



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Liv Malvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	20.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 27.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		138 440 964	148 509 940
Annen driftsinntekt		42 555 244	38 593 594
Sum inntekter		180 996 209	187 103 535
Kostnader			
Varekostnad		109 401 397	109 888 960
Lønnskostnad	2	54 672 331	51 414 234
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	4 123 508	3 575 228
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	6 379 547	
Annen driftskostnad	2	20 078 531	13 957 013
Sum kostnader		194 655 313	178 835 435
Driftsresultat		-13 659 105	8 268 100
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	-5 292 122	-775 107
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	421 539	223 817
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		87 100	
Annen renteinntekt		176 217	452 582
Annen finansinntekt		64 005	32 269
Sum finansinntekter		-4 543 260	-66 439
Rentekostnad til foretak i samme konsern		228 339	
Annen rentekostnad		610 859	263 553
Annen finanskostnad		409 773	221 884
Sum finanskostnader		1 248 971	485 437
Netto finans		-5 792 231	-551 876
Resultat før skattekostnad		-19 451 336	7 716 224
Skattekostnad på resultat	5	-3 194 333	1 844 945
Årsresultat	6	-16 257 003	5 871 279



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-16 257 003	5 871 279
Totalresultat		-16 257 003	5 871 279
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag			6 240 000
Udekket tap		-11 902 589	
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller		545 592	-3 118 228
Overført fra annen egenkapital		-4 900 005	2 749 507
Sum overføringer og disponeringer		-16 257 003	5 871 279



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	3		6 652 182
Utsatt skattefordel	5	1 704 504	
Goodwill	3		493 333
Sum immaterielle eiendeler		1 704 503	7 145 515
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	5 117 096	5 097 571
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	7 010 228	9 137 163
Sum varige driftsmidler		12 127 323	14 234 733
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	5 173 582	8 693 937
Investeringer i tilknyttet selskap	4	8 396 415	2 805 911
Obligasjoner og andre fordringer		6 800	292 957
Sum finansielle anleggsmidler		13 576 797	11 792 805
Sum anleggsmidler		27 408 623	33 173 054
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		257 316	
Fordringer			
Kundefordringer	7, 8	46 586 320	24 347 749
Andre kortsiktige fordringer	8, 9	17 866 004	23 178 462
Sum fordringer		64 452 324	47 526 211
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	1 795 616	1 812 105
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 795 616	1 812 105
Sum omløpsmidler		66 376 598	49 338 316



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EIENDELER		93 785 221	82 511 369

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 11	1 200 000	1 200 000
Overkurs	6	2 300 000	2 300 000
Annen innskutt egenkapital	6	3 120 000	
Sum innskutt egenkapital		6 620 000	3 500 000

Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	6	1 351 503	805 911
Annen egenkapital	6		4 900 005
Udekket tap	6	10 130 822	
Sum opptjent egenkapital		-8 779 319	5 705 916
Sum egenkapital	6	-2 159 319	9 205 916

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5		609 829
Sum avsetninger for forpliktelser			609 829

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	12	7 172 778	7 869 064
Øvrig langsiktig gjeld		3 363 205	
Sum annen langsiktig gjeld		10 535 984	7 869 064

Sum langsiktig gjeld

10 535 984 **8 478 894**

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	8	14 560 804	28 687 228
Betalbar skatt	5		103 305
Skyldige offentlige avgifter		8 354 959	3 539 734
Annen kortsiktig gjeld	8, 9	62 492 794	32 496 292
Sum kortsiktig gjeld		85 408 557	64 826 559



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum gjeld		95 944 540	73 305 453
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		93 785 221	82 511 369



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 560539

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Liv Malvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2025

