489 236	15 267 793
Drittsittelbehør i R. Kjeldsberg AS	1 055 751	1 125 483
Eiendommer i Sluppenveien 3 AS	16 689 770	17 013 103
Eiendommer i Sluppenveien 10 AS	67 368 159	68 143 620
Eiendommer i Bodø Næringspark AS	87 016 279	89 508 134
Eiendommer i Trondheim Næringspark AS	119 807 233	142 881 988
Eiendommer i Sluppenvegen 15 AS	121 428 506	124 924 408
Eiendommer i Sluppenveien 9 AS	37 981 220	39 337 169
Eiendommer i Sluppenveien 11 og 13 AS	62 123 813	51 059 130
Eiendommer i Sluppenveien 25 AS	55 723 943	58 305 603
Sum	607 456 991	611 587 800

I forbindelse med oppfølgingen av nytt bygg i Sluppenvegen 23 har R. Kjeldsberg AS still garanti overfor utbygger på en andel av kontraktsforpliktelsene, begrenset oppad til kr 66 134 551

Note 12 Mellomværende med selskap i samme konsern o.v.

	Andre langsiktige fordringer	
	2020	2019
Føretak i samme konsern	110 625 086	74 135 636
Tilknyttet selskap	8 371 210	15 735 431
Sum	118 996 296	89 871 067

	Kundefordringer		Andre kortsiktige fordringer	
	2020	2019	2020	2019
Føretak i samme konsern	2 707 131	6 168 016	26 113 831	29 578 422
Tilknyttet selskap	126 601	34 994	0	0
Sum	2 833 732	6 203 010	26 113 831	29 578 422

	Leverandørgjeld		Annen kortsiktig gjeld	
	2020	2019	2020	2019
Føretak i samme konsern	279 401	121 446	0	0
Tilknyttet selskap	5 906	0	0	0
Sum	285 307	121 446	0	0

Note 13 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og Egnende omfatter kundne skattetrekksrådler med kr 709 941,- for R. Kjeldsberg og 2 451 043 for konsernet.



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

Document ID:
CAB2155E6D9D13F92BC37690E9140312D



R. Kjeldsberg AS

Kontantstrømsoppstilling

Morselskapet			Konsernet	
2019	2020		2020	2019
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:				
49 975 670	5 827 766	Ordinært resultat før skattekostnad	13 908 759	60 513 569
0	-4 955 379	Periodens betalte skatt	-7 478 381	-2 212 399
1 560 463	1 216 192	Ordinære avskrivninger	38 543 607	27 676 097
-993 642	-701 749	Pensjonskostnad uten kontanteffekt	-701 749	-993 642
-51 458 715	-22 395 847	Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	-8 729 413	-37 814 745
0	0	Endring i varer	-136 763	0
-6 684 574	5 350 773	Endring i kundefordringer	-965 346	2 405 489
599 451	-1 189	Endring i leverandørgjeld	6 868 661	-3 692 259
9 095 609	-5 004 517	Endringer i konsernmellomværender	0	0
4 794 261	1 689 905	Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	7 398 136	7 439 141
6 888 522	-18 974 045	Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	58 645 378	53 321 251
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:				
-1 365 182	49 257	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-58 612 885	-24 329 954
-83 433 900	-7 670 000	Utbetalinger ved kjøp av finansielle anleggsmidler	-7 670 000	-83 433 900
56 074 558	26 827 845	Innbetalinger ved salg av finansielle anleggsmidler	30 695 992	56 074 558
10 438 688	7 397 481	Endring i langsiktige fordringer	5 741 935	10 341 888
0	5 987 124	Innbetalinger fra investeringer i finansielle anleggsmidler	6 902 986	0
-18 285 836	32 591 707	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-22 941 972	-41 347 408
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:				
144 639 000	-4 216 500	Netto innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	-16 585 609	123 999 090
-150 000 000	-20 500 000	Utbetalinger av utbytte	-22 736 800	-152 216 800
-5 361 000	-24 716 500	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-39 322 409	-28 217 710
-16 758 314	-11 098 838	Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	-3 619 003	-16 243 867
129 806 326	113 048 012	Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 01.01.	169 837 484	186 081 352
113 048 012	101 949 174	Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12.	166 218 480	169 837 484



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

Document ID:
CABRILSBB001679007369E9116419D



Styrets beretning R. Kjeldsberg 2020.pdf

Signers:

