



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 651 163
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJELLERHOLEN 7 AS
Forretningsadresse: c/o UNION Eiendoms kapital AS
Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 06.02.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 02.03.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	8 259 498	8 205 691
Sum inntekter		8 259 498	8 205 691
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	1 921 545	1 789 252
Annen driftskostnad	3,4	4 227 877	2 444 382
Sum kostnader		6 149 422	4 233 633
Driftsresultat		2 110 076	3 972 058
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			340
Sum finansinntekter			340
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	1 778 760	2 146 297
Sum finanskostnader		1 778 760	2 146 297
Netto finans		-1 778 760	-2 145 957
Ordinært resultat før skattekostnad		331 316	1 826 100
Skattekostnad på ordinært resultat	6	72 890	401 742
Ordinært resultat etter skattekostnad		258 426	1 424 358
Årsresultat		258 426	1 424 358
Årsresultat etter minoritetsinteresser		258 426	1 424 358
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7	258 426	1 424 358
Sum overføringer og disponeringer		258 426	1 424 358



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	1 808 831	1 881 721
Sum immaterielle eiendeler		1 808 831	1 881 721
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,8,9	84 561 816	80 760 669
Sum varige driftsmidler		84 561 816	80 760 669
Sum anleggsmidler		86 370 647	82 642 390
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		280 709	51 528
Konsernfordringer	5	1 400 000	
Sum fordringer		1 680 709	51 528
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		428 134	3 179 404
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		428 134	3 179 404
Sum omløpsmidler		2 108 843	3 230 932
SUM EIENDELER		88 479 490	85 873 322
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7,10	1 000 000	1 000 000
Overkurs	7	17 320 592	17 320 592
Sum innskutt egenkapital		18 320 592	18 320 592



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	6 413 132	6 671 558
Sum opptjent egenkapital		-6 413 132	-6 671 558
Sum egenkapital		11 907 460	11 649 034
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	73 660 961	73 660 961
Sum annen langsiktig gjeld		73 660 961	73 660 961
Sum langsiktig gjeld		73 660 961	73 660 961
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 024 325	94 797
Kortsiktig konserngjeld	5	806 961	468 084
Annen kortsiktig gjeld		1 079 783	445
Sum kortsiktig gjeld		2 911 069	563 326
Sum gjeld		76 572 030	74 224 287
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		88 479 490	85 873 322



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 114797

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 651 163
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJELLERHOLEN 7 AS
Forretningsadresse: c/o UNION Eiendoms kapital AS
Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 06.02.2022

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 12.02.2022

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: 916 651 163
KJELLERHOLEN 7 AS

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	8 259 498	8 205 691
Sum inntekter		8 259 498	8 205 691
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	1 921 545	1 789 252
Annen driftskostnad	3,4	4 227 877	2 444 382
Sum kostnader		6 149 422	4 233 633
Driftsresultat		2 110 076	3 972 058
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			340
Sum finansinntekter			340
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	1 778 760	2 146 297
Sum finanskostnader		1 778 760	2 146 297
Netto finans		-1 778 760	-2 145 957
Ordinært resultat før skattekostnad		331 316	1 826 100
Skattekostnad på ordinært resultat	6	72 890	401 742
Ordinært resultat etter skattekostnad		258 426	1 424 358
Årsresultat		258 426	1 424 358
Årsresultat etter minoritetsinteresser		258 426	1 424 358
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7	258 426	1 424 358
Sum overføringer og disponeringer		258 426	1 424 358



Organisasjonsnr: 916 651 163
KJELLERHOLEN 7 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	1 808 831	1 881 721
Sum immaterielle eiendeler		1 808 831	1 881 721
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,8,9	84 561 816	80 760 669
Sum varige driftsmidler		84 561 816	80 760 669
Sum anleggsmidler		86 370 647	82 642 390
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		280 709	51 528
Konsernfordringer	5	1 400 000	
Sum fordringer		1 680 709	51 528
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		428 134	3 179 404
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		428 134	3 179 404
Sum omløpsmidler		2 108 843	3 230 932
SUM EIENDELER		88 479 490	85 873 322
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7,10	1 000 000	1 000 000
Overkurs	7	17 320 592	17 320 592
Sum innskutt egenkapital		18 320 592	18 320 592
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	6 413 132	6 671 558
Sum opptjent egenkapital		-6 413 132	-6 671 558
Sum egenkapital		11 907 460	11 649 034