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 25.06.2025

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 981 585 429
KJELDSBERG EIENDOMSFORVALTNING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		138 440 964	148 509 940
Annen driftsinntekt		42 555 244	38 593 594
Sum inntekter		180 996 209	187 103 535
Kostnader			
Varekostnad		109 401 397	109 888 960
Lønnskostnad	2	54 672 331	51 414 234
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	4 123 508	3 575 228
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	6 379 547	
Annen driftskostnad	2	20 078 531	13 957 013
Sum kostnader		194 655 313	178 835 435
Driftsresultat		-13 659 105	8 268 100
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	-5 292 122	-775 107
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	421 539	223 817
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		87 100	
Annen renteinntekt		176 217	452 582
Annen finansinntekt		64 005	32 269
Sum finansinntekter		-4 543 260	-66 439
Rentekostnad til foretak i samme konsern		228 339	
Annen rentekostnad		610 859	263 553
Annen finanskostnad		409 773	221 884
Sum finanskostnader		1 248 971	485 437
Netto finans		-5 792 231	-551 876
Resultat før skattekostnad		-19 451 336	7 716 224
Skattekostnad på resultat	5	-3 194 333	1 844 945
Årsresultat	6	-16 257 003	5 871 279
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-16 257 003	5 871 279
Totalresultat		-16 257 003	5 871 279



Overføringer og disponeringer		
Avgitt konsernbidrag		6 240 000
Udekket tap	-11 902 589	
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	545 592	-3 118 228
Overført fra annen egenkapital	-4 900 005	2 749 507
Sum overføringer og disponeringer	-16 257 003	5 871 279



Organisasjonsnr: 981 585 429
KJELDSBERG EIENDOMSFORVALTNING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	3		6 652 182
Utsatt skattefordel	5	1 704 504	
Goodwill	3		493 333
Sum immaterielle eiendeler		1 704 503	7 145 515
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	5 117 096	5 097 571
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	7 010 228	9 137 163
Sum varige driftsmidler		12 127 323	14 234 733
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	5 173 582	8 693 937
Investeringer i tilknyttet selskap	4	8 396 415	2 805 911
Obligasjoner og andre fordringer		6 800	292 957
Sum finansielle anleggsmidler		13 576 797	11 792 805
Sum anleggsmidler		27 408 623	33 173 054
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		257 316	
Fordringer			
Kundefordringer	7, 8	46 586 320	24 347 749
Andre kortsiktige fordringer	8, 9	17 866 004	23 178 462
Sum fordringer		64 452 324	47 526 211
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	10	1 795 616	1 812 105
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 795 616	1 812 105
Sum omløpsmidler		66 376 598	49 338 316
SUM EIENDELER		93 785 221	82 511 369
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 11	1 200 000	1 200 000
Overkurs	6	2 300 000	2 300 000
Annen innskutt egenkapital	6	3 120 000	
Sum innskutt egenkapital		6 620 000	3 500 000
Opptjent egenkapital			
Fond for			
vurderingsforskjeller	6	1 351 503	805 911
Annen egenkapital	6		4 900 005
Udekket tap	6	10 130 822	
Sum opptjent egenkapital		-8 779 319	5 705 916
Sum egenkapital	6	-2 159 319	9 205 916
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		609 829
Sum avsetninger for forpliktelses			609 829
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12	7 172 778	7 869 064
Øvrig langsiktig gjeld		3 363 205	
Sum annen langsiktig gjeld		10 535 984	7 869 064
Sum langsiktig gjeld		10 535 984	8 478 894
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	14 560 804	28 687 228
Betalbar skatt	5		103 305
Skyldige offentlige avgifter		8 354 959	3 539 734
Annen kortsiktig gjeld	8, 9	62 492 794	32 496 292
Sum kortsiktig gjeld		85 408 557	64 826 559
Sum gjeld		95 944 540	73 305 453
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		93 785 221	82 511 369



Organisasjonsnr: 981 585 429
KJELDSBERG EIENDOMSFORVALTNING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
42.70

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

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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Deloitte.

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

+47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Deloitte 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 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
Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

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

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. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 7. mai 2025
Deloitte AS



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Mette Estenstad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretning

