



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 767 342
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJELSÅSVEIEN 161 AS
Forretningsadresse: v/UNION Eiendomskapital AS
Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Henningsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 23.01.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	1	28 662 176	28 147 116
Sum inntekter		28 662 176	28 147 116
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	4 741 643	4 741 643
Annen driftskostnad	3,10	1 326 955	3 250 495
Sum kostnader		6 068 598	7 992 138
Driftsresultat		22 593 578	20 154 978
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		284 139	66 737
Annen renteinntekt		23 432	102 682
Sum finansinntekter		307 571	169 419
Annen rentekostnad		8 534 913	10 406 439
Annen finanskostnad		412 500	
Sum finanskostnader		8 947 413	10 406 439
Netto finans		-8 639 842	-10 237 020
Ordinært resultat før skattekostnad		13 953 736	9 917 958
Skattekostnad på ordinært resultat	6	3 069 822	2 181 951
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 883 914	7 736 007
Årsresultat		10 883 914	7 736 007
Årsresultat etter minoritetsinteresser		10 883 914	7 736 007
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	5	14 894 396	14 822 392
Overføringer annen innskutt egenkapital	5	-4 010 482	-1 880 019
Overføringer annen egenkapital	5		-5 206 366
Sum overføringer og disponeringer		10 883 914	7 736 007



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,8	307 746 570	312 488 213
Sum varige driftsmidler		307 746 570	312 488 213
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	11	9 998 684	4 600 000
Sum finansielle anleggsmidler		9 998 684	4 600 000
Sum anleggsmidler		317 745 254	317 088 213
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 927 153	112 602
Andre kortsiktige fordringer		40 729	42 677
Konsernfordringer	11	4 152 893	10 760 023
Sum fordringer		6 120 775	10 915 302
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 346 181	2 051 376
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 346 181	2 051 376
Sum omløpsmidler		10 466 956	12 966 678
SUM EIENDELER		328 212 210	330 054 890

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Aksjekapital	4,5	31 000	31 000
Sum innskutt egenkapital		31 000	31 000
Sum egenkapital		31 000	31 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	32 178 919	33 310 080
Sum avsetninger for forpliktelser		32 178 919	33 310 080
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,8,9		275 000 000
Sum annen langsiktig gjeld			275 000 000
Sum langsiktig gjeld		32 178 919	308 310 080
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	275 000 000	
Leverandørgjeld		431 075	295 376
Kortsiktig konserngjeld	11	19 095 379	19 003 067
Annen kortsiktig gjeld		1 475 838	2 415 369
Sum kortsiktig gjeld		296 002 292	21 713 812
Sum gjeld		328 181 211	330 023 892
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		328 212 211	330 054 892



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 213694

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 767 342
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJELSÅSVEIEN 161 AS
Forretningsadresse: v/UNION Eiendomskapital AS
Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Henningsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2021

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 04.05.2021

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: 914 767 342
KJELSÅSVEIEN 161 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	1	28 662 176	28 147 116
Sum inntekter		28 662 176	28 147 116
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler			
driftsmidler	2	4 741 643	4 741 643
Annen driftskostnad	3,10	1 326 955	3 250 495
Sum kostnader		6 068 598	7 992 138
Driftsresultat		22 593 578	20 154 978
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			
		284 139	66 737
Annen renteinntekt		23 432	102 682
Sum finansinntekter		307 571	169 419
Annen rentekostnad		8 534 913	10 406 439
Annen finanskostnad		412 500	
Sum finanskostnader		8 947 413	10 406 439
Netto finans		-8 639 842	-10 237 020
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	3 069 822	2 181 951
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 883 914	7 736 007
Årsresultat		10 883 914	7 736 007
Årsresultat etter minoritetsinteresser		10 883 914	7 736 007
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	5	14 894 396	14 822 392
Overføringer annen innskutt egenkapital	5	-4 010 482	-1 880 019
Overføringer annen egenkapital	5		-5 206 366
Sum overføringer og disponeringer		10 883 914	7 736 007



Organisasjonsnr: 914 767 342
KJELSÅSVEIEN 161 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,8	307 746 570	312 488 213
Sum varige driftsmidler		307 746 570	312 488 213

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	11	9 998 684	4 600 000
Sum finansielle anleggsmidler		9 998 684	4 600 000

Sum anleggsmidler		317 745 254	317 088 213
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		1 927 153	112 602
Andre kortsiktige fordringer		40 729	42 677
Konsernfordringer	11	4 152 893	10 760 023
Sum fordringer		6 120 775	10 915 302

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		4 346 181	2 051 376
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 346 181	2 051 376

Sum omløpsmidler		10 466 956	12 966 678
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		328 212 210	330 054 890
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4,5	31 000	31 000
Sum innskutt egenkapital		31 000	31 000

