



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 626 920  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KJELSÅSVEIEN 170 AS  
Forretningsadresse: Kjelsåsveien 170  
0884 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Fredrikke Onsrud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 11.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		1 934 754	1 856 993
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 934 754</b>	<b>1 856 993</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på driftsmidler	1	331 184	331 183
Annen driftskostnad	2	452 908	447 624
<b>Sum kostnader</b>		<b>784 092</b>	<b>778 807</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 150 663</b>	<b>1 078 187</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 496	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 496</b>	
Annen rentekostnad		24 881	26 793
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>24 881</b>	<b>26 793</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-23 385</b>	<b>-26 793</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 127 278</b>	<b>1 051 394</b>
Skattekostnad	3	248 005	231 307
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>879 272</b>	<b>820 086</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>879 273</b>	<b>820 087</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	4	1 000 000	2 000 000
Annen egenkapital	4	-120 728	-1 179 914
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>879 273</b>	<b>820 087</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygning	1	10 621 353	10 952 537
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>10 621 353</b>	<b>10 952 537</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 621 353</b>	<b>10 952 537</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		37 980	35 910
<b>Sum fordringer</b>		<b>37 980</b>	<b>35 910</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	5	2 155 161	3 397 548
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 155 161</b>	<b>3 397 548</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 193 141</b>	<b>3 433 458</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 814 494</b>	<b>14 385 995</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 6	459 990	459 990
Overkurs	4	4 251 231	4 251 231
Annen innskutt egenkapital	4	721 255	721 255
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 432 476</b>	<b>5 432 476</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen egenkapital	4	4 586 275	4 707 003
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 586 275</b>	<b>4 707 003</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>10 018 751</b>	<b>10 139 479</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	980 683	977 017
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>980 683</b>	<b>977 017</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	500 000	980 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>500 000</b>	<b>980 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 480 683</b>	<b>1 957 017</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	3	244 339	222 228
Skyldige offentlige avgifter		67 015	63 633
Utbytte	4	1 000 000	2 000 000
Annen kortsiktig gjeld		3 705	3 638
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 315 059</b>	<b>2 289 499</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 795 742</b>	<b>4 246 516</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 814 494</b>	<b>14 385 995</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 388705

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 626 920  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KJELSÅSVEIEN 170 AS  
Forretningsadresse: Kjelsåsveien 170  
0884 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Fredrikke Onsrud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 20.05.2023



Organisasjonsnr: 915 626 920  
KJELSÅSVEIEN 170 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		1 934 754	1 856 993
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 934 754</b>	<b>1 856 993</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på driftsmidler	1	331 184	331 183
Annen driftskostnad	2	452 908	447 624
<b>Sum kostnader</b>		<b>784 092</b>	<b>778 807</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 150 663</b>	<b>1 078 187</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 496	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 496</b>	
Annen rentekostnad		24 881	26 793
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>24 881</b>	<b>26 793</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-23 385</b>	<b>-26 793</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	3	1 127 278	1 051 394
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>248 005</b>	<b>231 307</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>879 272</b>	<b>820 086</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	4	1 000 000	2 000 000
Annen egenkapital	4	-120 728	-1 179 914
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>879 273</b>	<b>820 087</b>



Organisasjonsnr: 915 626 920  
KJELSÅSVEIEN 170 AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Bygning 1 10 621 353 10 952 537  
Sum varige driftsmidler 10 621 353 10 952 537

Sum anleggsmidler 10 621 353 10 952 537

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Andre fordringer 37 980 35 910  
Sum fordringer 37 980 35 910

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd 5 2 155 161 3 397 548  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 2 155 161 3 397 548

Sum omløpsmidler 2 193 141 3 433 458

**SUM EIENDELER 12 814 494 14 385 995**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 4, 6 459 990 459 990  
Overkurs 4 4 251 231 4 251 231  
Annen innskutt egenkapital 4 721 255 721 255  
Sum innskutt egenkapital 5 432 476 5 432 476

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 4 4 586 275 4 707 003  
Sum opptjent egenkapital 4 586 275 4 707 003

Sum egenkapital 4 10 018 751 10 139 479

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 7 980 683 977 017  
Sum avsetninger for  
forpliktelser 980 683 977 017