Name Date
ESTENSTAD, METTE 2025-05-07

Identification

 bankID ESTENSTAD, METTE



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



Kjeldsberg

Årsregnskap 2024

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS





Resultatregnskap			
Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Salgsinntekt		138 440 964	148 509 940
Annen driftsinntekt		42 555 244	38 593 594
Sum driftsinntekter		<u>180 996 209</u>	<u>187 103 535</u>
Varekostnad		109 401 397	109 888 960
Lønnskostnad	2	54 672 331	51 414 234
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	4 123 508	3 575 228
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	6 379 547	0
Annen driftskostnad	2	20 078 531	13 957 013
Sum driftskostnader		<u>194 655 313</u>	<u>178 835 435</u>
Driftsresultat		<u>-13 659 105</u>	<u>8 268 100</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	-5 292 122	-775 107
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	421 539	223 817
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		87 100	0
Annen renteinntekt		176 217	452 582
Annen finansinntekt		64 005	32 269
Rentekostnad til foretak i samme konsern		228 339	0
Annen rentekostnad		610 859	263 553
Annen finanskostnad		409 773	221 884
Resultat av finansposter		<u>-5 792 231</u>	<u>-551 876</u>
Resultat før skattekostnad		-19 451 336	7 716 224
Skattekostnad på resultat	5	-3 194 333	1 844 945
Resultat		<u>-16 257 003</u>	<u>5 871 279</u>
Årsresultat	6	<u>-16 257 003</u>	<u>5 871 279</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		0	6 240 000
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller		545 592	-3 118 228
Overført til udekket tap		11 902 589	0
Overført fra annen egenkapital		4 900 005	-2 749 507
Sum overføringer		<u>-16 257 003</u>	<u>5 871 279</u>





Balanse			
Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS			
Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Utvikling	3	0	6 652 182
Utsatt skattefordel	5	1 704 504	0
Goodwill	3	0	493 333
Sum immaterielle eiendeler		<u>1 704 503</u>	<u>7 145 515</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	5 117 096	5 097 571
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	7 010 228	9 137 163
Sum varige driftsmidler		<u>12 127 323</u>	<u>14 234 733</u>
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	5 173 582	8 693 937
Investeringer i tilknyttet selskap	4	8 396 415	2 805 911
Obligasjoner og andre fordringer		6 800	292 957
Sum finansielle anleggsmidler		<u>13 576 797</u>	<u>11 792 805</u>
Sum anleggsmidler		<u>27 408 623</u>	<u>33 173 054</u>
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning		128 658	0
Sum lager av varer og annen beholdning		<u>128 658</u>	<u>0</u>
Fordringer			
Kundefordringer	7, 8	46 586 320	24 347 749
Andre kortsiktige fordringer	8, 9	17 866 004	23 178 462
Sum fordringer		<u>64 452 324</u>	<u>47 526 211</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	1 795 616	1 812 105
Sum omløpsmidler		<u>66 376 598</u>	<u>49 338 316</u>
Sum eiendeler		<u>93 785 221</u>	<u>82 511 369</u>





Balanse			
Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 11	1 200 000	1 200 000
Overkurs	6	2 300 000	2 300 000
Annen innskutt. EK	6	3 120 000	0
Sum innskutt egenkapital		<u>6 620 000</u>	<u>3 500 000</u>
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	6	1 351 503	805 911
Annen egenkapital	6	0	4 900 005
Udekket tap	6	-10 130 822	0
Sum opptjent egenkapital		<u>-8 779 319</u>	<u>5 705 916</u>
Sum egenkapital	6	<u>-2 159 319</u>	<u>9 205 916</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	0	609 829
Sum avsetning for forpliktelser		<u>0</u>	<u>609 829</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	7 172 778	7 869 064
Øvrig langsiktig gjeld		3 363 205	0
Sum annen langsiktig gjeld		<u>10 535 984</u>	<u>7 869 064</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	14 560 804	28 687 228
Betalbar skatt	5	0	103 305
Skyldige offentlige avgifter		8 354 959	3 539 734
Annen kortsiktig gjeld	8, 9	62 492 794	32 496 292
Sum kortsiktig gjeld		<u>85 408 557</u>	<u>64 826 559</u>
Sum gjeld		<u>95 944 540</u>	<u>73 305 453</u>
Sum gjeld og egenkapital		<u>93 785 221</u>	<u>82 511 369</u>





Balanse

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Trondheim, 20.03.2025
Styret i Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Ole Petter Bjørseth
styreleder