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	73 660 961	73 660 961
Sum annen langsiktig gjeld		73 660 961	73 660 961
Sum langsiktig gjeld		73 660 961	73 660 961
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			
Leverandørgjeld		1 024 325	94 797
Kortsiktig konserngjeld	5	806 961	468 084
Annen kortsiktig gjeld		1 079 783	445
Sum kortsiktig gjeld		2 911 069	563 326
Sum gjeld		76 572 030	74 224 287
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		88 479 490	85 873 322



Organisasjonsnr: 916 651 163
KJELLERHOLEN 7 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

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



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Kjellerholen 7 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kjellerholen 7 AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 258 426. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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: X4Y8O-DEHYK-ALC8I-KHJ 3-4KIKJ-053X



Revisors beretning 2021 for Kjellerholen 7 AS



Oslo, 7. februar 2022
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: X4Y8O-DEHYK-ALC8f-KHJ 3-4KIKJ-053X



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

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-07 17:33:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: X4Y8O-DEHYK-ALC8f-IKHJ 3-4KIKJ-053JX

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>



**Årsregnskap 2021
for**

Kjellerholen 7 AS

Foretaksnr. 916651163



Kjellerholen 7 AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekter	1	8 259 498	8 205 691
Sum driftsinntekter		8 259 498	8 205 691
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	1 921 545	1 789 252
Annen driftskostnad	3,4	4 227 877	2 444 382
Sum driftskostnader		6 149 422	4 233 633
DRIFTSRESULTAT		2 110 076	3 972 058
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		0	340
Sum finansinntekter		0	340
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	5	1 778 760	2 146 297
Sum finanskostnader		1 778 760	2 146 297
NETTO FINANSPOSTER		(1 778 760)	(2 145 957)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		331 316	1 826 100
Skattekostnad på ordinært resultat	6	72 890	401 742
ORDINÆRT RESULTAT		258 426	1 424 358
ÅRSRESULTAT		258 426	1 424 358
OVERF. OG DISPONERINGER			
Fremføring av udekket tap	7	258 426	1 424 358
SUM OVERF. OG DISP.		258 426	1 424 358

Årsregnskap for Kjellerholen 7 AS

Organisasjonsnr. 916651163



Kjellerholen 7 AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	1 808 831	1 881 721
Sum immaterielle eiendeler		1 808 831	1 881 721
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,8,9	84 561 816	80 760 669
Sum varige driftsmidler		84 561 816	80 760 669
SUM ANLEGGSMIDLER		86 370 647	82 642 390
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	5	1 400 000	0
Andre kortsiktige fordringer		280 709	51 528
Sum fordringer		1 680 709	51 528
Bankinnskudd, kontanter o.l.		428 134	3 179 404
SUM OMLØPSMIDLER		2 108 843	3 230 932
SUM EIENDELER		88 479 490	85 873 322

Årsregnskap for Kjellerholen 7 AS

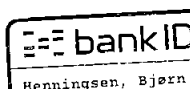
Organisasjonsnr. 916651163



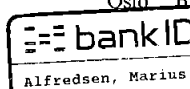
Kjellerholen 7 AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7,10	1 000 000	1 000 000
Overkurs	7	17 320 592	17 320 592
Sum innskutt egenkapital		18 320 592	18 320 592
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	(6 413 132)	(6 671 558)
Sum opptjent egenkapital		(6 413 132)	(6 671 558)
SUM EGENKAPITAL		11 907 460	11 649 034
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	5	73 660 961	73 660 961
Sum annen langsiktig gjeld		73 660 961	73 660 961
SUM LANGSIKTIG GJELD		73 660 961	73 660 961
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 024 325	94 797
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	5	806 961	468 084
Annen kortsiktig gjeld		1 079 783	445
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 911 069	563 326
SUM GJELD		76 572 030	74 224 287
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		88 479 490	85 873 322