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	500 000	980 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>500 000</b>	<b>980 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 480 683</b>	<b>1 957 017</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	3	244 339	222 228
Skyldige offentlige			
avgifter		67 015	63 633
Utbytte	4	1 000 000	2 000 000
Annen kortsiktig gjeld		3 705	3 638
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 315 059</b>	<b>2 289 499</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 795 742</b>	<b>4 246 516</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 814 494</b>	<b>14 385 995</b>



Organisasjonsnr: 915 626 920  
KJELSÅSVEIEN 170 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Grunnleggende prinsipper - vurdering og klassifisering Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og god regnskapsskikk for små foretak i Norge gjeldende pr. 31. desember 2022. Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter. Ved langsiktige tilvirkningskontrakter benyttes løpende avregnings metode med fortjeneste. Regnskapsprinsippene utdypes nedenfor. Eiendeler/gjeld som knytter seg til varekretsløpet og poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost/innkjøpskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgspris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Vurdering av anleggsmidler skjer til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes avskrives. Dersom det finner sted en verdiendring som ikke er forbigående, foretas en nedskrivning av anleggsmidlet. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter. Det er i henhold til god regnskapsskikk noen unntak fra de generelle vurderingsreglene. Disse unntakene er kommentert i de respektive noter. Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold, legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridiske formaliteter. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres. Regnskapsprinsipper for vesentlige regnskapsposter Inntektsføringstidspunkt Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes. Kostnadsføringstidspunkt/sammenstilling Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper. Andre driftsinntekter og -kostnader Vesentlige inntekter og kostnader som ikke har sammenheng med den ordinære virksomheten, klassifiseres som andre driftsinntekter og -kostnader. Poster som er uvanlige, uregelmessige og vesentlige klassifiseres som ekstraordinære. Varige driftsmidler Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Dette gjelder dersom antatt levetid på driftsmiddelet er over 3 år og dersom kostpris overstiger kr 15 000. Dersom den virkelige verdien av et driftsmiddel er lavere enn bokført verdi, og dette skyldes årsaker som ikke antas å være forbigående, skrives driftsmidlet ned til virkelig verdi. Utgifter forbundet med normalt vedlikehold og reparasjoner blir løpende kostnadsført. Utgifter ved større utskiftninger og fornyelser som øker driftsmidlenes levetid vesentlig, balanseføres. Avskrivninger Ordinære lineære avskrivninger er beregnet over driftsmidlenes økonomiske levetid med utgangspunkt i historisk kostpris. Fordringer Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventede tap. Avsetning til tap gjøres i utgangspunktet på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. For mindre kundefordringer gjøres en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller



som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller balanseføres ikke. Endring i regnskapsprinsipp Det er ingen endring i regnskapsprinsipp i 2022.

## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

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

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

## Note

### Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Se eventuelle andre vedlegg.



Årsregnskap for 2022

KJELSÅSVEIEN 170 AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter  
Revisors beretning



**Resultatregnskap for 2022**  
**KJELSÅSVEIEN 170 AS**

	Note	2022	2021
Leieinntekt		1 934 754	1 856 993
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 934 754</b>	<b>1 856 993</b>
Avskrivning på driftsmidler	1	331 184	331 183
Annen driftskostnad	2	452 908	447 624
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>784 092</b>	<b>778 807</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 150 663</b>	<b>1 078 187</b>
Renteinntekt		1 496	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 496</b>	<b>0</b>
Rentekostnad		24 881	26 793
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>24 881</b>	<b>26 793</b>
<b>Netto finans</b>		<b>(23 385)</b>	<b>(26 793)</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 127 278</b>	<b>1 051 394</b>
Skattekostnad	3	248 005	231 307
<b>Årsresultat</b>		<b>879 273</b>	<b>820 087</b>
<b>Overføringer</b>			
Utbytte	4	1 000 000	2 000 000
Annen egenkapital	4	(120 728)	(1 179 914)
<b>Sum</b>		<b>879 273</b>	<b>820 087</b>



**Balanse pr. 31. desember 2022**  
**KJELSÅSVEIEN 170 AS**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
Bygning	1	10 621 353	10 952 537
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>10 621 353</b>	<b>10 952 537</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 621 353</b>	<b>10 952 537</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		37 980	35 910
<b>Sum fordringer</b>		<b>37 980</b>	<b>35 910</b>
Bankinnskudd	5	2 155 161	3 397 548
<b>Sum bankinnskudd</b>		<b>2 155 161</b>	<b>3 397 548</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 193 141</b>	<b>3 433 458</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>12 814 494</b>	<b>14 385 995</b>