Kaja Juul Skarbø
styremedlem

Synnøve Farstad
styremedlem

Henrik Kjeldsberg
styremedlem

Mette Lervei hagen
styremedlem

Liv Malvik
daglig leder





Kontantstrømoppstilling			
Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS			
	Note	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-19 451 336	7 716 224
Periodens betalte skatt		103 305	184 321
Ordinære avskrivninger		4 123 508	3 575 228
Nedskrivning anleggsmidler		6 379 547	0
Endring i varelager		-128 658	3 397
Endring i kundefordringer		-22 238 571	-1 967 174
Endring i leverandørgjeld		-14 126 424	8 846 341
Poster klassifisert som invest.- eller finans.aktivitet		4 879 693	551 290
Endring i andre tidsavgrensningsposter		52 124 185	-13 296 015
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>11 458 639</u>	<u>5 244 970</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		1 259 239	2 860 798
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre		286 157	863 082
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre		5 259 325	5 000 000
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		0	2 870 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-6 232 407</u>	<u>-9 867 716</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		696 286	1 048 335
Innbetalinger av langsiktig gjeld		3 363 205	0
Innbetalinger av utbytte		90 361	4 500 000
Utbetalinger av konsernbidrag		8 000 000	9 498 929
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-5 242 720</u>	<u>-6 047 264</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-16 488	-10 670 010
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begy		1 812 105	12 482 115
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		<u>1 795 617</u>	<u>1 812 105</u>
Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS		Side 5	





Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2024

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

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

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

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

Fordringer

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

Bankinnskudd, kontanter og lignende

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

Inntekter

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

Kostnader

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

Skatter

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

Finanskostnader

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





Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2024

Konsern

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





Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2024

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

Lønnskostnad	2024	2023
Lønn	45 372 029	40 012 423
Folketrygdavgift	6 616 239	6 761 620
Pensjonskostnader	2 493 296	2 872 223
Andre ytelser	190 766	1 767 968
Sum	54 672 331	51 414 234

Antall årsverk	61,2	57,7
----------------	------	------

Ytelser til ledende personer	Daglig leder 01.01.-31.12.	Styret
Lønn	450 000	
Annen godtgjørelse	3 434	275 000

Konstituert daglig leder mottok ikke lønn i Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS.

Revisor

Godtgjørelse til Deloitte AS for ordinær revisjon utgjør i 2024 kr. 274 560,- eks. mva. Godtgjørelse for annen bistand utgjør i 2024 kr. 71 978,- eks. mva.





Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2024

Note 3 Varige driftsmidler

	Immaterielle eiendeler Utvikling	Immaterielle eiendeler Goodwill	Bygn. og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, maskiner	Sum
IB 01.01.	6 652 182	493 333	5 097 571	9 137 163	21 380 249
Tilgang driftsmidler			32 770	1 226 469	1 259 239
Avgang driftsmidler					0
Anskaffelseskost 31.12.	6 652 182	493 333	5 130 341	10 363 632	22 639 488
Akk. avskr. 31.12.	-1 673 941	- 493 333	-1 633 080	-332 265	-4 132 619
Akk. nedskr. 31.12.	-5 662 804	-246 667	-2 889	- 467 186	-6 379 546
Bokført verdi pr. 31.12.	0	0	3 494 372	9 564 181	12 127 323
Årets avskrivninger	989 378	579 093	106 432	2 448 604	4 123 507
Årets nedskrivninger	5 662 804	246 667	2 889	467 187	6 379 547
Økonomisk levetid	5-10 år	3 år	5-7 år*	3-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	

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





Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2024

Note 4 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Datterselskap

Firma	Forretnings- kontor	Stemme-/ eierandel	Ansk.kost	Resterende	Avskrivnings- periode
				merverdi pr. 31.12.24	
Kjeldsberg Boligforvaltn.	Trondheim	100%	3 408 513		
Real Eiendomsforvaltn.	Bodø	75%	6 587 462	990 249	3 år

Firma	Inngående balanse	Mottatt konserbidrag	Avgitt	Andel årets resultat	Avskr. merverdi	Innskutt	Utgående balanse
			utbytte/ KB			ifbm oppkjøp	
Kjeldsberg Boligforvaltn.	4 087 501	1 771 767		- 2 300 452	492 972		4 051 788
Real Eiendomsforvaltn.	4 606 436		0	- 2 470 633	- 1 013 978		1 121 825
Sum	8 693 937	1 771 767	0	- 4 771 085	- 521 006		0 5 173 613