Name	Method	Date
Gjelsvik, Eirik Andre	BANKID_MOBILE	2021-04-22 13:35 GMT+2
Kjeldsberg, Per Gunnar	BANKID_MOBILE	2021-04-22 13:36 GMT+2
Medlien, Arne	BANKID	2021-04-22 13:39 GMT+2
Langeland, Erling	BANKID_MOBILE	2021-04-22 13:39 GMT+2
Kjeldsberg, Berit	BANKID	2021-04-22 13:40 GMT+2
Bjørseth, Ole Petter	BANKID	2021-04-22 13:50 GMT+2

This document package contains:

*Front page (this page)
The original document(s)
The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.*



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

Document ID:
C6896CCE8274AE201A7FA18F96E812F

[View the document and its digital signatures](#)

R. Kjeldsberg AS

STYRETS ÅRSBERETNING 2020

Virksomheten:

R. Kjeldsberg AS er morselskap i et konsern og har sin virksomhet innen områdene eiendomsutvikling og eiendomsforvaltning. Utvikling, drift og utleie av fast eiendom er i hovedsak organisert i egne eiendomsselskaper, med R. Kjeldsberg AS som forretningsfører. Konsernet R. Kjeldsberg er også del av konsernet Kjeldsberg Holding som avlegger eget konsernregnskap.

R. Kjeldsberg AS har sitt hovedkontor i Trondheim.

Økonomi:

Årsresultat for selskapet i 2020 ble et overskudd på 9,7 millioner kroner mot 52,0 millioner kroner i 2019. Driftsinntektene ble 17,5 millioner kroner, mens netto finansresultat utgjorde 21,2 millioner kroner.

Konsernets årsresultat for 2020 ble et overskudd på 12,2 millioner kroner mot 54,9 millioner kroner i 2019. Driftsinntektene ble 221,3 millioner kroner, mens netto finansresultat utgjorde – 7,0 millioner kroner.

Gevinst ved salg av Lysgården ble realisert i 2019 og er hovedforklaringen på det reduserte overskuddet i 2020 både for selskapet og konsernet.

Totalkapitalen for selskapet ble redusert med 20,7 millioner kroner fra 744,2 millioner kroner til 723,5 millioner kroner. For konsernet ble totalkapitalen redusert med 23,2 millioner kroner fra 1.153,9 millioner kroner til 1.130,8 millioner kroner.

Egenkapitalandelen for selskapet er 71,1 prosent mot 72,3 prosent i 2019. For konsernet er egenkapitalandelen 48,6 prosent mot 49,7 prosent i 2019. Styret har vurdert at selskapet har forsvarlig egenkapital og likviditet.

Styret bekrefter at regnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift, og at denne forutsetningen er oppfylt. Årsregnskapet gir et rettvise bilde av virksomheten. Selskapets likviditet er god.

I løpet av første kvartal 2020 traff Covid-19 viruset det norske samfunnet og norsk økonomi. Covid-19 utbruddet ga store effekter på den norske økonomien i annet kvartal 2020, men den norske økonomien hentet seg inn igjen i tredje og fjerde kvartal. Likviditeten i kredittmarkedene ble anstrengt i mars/april, men Norges Bank tilførte nok likviditet slik at kredittmarkedet igjen fungerte. Den norske regjeringen innførte tidlig effektive og målrettede tiltak for å begrense smittespredningen og i kombinasjon med gode økonomiske krisepakker for næringslivet, så var det med på å redusere de negative effektene av Covid-19

1



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

Document ID:
C688009E8471AE2D1A7FA18F01E8D6F

viruset i Norge. Som en følge av dette har konsernet kommet bra igjennom krisen og uten vesentlige effekter på resultatet for den ordinære driften.

Risikovurdering:

Styret vurderer at konsernets eiendommer har en god miks av leietakere, tilfredsstillende utleiegrad og en hensiktsmessig lengde på leiekontraktene. Det er erfaringsmessig veldig lite tap på leietakere. Kredittrisikoen oppleves som lav.

Konsernet finansierer eiendommene og prosjektene med en hensiktsmessig balanse av fremmedkapital og egenkapital, kombinert med en vesentlig andel fastrente. Konsernet har generelt god likviditet, og opplever å ha god tilgang på fremmedkapital når behovet oppstår.

