



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 236 277
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJELLEVEIEN 21 AS
Forretningsadresse: Bruene 1
3724 SKIEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Emil Eriksrød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 06.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		2 141 468	15 436 632
Annen driftsinntekt		3 723 570	2 365 879
Sum inntekter		5 865 038	17 802 511
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	2 640 337	2 556 610
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 900 688	
Annen driftskostnad	3	6 272 164	5 841 306
Sum kostnader		34 813 189	8 397 916
Driftsresultat		-28 948 151	9 404 594
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25	67 757
Sum finansinntekter		25	67 757
Annen rentekostnad		1 021 263	421 282
Sum finanskostnader		1 021 263	421 282
Netto finans		-1 021 238	-353 525
Ordinært resultat før skattekostnad		-29 969 389	9 051 069
Skattekostnad på resultat	4	-6 593 266	1 991 235
Ordinært resultat etter skattekostnad		-23 376 123	7 059 834
Årsresultat		-23 376 123	7 059 834
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-23 376 123	7 059 834
Totalresultat		-23 376 123	7 059 834
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5		1 600 000
Avgitt konsernbidrag	5		5 372 890



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Avsatt til annen egenkapital	5		86 944
Overført fra annen egenkapital	5	-23 376 123	
Sum overføringer og disponeringer		-23 376 123	7 059 834



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	201 999 980	221 905 923
Sum varige driftsmidler		201 999 980	221 905 923
Andre langsiktige fordringer	6		
Sum anleggsmidler		201 999 980	221 905 923
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		155 178	68 554
Andre kortsiktige fordringer	6	7 687 053	938 114
Sum fordringer		7 842 231	1 006 668
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		25 210 752	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		25 210 752	
Sum omløpsmidler		33 052 982	1 006 668
SUM EIENDELER		235 052 962	222 912 592
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	5 000 000	5 000 000
Overkurs	5	174 134 076	174 134 076
Annen innskutt egenkapital	5	2 802 538	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital		181 936 614	179 134 076
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-13 945 545	9 430 578
Sum opptjent egenkapital		-13 945 545	9 430 578
Sum egenkapital		167 991 069	188 564 654
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	5 248 105	11 050 911
Sum avsetninger for forpliktelser		5 248 105	11 050 911
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Langsiktig konserngjeld	8	52 229 064	1 963 220
Øvrig langsiktig gjeld	6		
Sum annen langsiktig gjeld		52 229 064	1 963 220
Sum langsiktig gjeld		57 477 169	13 014 131
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 553 741	8 172 521
Utbytte			1 600 000
Kortsiktig konserngjeld			6 888 320
Annen kortsiktig gjeld	6	1 030 984	4 672 966
Sum kortsiktig gjeld		9 584 725	21 333 807
Sum gjeld		67 061 894	34 347 938
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		235 052 962	222 912 592



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 754761

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 236 277
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJELLEVEIEN 21 AS
Forretningsadresse: Bruene 1
3724 SKIEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Emil Eriksrød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2024

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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 02.11.2024



Organisasjonsnr: 996 236 277
KJELLEVEIEN 21 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		2 141 468	15 436 632
Annen driftsinntekt		3 723 570	2 365 879
Sum inntekter		5 865 038	17 802 511
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	2 640 337	2 556 610
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 900 688	
Annen driftskostnad	3	6 272 164	5 841 306
Sum kostnader		34 813 189	8 397 916
Driftsresultat		-28 948 151	9 404 594
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25	67 757
Sum finansinntekter		25	67 757
Annen rentekostnad		1 021 263	421 282
Sum finanskostnader		1 021 263	421 282
Netto finans		-1 021 238	-353 525
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	-6 593 266	1 991 235
Ordinært resultat etter skattekostnad		-23 376 123	7 059 834
Årsresultat		-23 376 123	7 059 834
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-23 376 123	7 059 834
Totalresultat		-23 376 123	7 059 834
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5		1 600 000
Avgitt konsernbidrag	5		5 372 890
Avsatt til annen egenkapital	5		86 944
Overført fra annen egenkapital	5	-23 376 123	
Sum overføringer og disponeringer		-23 376 123	7 059 834





Organisasjonsnr: 996 236 277
KJELLEVEIEN 21 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 2

201 999 980

221 905 923

Sum varige driftsmidler 201 999 980 221 905 923

Andre langsiktige

fordringer 6

201 999 980

221 905 923

Sum anleggsmidler 201 999 980 221 905 923

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 155 178 68 554

Andre kortsiktige

fordringer 6

7 687 053

938 114

Sum fordringer 7 842 231 1 006 668

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd 25 210 752

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende 25 210 752

Sum omløpsmidler 33 052 982 1 006 668

SUM EIENDELER 235 052 962 222 912 592

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5, 7 5 000 000 5 000 000

Overkurs 5 174 134 076 174 134 076

Annen innskutt egenkapital 5 2 802 538

Sum innskutt egenkapital 181 936 614 179 134 076

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 5 -13 945 545 9 430 578

Sum opptjent egenkapital -13 945 545 9 430 578

Sum egenkapital 167 991 069 188 564 654



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	5 248 105	11 050 911
Sum avsetninger for forpliktelse		5 248 105	11 050 911
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6		
Langsiktig konserngjeld	8	52 229 064	1 963 220
Øvrig langsiktig gjeld	6		
Sum annen langsiktig gjeld		52 229 064	1 963 220
Sum langsiktig gjeld		57 477 169	13 014 131
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 553 741	8 172 521
Utbytte			1 600 000
Kortsiktig konserngjeld			6 888 320
Annen kortsiktig gjeld	6	1 030 984	4 672 966
Sum kortsiktig gjeld		9 584 725	21 333 807
Sum gjeld		67 061 894	34 347 938
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		235 052 962	222 912 592