Tilknyttede selskaper

Firma	Forretnings- kontor	Stemme- /eierandel	Ansk.kost	Resterende mer-	Avskrivnings- periode
				verdi pr. 31.12.24	
Driv Eiendomsforvaltning AS	Lysaker	50%	2 000 000	772 866	30 år

Firma

	Inngående balanse	Avskr. merverdi	Andel	
			årets resultat	Utgående balanse
Driv Eiendomsforvaltning AS	2 805 911	-32 203	577 795	3 351 503
Sum	2 805 911	-32 203	577 795	3 351 503

Tilknyttede selskaper

Firma	Forretnings- kontor	Stemme- /eierandel	Ansk.kost	Resterende mer-	Avskrivnings- periode
				verdi pr. 31.12.24	
Tidx	Sverige	34%	5 259 325	4 653 959	5

Firma

	Ansk.kost	Avskr. merverdi	Andel	Utbytte	Utgående balanse
			årets resultat		
Tidx	5 259 325	-332 425	208 373	-90 361	5 044 912
Sum	5 259 325	-332 425	208 373	-90 361	5 044 912





Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2024

Note 5 Skattekostnad

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	2 015 397
Endring i utsatt skatt	-3 194 333	-170 452
Skattekostnad ordinært resultat	-3 194 333	1 844 945

Grunnlag for betalbar skatt i årets skattekostnad:	2024	2023
Ordinært resultat før skatt	-19 451 336	7 716 224
Permanente forskjeller	4 931 639	669 889
Endring i midlertidige forskjeller	1 893 273	774 782
Mottatt konsernbidrag	4 000 000	0
Avgitt konsernbidrag	0	-8 691 326
Skattepliktig inntekt	-8 626 423	469 568

Betalbar skatt i balansen	2024	2023
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-880 000	-1 504 603
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-152 092
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	880 000	1 760 000
Sum betalbar skatt i balansen	0	103 305

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-2 493 822	-1 482 922	1 010 900
Balanseførte leieavtaler	-72 975	-51 970	21 005
Gevinst – og tapskonto	3 445 474	4 306 842	861 368
Sum	878 677	2 771 950	1 893 273
Akkumulert fremførbart underskudd	-8 626 423	0	8 626 423
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-1 704 504	609 829	2 314 333





Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2024

Note 6 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt. EK	Fond for vurd. forskjeller	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum
Pr. 01.01.2024	1 200 000	2 300 000		805 911	4 900 005		9 205 916
Årets underskudd				545 592	-4 900 005	-11 902 589	-16 257 002
Konsernbidrag mottatt			3 120 000				3 120 000
Andre endringer						1 771 767	1 771 767
Pr. 31.12.2024	1 200 000	2 300 000	3 120 000	1 351 503	0	-10 130 822	-2 159 319

Selskapets egenkapital er per 31.12.2024 tapt, noe som innebærer at egenkapitalen er negativ eller under halvparten av aksjekapitalen, i henhold til kravene i aksjeloven § 3-5. Styret er kjent med situasjonen og har iverksatt tiltak for å gjenopprette egenkapitalen.

Planlagte tiltak inkluderer:

Konvertering av gjeld til aksjekapital, som forventes vedtatt i generalforsamlingen i løpet av 2025. Dette vil styrke selskapets finansielle stilling.

Note 7 Fordringer

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

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	3 697 177	2 653 478	2 337 100	1 000 000
Sum	3 697 177	2 653 478	2 337 100	1 000 000

	Leverandørgjeld		Annen gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	826 619	2 425 125	11 554 531	8 691 326
Sum	826 619	2 425 125	11 554 531	8 691 326





Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2024

Note 9 Kortsiktig fordring og gjeld som vedrører felleskostnader for kunder

	2024	2023
Andre kortsiktige fordringer	7 814 901	17 254 609
Annen kortsiktig gjeld	-2 649 408	-11 233 038
Nettoeffekt fordring og gjeld felleskostnader	5 165 494	6 021 571

Note 10 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter bundne skattetrekksmidler med kr. 1 791 069.

Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr. 31.12. består av:

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

Eierstruktur

Selskapets aksjonær pr. 31.12. var:

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

Note 12 Annen langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 172 778	7 869 064
Sum annen langsiktig gjeld	7 172 778	7 869 064

Gjeld til kredittinstitusjoner gjelder leasing av biler og en traktor.

Selskapet har i 2021 lånt kr. 3 901 500 i forbindelse med kjøp av firmahytte på Oppdal. Lånet er i Danske Bank og har en løpetid på 3 år. Nominell rente pr. 31.12.24 er 6,36%.

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Sum annen langsiktig gjeld	0	0





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557543072190

Dokument

KEF - Årsoppgjøret 2024

Hoveddokument

14 sider

Initiert på 2025-03-31 17:49:22 CEST (+0200) av Arnt

Jomar Barlien (AJB)

Ferdigstilt den 2025-05-05 20:03:36 CEST (+0200)

Initiativtaker

Arnt Jomar Barlien (AJB)

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

arnt.barlien@kjeldsberg.no

+4799577165

Underskriverne

Liv Malvik (LM)

liv.malvik@kjeldsberg.no

Signert 2025-03-31 18:08:08 CEST (+0200)

Henrik Kjeldsberg (HK)

henrik.kjeldsberg@live.no

Signert 2025-05-05 10:21:43 CEST (+0200)

Mette Lervei Hagen (MLH)

mette.lerveihagen@kjeldsberg.no

Signert 2025-04-07 07:53:53 CEST (+0200)

Ole Petter Bjørseth (OPB)

ole.petter.bjorseth@kjeldsberg.no

Signert 2025-04-01 07:02:36 CEST (+0200)

Synnøve Farstad (SF)

synnove.farstad@nhn.no

Signert 2025-05-05 20:03:36 CEST (+0200)

Kaja Juul Skarbø (KJS)

kaja.js3@gmail.com

Signert 2025-05-05 10:39:47 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





KJELDSBERG EIENDOMSFORVALTNING AS

STYRETS BERETNING 2024

Virksomhetens art, resultatets utvikling og anvendelse av årets overskudd

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS driver forvaltning, drift og rådgiving/prosjektstøtte av nærings- og boligeiendom. Selskapets ambisjon er å være en ledende leverandør innen eiendomsforvaltning og drift. Selskapets tjenester skal bidra til en bærekraftig og effektiv forvaltning av eiendom, med størst mulig verdi for huseier, best mulig opplevelse for brukerne av eiendommen og minst mulig Co2 fotavtrykk.

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

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

2024 har vært et utfordrende år for Kjeldsberg Eiendomsforvaltning. I 2024 hadde selskapets driftsinntekter på kroner 181,0 millioner kroner (187,1), som er en nedgang på 6,1 millioner mot 2023. Driftskostnadene ble kroner 194,6 millioner kroner (178,8), som er en økning på 15,8 millioner sammenlignet med 2023. Selskapets driftsresultat før av- og nedskrivninger samt finansposter (EBITDA) for 2024 var –3,2 millioner kroner (11,8), som er en nedgang på 15,0 millioner.

Selskapet har hatt en betydelig negativ utvikling i økonomisk resultat, fra et overskudd etter skatt på 5,9 millioner i 2023 til et underskudd etter skatt på 16,3 millioner i 2024, en nedgang 22,2 millioner. Dette skyldes bl.a. store nedskrivninger av tidligere aktiverte utgifter, innleie av konsulenter grunnet for lite ressurser internt i selskapet, samt underskudd i datterselskapene Kjeldsberg Boligforvaltning AS og Real Eiendomsforvaltning AS. Underskuddene i datterselskapene skyldes i all hovedsak nedskrivning av aktiverte utgifter.

Selskapets balanse består av anleggsmidler, omløpsmidler og gjeld knyttet til utøvelsen av selskapets virksomhet, samt eierandeler i datterselskap og tilknyttede selskap.

I 2024 utgjorde selskapets eiendeler 93,8 millioner kroner (82,5). Selskapets egenkapital er negativ med kr 2,2 millioner. Styret er kjent med situasjonen og har iverksatt tiltak for å gjenopprette egenkapitalen ihht kravene i aksjelovens § 3-5.