Styret vurderer den overordnede finansielle risikoen som akseptabel.

Arbeidsmiljø, sykefravær, miljø:

R. Kjeldsberg AS har et godt arbeidsmiljø, samt et lavt korttids sykefravær. Sykefraværet i selskapet var i 2020 totalt på 2,69 prosent mot 0,98 prosent i 2019.

Sykefraværet i R. Kjeldsberg konsernet var i 2020 totalt på 6,46 prosent. Sykefraværet omhandler alle ansatte i R. Kjeldsberg AS, Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS, Kjeldsberg Økonomiservice AS, Sluppen & Partners AS og Lager11 AS. Det totale sykefraværet i konsernet i 2019 var på 2,15 prosent. Hovedårsaken til økningen fra 2019 er knyttet til langtidssykefravær.

Det har ikke forekommet skader eller ulykker i selskapet i løpet av regnskapsåret.

Virksomheten medfører ikke forurensning ut over det som må påregnes i forhold til den aktivitet som drives.

Konsernet har som ambisjon at byggeprosjektene skal gi en lav belastning på miljøet og inneholde energieffektive løsninger. R. Kjeldsberg har valgt ut seks av bærekraftmålene som utgangspunkt for hvordan virksomheten og prosjektene i konsernet skal utvikles. De vil alle seks være bærebjelker ved områdeutviklingen av Sluppen. Konsernet ønsker også i større grad å gjenbruke bygningsmaterialer og inventar, og ved utviklingen av Lager11 prosjektet ble fasadeplater fra bygget i Sluppenvegen 5 gjenbrukt. Kontorprosjektet ALO er det første bygget i Norge med kombinasjonen Breeam Outstanding og Well Platinum, samt med Paris Proof tillegget i Breeam sertifiseringen. Denne omhandler ytterligere fokus på CO₂-reduksjon for byggets samlede CO₂-utslipp. Her stilles det også krav til håndtering av fremtidige miljøutfordringer i form av økte nedbørsmengder og økning i det biologiske mangfoldet ved utbygging av nye områder.

Årsverk, likestilling m.m.:

Antall årsverk i R. Kjeldsberg AS i 2020 er 13,3 årsverk. Det er en økning på 0,6 årsverk fra 2019. Av de ansatte i R. Kjeldsberg AS er 75 prosent kvinner, som er på samme nivå som fjoråret.





Antall årsverk i R. Kjeldsberg konsernet i 2020 er 71,5 årsverk. Antall årsverk i konsernet omfatter ansatte i R. Kjeldsberg AS, Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS, Kjeldsberg Økonomiservice AS, Sluppen & Partners AS og Lager11 AS. Antall årsverk i konsernet i 2019 var 63,2 (Lager11 AS var ikke med).

Det er tegnet ansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder.

Konsernets personalpolitikk etterstreber likestilling i spørsmål om kjønn.

Det er én kvinne i R. Kjeldsberg AS sitt styre.

Trondheim 22.04.2021

Arne Medlien
Styreleder

Berit Kjeldsberg
Styremedlem

Eirik André Gjelsvik
Styremedlem

Per Gunnar Kjeldsberg
Styremedlem

Erling Langeland
Styremedlem

Ole Petter Bjørseth
Administrerende direktør





Deloitte.

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

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

Til generalforsamlingen i R. Kjeldsberg AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert R. Kjeldsberg AS' årsregnskap som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 9 704 467 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 12 243 946. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til R. Kjeldsberg AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet R. Kjeldsberg AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (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. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL 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

Pennec Dokumentnøkkel: NFBLO-07610-13045-MBCEE-ZIMLH-GBWLM



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
R. Kjeldsberg AS

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og anslår 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 den interne 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Fenneo Dokumentnøkkel: NFBLO-07610-13045-MBCEE-21MLH-GBWLM



Deloitte.

side 3
Uavhengig revisors beretning -
R. Kjeldsberg AS

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Trondheim, 22. april 2021
Deloitte AS

Mette Estenstad
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: NFBLO-07610-33045-M8CEE-21MLH-GBWLM



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

Serienummer: 9578-5990-4-2692825

IP: 88.88.xxx.xxx

2021-04-22 09:57:13Z



Penneo Dokumentnøkkel: NFBLO-07610-J3045-MBCCE-21MLH-GBWLM

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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