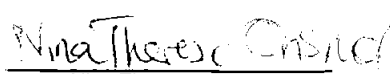
**Balanse pr. 31. desember 2022**  
**KJELSÅSVEIEN 170 AS**

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 6	459 990	459 990
Overkurs	4	4 251 231	4 251 231
Annen innskutt egenkapital	4	721 255	721 255
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 432 476</b>	<b>5 432 476</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	4 586 275	4 707 003
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 586 275</b>	<b>4 707 003</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>10 018 751</b>	<b>10 139 479</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	7	980 683	977 017
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>980 683</b>	<b>977 017</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	500 000	980 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>500 000</b>	<b>980 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 480 683</b>	<b>1 957 017</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	3	244 339	222 228
Skyldige offentlige avgifter		67 015	63 633
Utbytte	4	1 000 000	2 000 000
Annen kortsiktig gjeld		3 705	3 638
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 315 059</b>	<b>2 289 499</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 795 742</b>	<b>4 246 516</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>12 814 494</b>	<b>14 385 995</b>

Oslo, 3. mai 2023

  
Eva Frédrikke Onsrud  
styrets leder

  
Franke Onsrud  
styremedlem og daglig leder

  
Nina Therese Onsrud  
styremedlem



## Noter 2022

### KJELSÅSVEIEN 170 AS

#### Regnskapsprinsipper

##### Grunnleggende prinsipper - vurdering og klassifisering

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og god regnskapsskikk for små foretak i Norge gjeldende pr. 31. desember 2022.

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter. Ved langsiktige tilvirkningskontrakter benyttes løpende avregnings metode med fortjeneste. Regnskapsprinsippene utdypes nedenfor.

Eiendeler/gjeld som knytter seg til varekretsløpet og poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost/innkjøpskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgspris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Vurdering av anleggsmidler skjer til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes avskrives. Dersom det finner sted en verdiendring som ikke er forbigående, foretas en nedskrivning av anleggsmidlet. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter.

Det er i henhold til god regnskapsskikk noen unntak fra de generelle vurderingsreglene. Disse unntakene er kommentert i de respektive noter. Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold, legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridiske formaliteter. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres.

##### Regnskapsprinsipper for vesentlige regnskapsposter

###### Inntektsføringstidspunkt

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

###### Kostnadsføringstidspunkt/sammenstilling

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

###### Andre driftsinntekter og -kostnader

Vesentlige inntekter og kostnader som ikke har sammenheng med den ordinære virksomheten, klassifiseres som andre driftsinntekter og -kostnader. Poster som er uvanlige, uregelmessige og vesentlige klassifiseres som ekstraordinære.

###### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Dette gjelder dersom antatt levetid på driftsmiddelet er over 3 år og dersom kostpris overstiger kr 15 000. Dersom den virkelige verdien av et driftsmiddel er lavere enn bokført verdi, og dette skyldes årsaker som ikke antas å være forbigående, skrives driftsmidlet ned til virkelig verdi. Utgifter forbundet med normalt vedlikehold og reparasjoner blir løpende kostnadsført. Utgifter ved større utskiftninger og fornyelser som øker driftsmidlenes levetid vesentlig, balanseføres.

###### Avskrivninger

Ordinære lineære avskrivninger er beregnet over driftsmidlenes økonomiske levetid med utgangspunkt i historisk kostpris.

###### Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventede tap. Avsetning til tap gjøres i utgangspunktet på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. For mindre kundefordringer gjøres en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

###### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved



utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller balanseføres ikke.

## Endring i regnskapsprinsipp

Det er ingen endring i regnskapsprinsipp i 2022.

## Note 1 - Driftsmidler

	Bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost 01.01.2022	16 559 175
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>16 559 175</b>
Akk. av- og nedskr. 01.01.2022	(5 606 638)
Akkumulerte avskr. 31.12.2022	(5 937 822)
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2022</b>	<b>10 621 353</b>
Årets avskrivninger	(331 184)
Økonomisk levetid	50 år
<b>Avskrivningsplan: Lineær</b>	<b>2 %</b>

## Note 2 - Revisjon

	2022	2021
Revisjon	25 500	22 500
Andre tjenester	7 500	7 000
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>33 000</b>	<b>29 500</b>

## Mer om ytelser til revisjon

I tillegg er det kostnadsført MVA.

