



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 651 201  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KJELLERHOLEN 9 AS  
Forretningsadresse: v/UNION Eiendomskapital AS  
Bolette brygge 1  
0252 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Bjørn Henningsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2021

### 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, 09.02.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	1	10 803 907	10 915 068
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 803 907</b>	<b>10 915 068</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	2 860 664	2 870 359
Annen driftskostnad	3,9	3 173 494	3 047 970
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 034 157</b>	<b>5 918 329</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 769 750</b>	<b>4 996 740</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10	101 925	1 058
Annen renteinntekt			160
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>101 925</b>	<b>1 218</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	10	3 259 047	3 734 283
Annen rentekostnad		13	786 644
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 259 060</b>	<b>4 520 927</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 157 135</b>	<b>-4 519 709</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 612 615</b>	<b>477 031</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	354 775	104 947
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 257 840</b>	<b>372 084</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 257 840</b>	<b>372 084</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 257 840</b>	<b>372 084</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5	1 257 840	372 084
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 257 840</b>	<b>372 084</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	1 912 127	2 266 902
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 912 127</b>	<b>2 266 902</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7,8	127 256 406	127 839 346
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>127 256 406</b>	<b>127 839 346</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern		3 700 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>3 700 000</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>132 868 533</b>	<b>130 106 248</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		261 926	161 735
Konsernfordringer	10	44 578	3 700 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>306 504</b>	<b>3 861 735</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 579 140	284 030
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 579 140</b>	<b>284 030</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 885 644</b>	<b>4 145 765</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>134 754 177</b>	<b>134 252 013</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4,5	1 000 000	1 000 000
Overkurs	5	28 187 789	28 187 789
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>29 187 789</b>	<b>29 187 789</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	6 779 360	8 037 199
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 779 360</b>	<b>-8 037 199</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>22 408 429</b>	<b>21 150 590</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	10	111 511 800	111 511 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>111 511 800</b>	<b>111 511 800</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>111 511 800</b>	<b>111 511 800</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		143 729	363 410
Kortsiktig konserngjeld	10	683 002	1 065 440
Annen kortsiktig gjeld		7 216	160 774
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>833 947</b>	<b>1 589 623</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>112 345 747</b>	<b>113 101 423</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>134 754 177</b>	<b>134 252 013</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 173492

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 651 201  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KJELLERHOLEN 9 AS  
Forretningsadresse: v/UNION Eiendomskapital AS  
Bolette brygge 1  
0252 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Bjørn Henningsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2021

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 30.03.2021

---

#### Brønnøysundregistrene

Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Administrasjonen 75 00 75 09 Telefaks 75 00 75 05  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 916 651 201  
KJELLERHOLEN 9 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
Inntekter			
Leieinntekter	1	10 803 907	10 915 068
Sum inntekter		10 803 907	10 915 068
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	2 860 664	2 870 359
Annen driftskostnad	3,9	3 173 494	3 047 970
Sum kostnader		6 034 157	5 918 329
Driftesresultat		4 769 750	4 996 740
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10	101 925	1 058
Annen renteinntekt			160
Sum finansinntekter		101 925	1 218
Rentekostnad til foretak i samme konsern	10	3 259 047	3 734 283
Annen rentekostnad		13	786 644
Sum finanskostnader		3 259 060	4 520 927
Netto finans		-3 157 135	-4 519 709
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	354 775	104 947
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 257 840	372 084
Årsresultat		1 257 840	372 084
Årsresultat etter minoritetsinteressier		1 257 840	372 084
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5	1 257 840	372 084
Sum overføringer og disponeringer		1 257 840	372 084



Organisasjonsnr: 916 651 201  
KJELLERHOLEN 9 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	1 912 127	2 266 902
Sum immaterielle eiendeler		1 912 127	2 266 902
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7,8	127 256 406	127 839 346
Sum varige driftsmidler		127 256 406	127 839 346
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern		3 700 000	
Sum finansielle anleggsmidler		3 700 000	
Sum anleggsmidler		132 868 533	130 106 248
<b>Omløpasmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		261 926	161 735
Konsernfordringer	10	44 578	3 700 000
Sum fordringer		306 504	3 861 735
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 579 140	284 030
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 579 140	284 030
Sum omløpasmidler		1 885 644	4 145 765
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>134 754 177</b>	<b>134 252 013</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4,5	1 000 000	1 000 000
Overkurs	5	28 187 789	28 187 789
Sum innskutt egenkapital		29 187 789	29 187 789



Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	6 779 360	8 037 199
Sum opptjent egenkapital		-6 779 360	-8 037 199
<b>Sum egenkapital</b>		<b>22 408 429</b>	<b>21 150 590</b>
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	10	111 511 800	111 511 800
Sum annen langsiktig gjeld		111 511 800	111 511 800
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>111 511 800</b>	<b>111 511 800</b>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		143 729	363 410
Kortsiktig konserngjeld	10	683 002	1 065 440
Annen kortsiktig gjeld		7 216	160 774
Sum kortsiktig gjeld		833 947	1 589 623
<b>Sum gjeld</b>		<b>112 345 747</b>	<b>113 101 423</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>134 754 177</b>	<b>134 252 013</b>



Organisasjonnr: 916 651 201  
KJELLERHOLEN 9 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000.00	1000.00	1000000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Hvam Eiendom Invest AS	1000.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	1000.00	100.00%

Note

Ytelser til ledende personer  
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



**Årsregnskap 2020  
for**

**Kjellerholen 9 AS**

**Foretaksnr. 916651201**



Kjellerholen 9 AS

**Resultatregnskap**

	Note	2020	2019
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter	1	10 803 907	10 915 068
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>10 803 907</b>	<b>10 915 068</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	2 860 664	2 870 359
Annen driftskostnad	3,9	3 173 494	3 047 970
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>6 034 157</b>	<b>5 918 329</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 769 750</b>	<b>4 996 740</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	10	101 925	1 058
Annen renteinntekt		0	160
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>101 925</b>	<b>1 218</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	10	3 259 047	3 734 283
Annen rentekostnad		13	786 644
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 259 060</b>	<b>4 520 927</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(3 157 135)</b>	<b>(4 519 709)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>1 612 615</b>	<b>477 031</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	354 775	104 947
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>1 257 840</b>	<b>372 084</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 257 840</b>	<b>372 084</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Fremføring av udekket tap	5	1 257 840	372 084
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>1 257 840</b>	<b>372 084</b>

Årsregnskap for Kjellerholen 9 AS

Organisasjonsnr. 916651201



Kjellerholen 9 AS

**Balanse pr. 31.12.2020**

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	1 912 127	2 266 902
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 912 127</b>	<b>2 266 902</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7,8	127 256 406	127 839 346
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>127 256 406</b>	<b>127 839 346</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern		3 700 000	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>3 700 000</b>	<b>0</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>132 868 533</b>	<b>130 106 248</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på konsernselskap	10	44 578	3 700 000
Andre kortsiktige fordringer		261 926	161 735
<b>Sum fordringer</b>		<b>306 504</b>	<b>3 861 735</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 579 140	284 030
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 885 644</b>	<b>4 145 765</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>134 754 177</b>	<b>134 252 013</b>

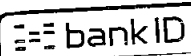


Kjellerholen 9 AS


## Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4,5	1 000 000	1 000 000
Overkurs	5	28 187 789	28 187 789
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>29 187 789</b>	<b>29 187 789</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	(6 779 360)	(8 037 199)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(6 779 360)</b>	<b>(8 037 199)</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>22 408 429</b>	<b>21 150 590</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	10	111 511 800	111 511 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>111 511 800</b>	<b>111 511 800</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>111 511 800</b>	<b>111 511 800</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		143 729	363 410
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	10	683 002	1 065 440
Annen kortsiktig gjeld		7 216	160 774
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>833 947</b>	<b>1 589 623</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>112 345 747</b>	<b>113 101 423</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>134 754 177</b>	<b>134 252 013</b>

Oslo 10/03 - 2021

 **bankID** SIGNERT  
11.03.2021  
Henningsen, Bjørn

Bjørn Henningsen  
Styrets leder

 **bankID** SIGNERT  
10.03.2021  
Vinjum, Jannecke

Jannecke Vinjum  
Styremedlem

 **bankID** SIGNERT  
10.03.2021  
Hamre, Johan Kristian Sekkenes

Johan Kristian Sekkenes Hamre  
Styremedlem



## Kjellerholen 9 AS

## Noter til årsregnskapet 2020

### Regnskapsprinsipper

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

Alle beløp i NOK.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere. Tomter avskrives ikke idet de anses og ikke ha verdifall.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Skatt

Skatten i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegiort. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

#### Leieinntekter

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden.

Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den periode det etter avtalen ikke er belastet leie.

Erstatninger som følge av at leieforhold bringes til opphør før opprinnelig avtalt utløpstidspunkt, inntektsføres med det beløp som overstiger den til enhver tid nødvendige avsetning til dekning av utleieobjektets driftskostnader for gjenværende del av opprinnelig avtalt leieperiode.

#### Leietakertilpasninger

Leietakertilpasninger dekket av gårdeier aktiveres og avskrives over resterende leieperiode.

#### Aktiverte renter

Eventuelle renter som knytter seg til anlegg under oppføring, blir aktivert som en del av kostprisen.