Sum egenkapital		31 000	31 000
------------------------	--	---------------	---------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	32 178 919	33 310 080
Sum avsetninger for forpliktelses		32 178 919	33 310 080
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,8,9		275 000 000
Sum annen langsiktig gjeld			275 000 000
Sum langsiktig gjeld		32 178 919	308 310 080
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	275 000 000	
Leverandørgjeld		431 075	295 376
Kortsiktig konserngjeld	11	19 095 379	19 003 067
Annen kortsiktig gjeld		1 475 838	2 415 369
Sum kortsiktig gjeld		296 002 292	21 713 812
Sum gjeld		328 181 211	330 023 892
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		328 212 211	330 054 892



Organisasjonsnr: 914 767 342
KJELSÅSVEIEN 161 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000.00	31.00	31000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Union Real Estate Fund Holding AS	1000.00	100.00%	Ordinære aksjer

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

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



**Årsregnskap 2020
for
Kjelsåsveien 161 AS**

Foretaksnr. 914767342



Kjelsåsveien 161 AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekt	1	28 662 176	28 147 116
Sum driftsinntekter		28 662 176	28 147 116
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	4 741 643	4 741 643
Annen driftskostnad	3,10	1 326 955	3 250 495
Sum driftskostnader		6 068 598	7 992 138
DRIFTSRESULTAT		22 593 578	20 154 978
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		284 139	66 737
Annen renteinntekt		23 432	102 682
Sum finansinntekter		307 571	169 419
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		8 534 913	10 406 439
Annen finanskostnad		412 500	0
Sum finanskostnader		8 947 413	10 406 439
NETTO FINANSPOSTER		(8 639 842)	(10 237 020)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		13 953 736	9 917 958
Skattekostnad på ordinært resultat	6	3 069 822	2 181 951
ORDINÆRT RESULTAT		10 883 914	7 736 007
ÅRSRESULTAT		10 883 914	7 736 007
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag	5	14 894 396	14 822 392
Overføringer annen innskutt egenkapital	5	(4 010 482)	(1 880 019)
Overføringer annen egenkapital	5	0	(5 206 366)
SUM OVERF. OG DISP.		10 883 914	7 736 007

Årsregnskap for Kjelsåsveien 161 AS

Organisasjonsnr. 914767342



Kjelsåsveien 161 AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,8	307 746 570	312 488 213
Sum varige driftsmidler		307 746 570	312 488 213
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	11	9 998 684	4 600 000
Sum finansielle anleggsmidler		9 998 684	4 600 000
SUM ANLEGGSMIDLER		317 745 254	317 088 213
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		1 927 153	112 602
Fordringer på konsernselskap	11	4 152 893	10 760 023
Andre kortsiktige fordringer		40 729	42 677
Sum fordringer		6 120 775	10 915 302
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 346 181	2 051 376
SUM OMLØPSMIDLER		10 466 956	12 966 678
SUM EIENDELER		328 212 210	330 054 890

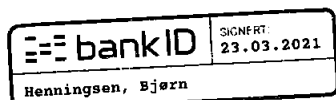
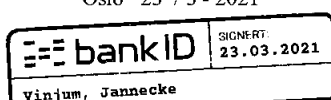
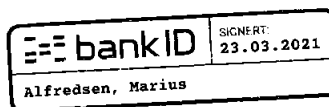


Kjelsåsveien 161 AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4,5	31 000	31 000
Sum innskutt egenkapital		31 000	31 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	0
Sum opptjent egenkapital		0	0
SUM EGENKAPITAL		31 000	31 000
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	32 178 919	33 310 080
Sum avsetning for forpliktelser		32 178 919	33 310 080
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,8,9	0	275 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	275 000 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		32 178 919	308 310 080
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	275 000 000	0
Leverandørgjeld		431 075	295 376
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	11	19 095 379	19 003 067
Annen kortsiktig gjeld		1 475 838	2 415 369
SUM KORTSIKTIG GJELD		296 002 292	21 713 812
SUM GJELD		328 181 211	330 023 892
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		328 212 211	330 054 892

Oslo 23 / 3 - 2021

Bjørn Henningsen
Styrets lederJannecke Vinjum
StyremedlemMarius Alfredsen
Styremedlem



Kjelsåsveien 161AS

Noter til årsregnskapet 2020

Regnskapsprinsipper

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

Alle beløp i NOK.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Skatt

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

Leieinntekter

Leieinntekter oppjenes 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.

Leietaker-tilpasninger

Leietaker-tilpasninger dekket av gårdeier aktiveres og avskrives over resterende leieperiode.