## Note 3 - Skatt

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	1 127 278	1 051 394
+/- Permanente forskjeller	14	
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(16 660)	(41 268)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>1 110 632</b>	<b>1 010 126</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	244 339	222 228
Sum	244 339	222 228
+/- Endring i utsatt skatt	3 666	9 079
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>248 005</b>	<b>231 307</b>
Betalbar skatt i skattekostnad	244 339	222 228
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>244 339</b>	<b>222 228</b>



## Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2022	459 990	4 251 231	721 255	4 707 003	10 139 479
Årets resultat				879 273	879 273
Avsatt utbytte				(1 000 000)	(1 000 000)
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>459 990</b>	<b>4 251 231</b>	<b>721 255</b>	<b>4 586 275</b>	<b>10 018 751</b>

## Note 5 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

## Note 6 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	100	4 599,90	459 990,00
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>459 990,00</b>

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Franke Onsrud Invest AS	100	100,00%	Ordinære aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100</b>	<b>100,00%</b>	

## Mer om aksjer og aksjeeiere

Styreleder i Kjelsåsveien 170 AS, Fredrikke Onsrud, er eier 44,83 % av aksjene i morselskapet gjennom Fredrikke Onsrud Holding AS. Styremedlemmene i Kjelsåsveien 170 AS, Franke Onsrud og Nina Onsrud, eier 10,34% og 44,83 % av aksjene hver i Franke Onsrud Invest AS gjennom henholdsvis Franke Onsrud Holding AS og Nina Onsrud Holding AS.

## Note 7 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Anleggsmidler	4 440 988	4 457 648	(16 660)
Sum midlertidige forskjeller	4 440 988	4 457 648	(16 660)
<b>Utsatt skatt 31.12.22. basert på 22%</b>	<b>977 017</b>	<b>980 683</b>	<b>(3 666)</b>

## Note 8 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	500 000	980 000
<b>Sum</b>	<b>500 000</b>	<b>980 000</b>

Den langsiktige gjelder forfaller i sin helhet innen 5 år.

Eiendommen i Kjelsåsveien 170 og hjemmel til feste er pantsatt med inn til kr 12 000 000. Bokførte verdi av eiendommen som er stilt til sikkerhet er kr 10 621 353.



**Note 9 - Ytelser til ledende personer**

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

**Note 10 - Obligatorisk tjenstepensjon**

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



PKF ReVisjon AS



Revisjon &  
rådgivning

Til generalforsamlingen i  
**Kjelsåsveien 170 AS**

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2022

### *Konklusjon*

---

Vi har revidert årsregnskapet til Kjelsåsveien 170 AS som viser et overskudd på kr 879 273. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultat 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 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

---

Styret og daglig leder (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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet 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.

Tel • +47 22 78 28 00 • [www.pkf.no](http://www.pkf.no)

PKF ReVisjon AS • Sandstuveien 70, Pb. 199 Manglerud, 0612 Oslo • Org./revisornr. 983 773 370

Medlem av Den norske Revisorforening

PKF ReVisjon AS er medlem av PKF International Limited, et nettverk av juridisk uavhengige selskaper, og fraskriver seg ethvert ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av et annet individuelt selskapsmedlem eller annet selskap.



PKF ReVisjon AS



Revisjon &  
rådgivning

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon 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.

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

Oslo, 3. mai 2023

PKF REVISJON AS

Øyvind Solberg

statsautorisert revisor



## Noter 2022 KJELSÅSVEIEN 170 AS

### Regnskapsprinsipper Grunnleggende prinsipper - vurdering og klassifisering

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og god regnskapsskikk for små foretak i Norge gjeldende pr. 31. desember 2022.

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter. Ved langsiktige tilvirkningskontrakter benyttes løpende avregnings metode med fortjeneste. Regnskapsprinsippene utdypes nedenfor.

Eiendeler/gjeld som knytter seg til varekretsløpet og poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost/innkjøpskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgpris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Vurdering av anleggsmidler skjer til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes avskrives. Dersom det finner sted en verdiendring som ikke er forbigående, foretas en nedskrivning av anleggsmidlet. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter.

Det er i henhold til god regnskapsskikk noen unntak fra de generelle vurderingsreglene. Disse unntakene er kommentert i de respektive noter. Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold, legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridiske formaliteter. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres.