### Note 1 Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er kjøp, utleie, forvaltning og salg av fast eiendom. All virksomhet er i Norge.

### Note 2 Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Leietaker- tilpasning	Forretnings- bygg	Teknisk installasjon	Sum
Anskaffelseskost 01.01	0	0	145 044 903	1 348 213	146 393 116
Tilgang	258 800	2 018 923	0	0	2 018 923
Avgang	0	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>258 800</b>	<b>2 018 923</b>	<b>145 044 903</b>	<b>1 348 213</b>	<b>148 412 039</b>
Akk avskrivninger 01.01	0	0	10 493 786	80 987	10 574 773
Akk nedskrivninger 31.12	0	0	7 978 997	0	7 978 997
Akk avskrivninger 31.12	0	74 775	13 225 559	135 103	13 435 437
<b>Bokført verdi 31.12.</b>	<b>258 800</b>	<b>1 944 148</b>	<b>123 840 347</b>	<b>1 213 110</b>	<b>127 256 406</b>
<b>Årets avskrivninger</b>		<b>74 775</b>	<b>2 731 772</b>	<b>54 116</b>	<b>2 860 664</b>
Økonomisk levetid		11 år	50 år	25 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	Lineær	

Eiendommen er beliggende på festet grunn, og bortfester er Rolf Joan Aabel.



## Kjellerholen 9 AS

Noter til årsregnskapet 2020

### Note 3 Ytelser til ledende personer, revisor mv. og antall ansatte

#### Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet har ikke ansatte og har således ikke opprettet OTP-ordning.

#### Ytelser til ledende personer

Styremedlemmer i selskapet har ikke mottatt styrehonorar.

Kostnadsført honorar til revisor (eks mva)	2020	2019
Ordinær revisjon	28 144	59 093
Annen bistand		22 235
<b>Sum</b>	<b>28 144</b>	<b>81 327</b>

### Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 1.000 aksjer á kr. 1.000, totalt kr. 1.000.000. Alle aksjene har like rettigheter.

UNION Real Estate Fund II Holding AS med forretningskontor i Oslo utarbeider konsernregnskap.

Konsernregnskap fås utlevert ved henvendelse til UNION Real Estate Fund II Holding AS, Postboks 1715 Vika, 0121 Oslo.

Aksjonærer pr. 31.12.	Aksjer	Eierandel
Hvam Eiendom Invest AS	1 000	100 %
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>	<b>100 %</b>

Selskapets styremedlemmer eier indirekte gjennom eierandel i UNION Real Estate Fund II Holding AS en ubetydelig eierandel i selskapet.

### Note 5 Egenkapitalbevegelse

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	1 000 000	28 187 789	-8 037 199	21 150 590
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	1 257 840	1 257 840
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>1 000 000</b>	<b>28 187 789</b>	<b>-6 779 360</b>	<b>22 408 429</b>

### Note 6 Skatter

Avstemming mellom regnskapsmessig overskudd og skattepliktig inntekt	2020	2019
Resultat før skatter	1 612 615	477 031
Endring i midlertidige forskjeller	-3 504 453	-3 921 201
Avgitt konsernbidrag	0	0
Anvendelse av framførbart underskudd	0	0
Årets underskudd til framføring	1 891 838	3 444 171
<b>Skattepliktig inntekt / (underskudd)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatter i resultatregnskapet består av følgende	2020	2019
Beregnet skatt avgitt konsernbidrag	0	0
Årets resultatførte endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	354 775	104 947
<b>Sum årets skatter kostnad / (inntekt)</b>	<b>354 775</b>	<b>104 947</b>

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik	2020	2019
Årets betalbar skatt	0	0
Betalbar skatt avgitt konsernbidrag	0	0
<b>Sum betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Midlertidige forskjeller pr. 31.12. består av	2020	2019	Endring
Driftsmidler	-3 355 479	-6 859 932	-3 504 453
Fordringer	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>-3 355 479</b>	<b>-6 859 932</b>	<b>-3 504 453</b>
Akkumulert framførbart underskudd	-5 336 009	-3 444 171	1 891 838
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt / utsatt skattefordel</b>	<b>-8 691 487</b>	<b>-10 304 103</b>	<b>-1 612 615</b>

<b>Utsatt skatt / (utsatt skattefordel)</b>	<b>-1 912 127</b>	<b>-2 266 903</b>	<b>-354 776</b>
---	-------------------	-------------------	-----------------

Avgitt konsernbidrag	2020	2019
Brutto konsernbidrag	0	0
Betalbar skatt	0	0
<b>Netto konsernbidrag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Kjellerholen 9 AS

## Noter til årsregnskapet 2020

### Note 7 Pantstillelser

	2020	2019
Bokført verdi av pantsatte eiendeler (tomt, bygg og inventar)	127 256 406	127 839 346

Eiendommen er stilt som sikkerhet for lån morselskapet Hvam Eiendom Invest AS har i kredittinstitusjoner for ett beløp inntil kr 250.000.000,-

### Note 8 Finansiell markedsrisiko

Selskapets finansielle markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentenivået. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko.