Aktive renter

Renter som knytter seg til anlegg under oppføring, blir aktivisert 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

	Forretnings- bygg	Tekniske installasjoner	Tomt	Leietaker- tilpasninger	Sum
Anskaffelseskost 01.01 etter fusjon	345 698 785	957 239	50 000 000	29 000 000	425 656 024
Tilgang	0	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	345 698 785	957 239	50 000 000	29 000 000	425 656 024
Akk avskrivninger 01.01	89 459 506	123 563	0	23 584 742	113 167 811
Akk avskrivninger 31.12	92 374 078	145 550	0	25 389 828	117 909 456
Bokført verdi 31.12.	253 324 707	811 689	50 000 000	3 610 172	307 746 570
Årets avskrivninger	2 914 572	21 987	0	1 805 086	4 741 645
Økonomisk levetid	100 år	50 år		15 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		Lineær	



Kjelsåsveien 161AS

Noter til årsregnskapet 2020

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

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Ytelser til ledende personer

Styremedlemmer i selskapet har ikke mottatt styrehonorar.

Kostnadsført honorar til revisor (eks mva)	2020	2019
Ordinær revisjon	23 600	21 500
Annen bistand	0	0
Sum	23 600	21 500

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 1 000 aksje á kr 31, totalt kr. 31 000. Alle aksjene har like rettigheter.

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

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

Aksjonærer pr. 31.12.	Aksjer	Eierandel
UNION Real Estate Fund Holding AS	1 000	100 %
Sum	1 000	100 %

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

Note 5 Egenkapitalbevegelse

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	31 000	0	31 000
Avgitt konsernbidrag	0	-14 894 396	-14 894 396
Årets resultat	0	10 883 914	10 883 914
Mottatt konsernbidrag	0	4 010 482	4 010 482
Egenkapital 31.12.	31 000	0	31 000

Note 6 Skatter

Avstemming mellom regnskapsmessig overskudd og skattepliktig inntekt	2020	2019
Resultat før skatter	13 953 736	9 917 958
Avgitt konsernbidrag	-19 095 379	-19 003 067
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	5 141 643	9 085 109
Skattepliktig inntekt / (underskudd)	0	0

Skatter i resultatregnskapet består av følgende	2020	2019
Skattekostnad på konsernbidrag	4 200 983	4 180 675
Årets resultatførte endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-1 131 161	-1 998 725
Sum årets skatter kostnad / (inntekt)	3 069 822	2 181 951

Midlertidige forskjeller pr. 31.12. består av	2020	2019	Endring
Driftsmidler	146 667 816	151 409 459	4 741 643
Fordringer	-400 000	0	400 000
Sum midlertidige forskjeller	146 267 816	151 409 459	5 141 643
Underskudd til fremføring			0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / utsatt skattefordel	146 267 816	151 409 459	5 141 643

Netto balanseført utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	32 178 919	33 310 080	1 131 161
---------------------------------------------------------------	-------------------	-------------------	------------------

Avgitt konsernbidrag	2020	2019
Brutto konsernbidrag	19 095 379	19 003 067
Betalbar skatt	-4 200 983	-4 180 675
Netto konsernbidrag	14 894 396	14 822 392



Kjelsåsveien 161AS

Noter til årsregnskapet 2020

Note 7 Gjeld til kredittinstitusjoner

Selskapet har kortsiktig gjeld til DNB Bank ASA mot sikkerhet i eiendommen. Lånet er avdragsfritt og forfaller i sin helhet 30.september 2021.

Note 8 Pantstillelser

	2020	2019
Bokført verdi av pantsatte eiendeler (tomt, bygg og inventar)	307 746 570	312 488 213

Eiendommen er stilt til sikkerhet for selskapets lån i DNB Bank ASA.

Note 9 Finansiell markedsrisiko

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

Note 10 Nærstående parter

UNION Eiendoms kapital UREF AS som er eiet av enkelte styremedlemmene har inngått forvaltningsavtale med morselskapet UNION Real Estate Fund Holding AS.

Note 11 Mellomværende med selskap i samme konsern

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern	4 152 893	10 760 023	9 998 684	4 600 000
Sum	4 152 893	10 760 023	9 998 684	4 600 000

	Annen kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern	19 095 379	19 003 067	-	-
Sum	19 095 379	19 003 067	-	-

Note 12 Fortsatt drift

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



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Kjelsåsveien 161 AS

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

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

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kjelsåsveien 161 AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 10 883 914. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

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

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

Pennco Dokumentnøkkel: 50DOS-VGFCL-SK3M8-07J75-VDOED-K2JV1



Revisors beretning 2020 for Kjelsåsveien 161 AS



Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 23. mars 2021
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 50DOS-VGFCL-SK3M8-07J75-VDOED-K2JV1



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Per-Henning Schulz Lie

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 88.89.xxx.xxx

2021-03-26 14:03:56Z



Per-Henning Schulz Lie

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 88.89.xxx.xxx

2021-03-26 14:03:56Z



Penneo Dokumentnøkkel: 50DOS-VGFCL-SK3M8-07J75-VDOED-K2JV1

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>