I tillegg til tilført konsernbidrag på 4,0 millioner per 31.12.2024, er konsernintern gjeld på kr 8 millioner konvertert til aksjekapital og registrert i Brønnøysundregistrene i mars 2025. Selskapets aksjekapital er dermed positiv med kr 3,7 millioner per mars 2025.





Utviklingsaktiviteter

Selskapet driver egne utviklingsaktiviteter primært innen ulike kombinasjoner av bærekraft og teknologi. Enkelte av disse prosjektene foregår utelukkende i egenregi, og er en viktig del av utviklingen av de tjenester selskapet leverer til sine kunder på dette området.

Arbeidsmiljø

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

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

Selskapet har få eller ingen fagorganiserte, men det er etablert en medbestemmelsesavtale for de ansatte som skal sikre informasjon om og innflytelse på viktige prosesser og beslutninger i selskapet som påvirker de ansatte. Gjennom medbestemmelsesavtalen er det valgt to tillitsvalgte. Lønns- og arbeidsvilkår diskuteres med tillitsvalgte, og de er involvert i det årlige lønnsoppgjøret. Selskapet tilbyr konkurransedyktige betingelser for å tiltrekke seg og beholde dyktige medarbeidere over tid.

Selskapet er godkjent opplæringsbedrift for byggdrifterfaget. Selskapet har etablert rutiner for oppfølging knyttet til lovpålagte kurs og sertifikater, og kompetanseplan evalueres og etableres årlig i forbindelse med medarbeidersamtalene. Selskapet tilbyr også ansatte etter- og videreutdanningsmuligheter innen andre fagområder også på universitetsnivå.

Selskapet har 56 ansatte der 12 % er kvinner og 88 % er menn.

Det er 2 deltidsansatte i selskapet per 31.12.24, samt 1 ansatt på arbeidsmarkedstiltak i 80 % stilling. Andel midlertidig ansatte er 3,2 % (2 ansatte) og midlertidigheten er knyttet til et midlertidig ressursbehov. Gjennomsnittlig lønn for kvinnene i selskapet er kr. 779.000,- og for menn kr 629.000,-. Snittlønn totalt er kr. 654 000,-.

Sykefraværet 2024 er på 5,6 %, herav 2,0 % korttidsfravær og 3,6 % langtidsfravær.

Klima og miljø

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning har en ambisjon om å være den mest bærekraftige eiendomsforvalteren i Norge. Selskapet erkjenner at vår virksomhet påvirker det ytre miljøet, og jobber målrettet for å redusere negative miljøpåvirkninger og samtidig øke de positive bidragene.

I 2024 har selskapet intensivert sitt systematiske bærekraftarbeid, og er både Miljøfyrtårn- og ISO 14001-sertifisert. Selskapet har også forpliktet seg til Grønnvaskingsplakaten, som sikrer en transparent og reell tilnærming til bærekraft.





Klimagassutslippene fra virksomheten har frem til 2024 blitt målt og rapportert kvartalsvis til selskapets styre, i henhold til GHG-protokollen, og har inkludert utslipp fra egen drift (Scope 1 og 2) samt utvalgte områder i Scope 3. Utslippene har blant annet omfattet drivstoffbruk, energibruk og avfall fra driftskontorer og datterselskapet Kjeldsberg Boligforvaltning AS.

I 2024 ble det etablert en tverrfaglig bærekraftgruppe med representanter fra alle deler av organisasjonen. Gruppens hovedoppgave er å sikre forankring i virksomheten og bidra til operasjonalisering av bærekraftmål på tvers av selskapet. Bærekraftgruppen har hatt ansvar for gjennomføring av en dobbel vesentlighetsanalyse (DVA), hvor selskapet har vurdert både egen påvirkning på omverdenen og hvordan bærekraftsrelaterte forhold påvirker virksomheten.

Som følge av denne prosessen er den løpende klimagassrapporteringen midlertidig satt på pause, i påvente av en forbedret og mer omfattende rapporteringsstruktur som ivaretar innsiktene fra DVA. Arbeidet med å utvikle et fullstendig klimagassregnskap, inkludert Scope 1, 2 og 3, er påbegynt. Videre planlegger selskapet å opprette en overgangsplan mot netto null utslipp innen 2050, med tilhørende mål.