### Note 9 Nærstående parter

UNION Eiendoms kapital UREF AS som er eiet av enkelte styremedlemmer har inngått forvaltingsavtale med morselskapet UNION Real Estate Fund II Holding AS.

### Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern	44 578	3 700 000	3 700 000	-
<b>Sum</b>	<b>44 578</b>	<b>3 700 000</b>	<b>3 700 000</b>	<b>-</b>

	Annen kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern	683 002	1 065 440	111 511 800	111 511 800
<b>Sum</b>	<b>683 002</b>	<b>1 065 440</b>	<b>111 511 800</b>	<b>111 511 800</b>

### Note 11 Fortsatt drift

Styret bekrefter at årsregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift.



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Kjellerholen 9 AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 1142 00  
F +47 23 1142 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Kjellerholen 9 AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 257 840. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 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 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.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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 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.

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

**THE POWER OF BEING UNDERSTOOD**  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: XCZO-HW748-BX57F-QBY83-M4TP2-PLTHU



Revisors beretning 2020 for Kjellerholen 9 AS



**Uttalelse om andre lovmessige krav**

*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.

Oslo, 10. mars 2021  
RSM Norge AS

Per-Henning Lie  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XCZO-HW748-BX57F-QBY63-M4TP2-PLTHU



# 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."

## Per-Henning Schulz Lie

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 88.91.xxx.xxx

2021-03-11 16:47:41Z



## Per-Henning Schulz Lie

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 88.91.xxx.xxx

2021-03-11 16:47:41Z



Penneo Dokumentnøkkel:XCZO-HW748-BX57F-QBY83-M4TP2-PLTHU

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>



Kjellerholen 9 AS

**Resultatregnskap**

	Note	2020	2019
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter	1	10 803 907	10 915 068
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>10 803 907</b>	<b>10 915 068</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	2 860 664	2 870 359
Annen driftskostnad	3,9	3 173 494	3 047 970
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>6 034 157</b>	<b>5 918 329</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 769 750</b>	<b>4 996 740</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	10	101 925	1 058
Annen renteinntekt		0	160
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>101 925</b>	<b>1 218</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	10	3 259 047	3 734 283
Annen rentekostnad		13	786 644
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 259 060</b>	<b>4 520 927</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(3 157 135)</b>	<b>(4 519 709)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>1 612 615</b>	<b>477 031</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	354 775	104 947
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>1 257 840</b>	<b>372 084</b>
<b>ARSRESULTAT</b>		<b>1 257 840</b>	<b>372 084</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Fremføring av udekket tap	5	1 257 840	372 084
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>1 257 840</b>	<b>372 084</b>



Kjellerholen 9 AS

## Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	1 912 127	2 266 902
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 912 127</b>	<b>2 266 902</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7,8	127 256 406	127 839 346
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>127 256 406</b>	<b>127 839 346</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern		3 700 000	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>3 700 000</b>	<b>0</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>132 868 533</b>	<b>130 106 248</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på konsernselskap	10	44 578	3 700 000
Andre kortsiktige fordringer		261 926	161 735
<b>Sum fordringer</b>		<b>306 504</b>	<b>3 861 735</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 579 140	284 030
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 885 644</b>	<b>4 145 765</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>134 754 177</b>	<b>134 252 013</b>

Årsregnskap for Kjellerholen 9 AS

Organisasjonsnr. 916651201



Kjellerholen 9 AS

## Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4,5	1 000 000	1 000 000
Overkurs	5	28 187 789	28 187 789
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>29 187 789</b>	<b>29 187 789</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	(6 779 360)	(8 037 199)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(6 779 360)</b>	<b>(8 037 199)</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>22 408 429</b>	<b>21 150 590</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	10	111 511 800	111 511 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>111 511 800</b>	<b>111 511 800</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>111 511 800</b>	<b>111 511 800</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		143 729	363 410
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	10	683 002	1 065 440
Annen kortsiktig gjeld		7 216	160 774
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>833 947</b>	<b>1 589 623</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>112 345 747</b>	<b>113 101 423</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>134 754 177</b>	<b>134 252 013</b>

Oslo / - 2021

Bjørn Henningsen  
Styrets leder

Jannecke Vinjum  
Styremedlem

Johan Kristian Sekkenes Hamre  
Styremedlem



**Årsregnskap 2020  
for**

**Kjellerholen 9 AS**

Foretaksnr. 916651201