Organisasjonsnr: 996 236 277
KJELLEVEIEN 21 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kjelleveien 21 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjelleveien 21 AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Ledelsens 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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 feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 betydelig tvil 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 modifierer 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 22. august 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Bård Erik Pedersen
statsautorisert revisor



Uavhengig revisors beretning

Name

Date

Pedersen, Bård Erik

2024-08-22

Identification

 bankID™ Pedersen, Bård Erik



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



KJELLEVEIEN 21 AS

Årsregnskap 2023

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisjonsberetning

Årsregnskapet er utarbeidet av Aider AS



Resultatregnskap			
Kjelleveien 21 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekter		2 141 468	15 436 632
Annen driftsinntekt		3 723 570	2 365 879
Sum leieinntekter		5 865 038	17 802 511
Avskrivning på varige driftsmidler	2	2 640 337	2 556 610
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 900 688	0
Annen driftskostnad	3	6 272 164	5 841 306
Sum driftskostnader		34 813 189	8 397 916
Driftsresultat		-28 948 151	9 404 594
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25	67 757
Annen rentekostnad		1 021 263	421 282
Netto finansposter		-1 021 238	-353 525
Resultat før skattekostnad		-29 969 389	9 051 069
Skattekostnad på resultat	4	-6 593 266	1 991 235
Resultat		-23 376 123	7 059 834
Årsresultat		-23 376 123	7 059 834
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til utbytte	5	0	1 600 000
Avsatt konsernbidrag	5	0	5 372 890
Avsatt til annen egenkapital	5	0	86 944
Overført fra annen egenkapital	5	23 376 123	0
Sum overføringer og disponeringer		-23 376 123	7 059 834



Balanse				
Kjelleveien 21 AS				
Eiendeler	Note	2023	2022	
Anleggsmidler				
Varige driftsmidler				
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	201 999 980	221 905 923	
Sum varige driftsmidler		201 999 980	221 905 923	
Sum anleggsmidler		201 999 980	221 905 923	
Omløpsmidler				
Fordringer				
Kundefordringer		155 178	68 554	
Andre kortsiktige fordringer	6	7 687 053	938 114	
Sum fordringer		7 842 231	1 006 668	
Bankinnskudd		25 210 752	0	
Sum omløpsmidler		33 052 982	1 006 668	
Sum eiendeler		235 052 962	222 912 592	



Balanse			
Kjelleveien 21 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	5 000 000	5 000 000
Overkurs	5	174 134 076	174 134 076
Ikke registrert kapitalforhøyelse	5	2 802 538	0
Sum innskutt egenkapital		181 936 614	179 134 076
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-13 945 545	9 430 578
Sum egenkapital		167 991 069	188 564 654
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	5 248 105	11 050 911
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	8	52 229 064	1 963 220
Sum annen langsiktig gjeld		52 229 064	1 963 220
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 553 741	8 172 521
Utbytte		0	1 600 000
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		0	6 888 320
Annen kortsiktig gjeld	6	1 030 984	4 672 966
Sum kortsiktig gjeld		9 584 725	21 333 807
Sum gjeld		67 061 894	34 347 938
Sum egenkapital og gjeld		235 052 962	222 912 592
Porsgrunn Styret i Kjelleveien 21 AS			
_____ Emil Eriksrød styreleder			
Kjelleveien 21 AS		Side 4	



Kjelleveien 21 AS

996 236 277

Note 1 Regnskapsprinsipper

Kjelleveien 21 AS er et selskap der virksomheten omfatter å eie, drift og utleie av fast eiendom. Selskapet er lokalisert i Porsgrunn kommune.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Leieinntekter inntektsføres i takt med leieforholdet.

Varekostnad

Varekostnader viderefaktureres leietaker. Fakturerte akonto felleskostnader føres netto mot varekostnader. Eier andel av felleskostnad føres mot andre driftskostnader.

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 et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge 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. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomisk levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Selskapets eiendom er dekomponert i bygg, tomter og tekniske installasjoner, der tomter ikke avskrives da utrangeringsverdi antas minst å være lik bokførte verdier.

Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmidlet 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.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende. Det gjøres individuell vurdering av de enkelte fordringene i forhold til antatt tap.

Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter for selskapet består av kassebeholdninger, saldo på særskilte bankkontoer for selskapet samt netto innestående på konsernets konsernkontoordning. Forskjellen på netto innestående på selskapets konto i konsernets konsernkontoordning og netto innestående på konsernkontoordningen totalt for konsernet blir presentert som konserninternt mellomværende.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med gjeldende sats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjørt.