### Regnskapsprinsipper for vesentlige regnskapsposter

#### Inntektsføringstidspunkt

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

#### Kostnadsføringstidspunkt/sammenstilling

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

#### Andre driftsinntekter og -kostnader

Vesentlige inntekter og kostnader som ikke har sammenheng med den ordinære virksomheten, klassifiseres som andre driftsinntekter og -kostnader. Poster som er uvanlige, uregelmessige og vesentlige klassifiseres som ekstraordinære.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Dette gjelder dersom antatt levetid på driftsmiddelet er over 3 år og dersom kostpris overstiger kr 15 000. Dersom den virkelige verdien av et driftsmiddel er lavere enn bokført verdi, og dette skyldes årsaker som ikke antas å være forbigående, skrives driftsmidlet ned til virkelig verdi. Utgifter forbundet med normalt vedlikehold og reparasjoner blir løpende kostnadsført. Utgifter ved større utskiftninger og fornyelser som øker driftsmidlenes levetid vesentlig, balanseføres.

#### Avskrivninger

Ordinære lineære avskrivninger er beregnet over driftsmidlenes økonomiske levetid med utgangspunkt i historisk kostpris.

#### Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventede tap. Avsetning til tap gjøres i utgangspunktet på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. For mindre kundefordringer gjøres en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved



utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller balanseføres ikke.

## Endring i regnskapsprinsipp

Det er ingen endring i regnskapsprinsipp i 2022.

## Note 1 - Driftsmidler

	Bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost 01.01.2022	16 559 175
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>16 559 175</b>
Akk. av- og nedskr. 01.01.2022	(5 606 638)
Akkumulerte avskr. 31.12.2022	(5 937 822)
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2022</b>	<b>10 621 353</b>
Årets avskrivninger	(331 184)
Økonomisk levetid	50 år
<b>Avskrivningsplan: Lineær</b>	<b>2 %</b>

## Note 2 - Revisjon

	2022	2021
Revisjon	25 500	22 500
Andre tjenester	7 500	7 000
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>33 000</b>	<b>29 500</b>

## Mer om ytelser til revisjon

I tillegg er det kostnadsført MVA.

## Note 3 - Skatt

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	1 127 278	1 051 394
+/- Permanente forskjeller	14	
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(16 660)	(41 268)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>1 110 632</b>	<b>1 010 126</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	244 339	222 228
Sum	244 339	222 228
+/- Endring i utsatt skatt	3 666	9 079
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>248 005</b>	<b>231 307</b>
Betalbar skatt i skattekostnad	244 339	222 228
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>244 339</b>	<b>222 228</b>



## Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2022	459 990	4 251 231	721 255	4 707 003	10 139 479
Årets resultat				879 273	879 273
Avsatt utbytte				(1 000 000)	(1 000 000)
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>459 990</b>	<b>4 251 231</b>	<b>721 255</b>	<b>4 586 275</b>	<b>10 018 751</b>

## Note 5 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

## Note 6 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	100	4 599,90	459 990,00
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>459 990,00</b>

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Franke Onsrud Invest AS	100	100,00%	Ordinære aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100</b>	<b>100,00%</b>	

## Mer om aksjer og aksjeeiere

Styreleder i Kjelsåsveien 170 AS, Fredrikke Onsrud, er eier 44,83 % av aksjene i morselskapet gjennom Fredrikke Onsrud Holding AS. Styremedlemmene i Kjelsåsveien 170 AS, Franke Onsrud og Nina Onsrud, eier 10,34% og 44,83 % av aksjene hver i Franke Onsrud Invest AS gjennom henholdsvis Franke Onsrud Holding AS og Nina Onsrud Holding AS.

## Note 7 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Anleggsmidler	4 440 988	4 457 648	(16 660)
Sum midlertidige forskjeller	4 440 988	4 457 648	(16 660)
<b>Utsatt skatt 31.12.22. basert på 22%</b>	<b>977 017</b>	<b>980 683</b>	<b>(3 666)</b>

## Note 8 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	500 000	980 000
<b>Sum</b>	<b>500 000</b>	<b>980 000</b>

Den langsiktige gjelder forfaller i sin helhet innen 5 år.

Eiendommen i Kjelsåsveien 170 og hjemmel til feste er pantsatt med inn til kr 12 000 000. Bokførte verdi av eiendommen som er stilt til sikkerhet er kr 10 621 353.



**Note 9 - Ytelser til ledende personer**

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

**Note 10 - Obligatorisk tjenstepensjon**

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.