Åpenhetsloven

Selskapet anerkjenner sitt ansvar for å fremme og overholde grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i forbindelse med sine virksomhetsområder, og i henhold til Åpenhetsloven. Selskapet foretar jevnlig aktsomhetsvurderinger både av seg selv, selskapets leverandører og selskapets samarbeidspartnere, og har utarbeidet årlig skriftlig redegjørelse som ivaretar lovens minimumskrav. Redegjørelsen gjelder i hovedsak for Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS, samt datterselskapene Kjeldsberg Boligforvaltning AS og Real Eiendomsforvaltning AS, selv om ingen av disse er selvstendig omfattet av loven. Redegjørelsen er primært relatert til virksomhetsområdet eiendomsforvaltning, og vil bli tilgjengelig på selskapets nettside (www.kjeldsberg-ef.no). Datterselskapene har for sin del henvist til redegjørelsen på sine respektive nettsider.

Fremtidig utvikling

Selskapet vil fortsette arbeidet med å styrke sine kjernevirksomheter innenfor teknisk, økonomisk og administrativ eiendomsforvaltning og drift, samt prosjekt og rådgivningsvirksomhet knyttet til dette. Med tanke på det negative resultatet i 2024 vil fokuset det kommende regnskapsåret være rettet mot lønnsomheten i eksisterende kjernevirksomhet, fremfor utvikling av nye forretningsområder.





Forutsetninger for fortsatt drift og risiko

Årsregnskapet for 2024 er avlagt under forutsetning om fortsatt drift og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

I 2025 vil morselskapet yte et lån på kr 7,0 millioner til Kjeldsberg Eiendomsforvaltning, og med det bekrefter styret at selskapets drift har en tilfredsstillende likviditet, og er tilpasset virksomhetens karakter. En betydelig del av selskapets inntekter innkreves forskuddsvis gjennom felleskostnadsoppdrag, der kredittrisiko er dekket av huseier. For å redusere selskapets likviditetsrisiko mot svingninger ved forskuttering av felleskostnader, har selskapet etablert en trekkrettighet i Danske Bank. Selskapet er 100 % eiet av morselskapet, R. Kjeldsberg AS.

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

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

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning fylte 25 år i 2024, og blikket er rettet fremover mot de neste 25 årene. Kjeldsberg Eiendomsforvaltning vil styrke organisasjonen ytterligere fremover, slik at selskapet kan fortsette veksten, levere tjenester med god kvalitet og sikre en arbeidskultur som prioriterer trivsel blant de ansatte.

Trondheim, 20.03.2025

Ole Petter Bjørseth

Styrets leder

Synnøve Farstad

Styremedlem

Kaja Juul Skarbø

Styremedlem

Mette Lervei Hagen

Styremedlem

Henrik Kjeldsberg

Styremedlem

Liv Malvik

Daglig leder





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557543070657

Dokument

KEF - Årsberetning 2024

Hoveddokument

4 sider

Initiert på 2025-03-31 17:42:31 CEST (+0200) av Arnt

Jomar Barlien (AJB)

Ferdigstilt den 2025-05-07 09:07:28 CEST (+0200)

Initiativtaker

Arnt Jomar Barlien (AJB)

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

arnt.barlien@kjeldsberg.no

+4799577165

Underskriverne

Liv Malvik (LM)

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

liv.malvik@kjeldsberg.no

Signert 2025-03-31 18:22:07 CEST (+0200)

Henrik Kjeldsberg (HK)

henrik.kjeldsberg@live.no

Signert 2025-05-05 10:22:21 CEST (+0200)

Mette Lervei Hagen (MLH)

mette.lerveihagen@kjeldsberg.no

Signert 2025-04-07 07:51:49 CEST (+0200)

Ole Petter Bjørstad (OPB)

ole.petter.bjorseth@kjeldsberg.no

Signert 2025-03-31 17:47:25 CEST (+0200)

Synnøve Farstad (SF)

synnove.farstad@nhn.no

Signert 2025-05-07 09:07:28 CEST (+0200)

Kaja Juul Skarbø (KJS)

kaja.js3@gmail.com

Signert 2025-05-06 16:09:26 CEST (+0200)

Denne verifisering ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