Kjelleveien 21 AS

996 236 277

Note 2 Anleggsmidler

	Bygning	Tekniske installasjoner	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	200 457 590	51 129 346	18 801	251 605 737
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	8 635 081			8 635 081
= Anskaffelseskost 31.12.23	209 092 671	51 129 346	18 801	260 240 818
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	8 845 195	23 476 154	18 801	32 340 150
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.23	25 900 688			25 900 688
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23	34 745 883	23 476 154	18 801	58 240 838
= Bokført verdi 31.12.23	174 346 788	27 653 192	0	201 999 980
Årets ordinære avskrivninger	592 637	2 047 700		2 640 337
Årets nedskrivninger	25 900 688			25 900 688
Økonomisk levetid	10-100 år	10-25 år	5 år	

Årets tilganger er knyttet til prosjekter under arbeid

Selskapet, og selskapets morselskaper, har opplevd eierendringer gjennom 2023/2024, og eierendringene har verdsatt eiendommen i selskapet til ulike nivåer.

Verdsettelsen ved siste eierendring (2024) sees å være på nivåer under markedsverdi vurdert på eiendommen ved årskifte. Ettersom den siste eierendring ble gjennomført i forbindelse med konkursbehandling i Recreate ASA, er det ved verdsettelsen imidlertid forutsatt flere vilkår som ikke er like relevante ved videreføring av driften.

Verdivurderingen som fant sted ved årskifte, var i sammenheng med forrige eierskifte. Denne sees å være en mer normal salgstransaksjon mellom uavhengig parter, basert på fortsatt drift. Ledelsen mener at denne transaksjonen representerer langt på vei en mer riktig prising av verdien av eiendommen, ettersom selskapets nye aksjonærer har sikret kapital til videre drift.

Balanseført verdi er dermed vurdert nedskrevet med Mnok 26, som da er i tråd med markedsverdi vurdert per årskifte.



Kjelleveien 21 AS

996 236 277

Note 3 Lønnskostnader og revisjon

Det har ikke vært noen ansatte i selskapet i 2023.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Kostnadsført honorar til ERNST & YOUNG AS utgjør i 2023 kr 84 578 ekskl.mva.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	1 515 430
Endring i utsatt skattefordel	-6 593 266	475 805
Skattekostnad ordinært resultat	-6 593 266	1 991 235
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-29 969 389	9 051 069
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	24 060 390	-2 162 749
Mottatt konsernbidrag	3 592 998	0
Avgitt konsernbidrag	0	-6 888 320
Skattepliktig inntekt	-2 316 001	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-790 460	1 515 430
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-1 515 430
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	790 460	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	26 171 024	50 231 414	24 060 390
Sum	26 171 024	50 231 414	24 060 390
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 316 001	0	2 316 001
Grunnlag for utsatt skatt	23 855 023	50 231 414	26 376 391
Utsatt skatt (22 %)	5 248 105	11 050 911	5 802 806



Kjelleveien 21 AS

996 236 277

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2023	5 000 000	174 134 076	9 430 578	188 564 654
Årets resultat	0	0	-23 376 123	-23 376 123
Pr 31.12.2023	5 000 000	174 134 076	-13 945 545	165 188 531

Styret bekrefter at fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet er avlagt under denne forutsetning.

Note 6 Annen fordringer og gjeld

	2023	2022
Andre langsiktige fordringer		
Andre kortsiktige fordringer	4 094 055	938 114
Sum	4 094 055	938 114
Annen kortsiktig gjeld	2023	2022
Annen kortsiktig gjeld	1 030 984	4 672 966
Sum	1 030 984	4 672 966

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kjelleveien 21 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	5 000,0	5 000 000
Sum	1 000		5 000 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Rcr Property AS	1 000	100,0	100,0

Selskapet ble før årskifte solgt fra Porsgrunn næringspark AS til RCR Property AS, som er helheid av RCR Property Group AS.

RCR Property Group AS var 50% eid av Recreate ASA og 50% eid av Xania Group AS. Recreate var dermed ikke lenger konsernspiss ved årskifte.

I løpet av 2024, er det i sammenheng med konkursbehandlingen av Recreate ASA, gjennomført ett eierskifte i RCR Property Group, fra Recreate ASA til Porsgrunn Eiendominvest AS.



Kjelleveien 21 AS

996 236 277

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

Konsernmellomværende	2023	2022
Mellomværende med Porsgrunn Næringspark AS	0	1 963 220
Mellomværende med Hesselberggate 4 AS	250 000	0
Mellomværende med Kongensgate 20 AS	650 000	0
Mellomværende med He-kjelleveien AS	950 000	0
Mellomværende med RCR Property AS	50 379 064	0
Sum	52 229 064	1 963 220

Mellomværende med R8 Office AS er renteberegnet med kr 347 524 i 2023, selskapet har ikke lenger konsernrelasjon, og gjeld er gjort opp.

Øvrige mellomværende blir renteberegnet fra 01.01.2024

Alle mellomværende i konsernet forfaller i sin helhet innen fem år.