Oslo 6 / 2 2022
 SIGNERT
07.02.2022
Henningsen, Bjørn

Bjørn Henningsen
Styrets leder

Oslo 6 / 2 2022
 SIGNERT
07.02.2022
Alfredsen, Marius

Marius Alfredsen
Styremedlem

Oslo 6 / 2 2022
 SIGNERT
06.02.2022
Røstberg, Torgeir

Torgeir Røstberg
Styremedlem



Kjellerholen 7 AS

Noter til årsregnskapet 2021

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	Forretningsbygg	Teknisk installasjon	Leietaker-tilpasning	Sum
Anskaffelseskost 01.01	0	91 674 576	248 018	0	91 922 594
Tilgang	0	0	0	5 722 693	5 722 693
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	0	91 674 576	248 018	5 722 693	97 645 287
Akk avskrivninger 01.01	0	8 427 430	21 885	0	8 449 315
Akk nedskrivninger 01.01	0	2 712 609	0	0	2 712 609
Akk avskrivninger 31.12	0	10 203 927	50 990	115 944	10 370 861
Reversert nedskrivninger	0	0	0	0	0
Bokført verdi 31.12.	0	78 758 040	197 028	5 606 749	84 561 816
Årets avskrivninger		1 776 497	29 105	115 944	1 921 545
Økonomisk levetid		50 år	25 år	5-10 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	Lineær	

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



Kjellerholen 7 AS

Noter til årsregnskapet 2021

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)	2021	2020
Ordinær revisjon	28 500	27 575
Annen bistand	0	0
Sum	28 500	27 575

Note 4 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 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	1 400 000	-	-	-
Sum	1 400 000	-	-	-

	Annen kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	806 961	468 084	73 660 961	73 660 961
Sum	806 961	468 084	73 660 961	73 660 961

Note 6 Skatter

Avstemming mellom regnskapsmessig overskudd og skattepliktig inntekt	2021	2020
Resultat før skatter	331 316	1 826 100
Endring i midlertidige forskjeller	-2 022 977	-2 144 535
Avgitt konsernbidrag	0	0
Årets underskudd til fremføring	1 691 661	318 434
Skattepliktig inntekt / (underskudd)	0	0

Skatter i resultatregnskapet består av følgende	2021	2020
Beregnet skatt avgitt konsernbidrag	0	0
Årets resultatførte endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	72 890	401 742
Sum årets skatter kostnad / (inntekt)	72 890	401 742

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik	2021	2020
Årets betalbar skatt	0	0
Betalbar skatt avgitt konsernbidrag	0	0
Sum betalbar skatt	0	0

Midlertidige forskjeller pr. 31.12. består av	2021	2020	Endring
Driftsmidler	2 141 677	118 700	-2 022 977
Fordringer	0	0	0
Sum	2 141 677	118 700	-2 022 977
Akkumulert fremførbart underskudd	-10 363 639	-8 671 987	1 691 652
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / utsatt skattefordel	-8 221 962	-8 553 287	-331 325

Utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	2021	2020
	-1 808 831	-1 881 721

Avgitt konsernbidrag	2021	2020
Brutto konsernbidrag	0	0
Betalbar skatt	0	0
Netto konsernbidrag	0	0

Note 7 Egenkapitalbevegelse

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	
Egenkapital 01.01	1 000 000	17 320 592	-6 671 558	11 649 034
Årets resultat	0	0	258 426	258 426
Egenkapital 31.12.	1 000 000	17 320 592	-6 413 132	11 907 460



Kjellerholen 7 AS

Noter til årsregnskapet 2021

Note 8 Pantstillelser

	2021	2020
Bokført verdi av pantsatte eiendeler (tomt, bygg og inventar)	84 561 816	80 760 669

Eiendommen er stilt som sikkerhet for lån morselskapet Hvam Eiendom Invest AS har i kredittinstitusjoner. BN Bank har 1. prioritets pant inntil MNOK 250 og 2. prioritets pant inntil MNOK 100.

Note 9 Finansiell markedsrisiko

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

Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 1.000 aksjer á kr. 1000, 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 %
Sum	1 000	100 %

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