



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	920 708 943
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	KJELDSBERG HOLDING AS
Forretningsadresse:	Sluppenvegen 23 7037 TRONDHEIM

### Regnskapsår

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

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Gunn Merethe Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		500 229	478 689
Annen driftskostnad		887 805	1 153 739
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 388 035</b>	<b>1 632 428</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 388 035</b>	<b>-1 632 428</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		98 023 825	54 325 173
Annen renteinntekt		174 260	114 595
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>98 198 085</b>	<b>54 439 768</b>
<b>Netto finans</b>		<b>98 198 085</b>	<b>54 439 768</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>96 810 050</b>	<b>52 807 340</b>
Skattekostnad på resultat		-251 341	-318 302
<b>Årsresultat</b>		<b>97 061 391</b>	<b>53 125 642</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>97 061 391</b>	<b>53 125 642</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>97 061 391</b>	<b>53 125 642</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra fond for vurderingsforskjeller		65 023 825	14 084 460
Ordinært utbytte		33 000 000	42 000 000
Avsatt til annen egenkapital		-962 434	-2 958 818
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>97 061 391</b>	<b>53 125 642</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		569 643	318 302
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>569 643</b>	<b>318 302</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		883 824 210	818 800 385
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>883 824 210</b>	<b>818 800 385</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>884 393 853</b>	<b>819 118 687</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		11 808	11 770
Konsernfordringer		33 000 000	44 000 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>33 011 808</b>	<b>44 011 770</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 099 613	3 417 158
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 099 613</b>	<b>3 417 158</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>37 111 421</b>	<b>47 428 928</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>921 505 274</b>	<b>866 547 615</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		120 000 000	120 000 000
Overkurs		648 367 691	648 367 691
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>768 367 691</b>	<b>768 367 691</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller		141 856 811	76 832 986
Annen egenkapital		-22 235 016	-21 272 583
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>119 621 794</b>	<b>55 560 403</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>887 989 485</b>	<b>823 928 094</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		15 559	140 833
Skyldig offentlige avgifter			
Utbytte		33 000 000	42 000 000
Annen kortsiktig gjeld		500 229	478 688
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 515 789</b>	<b>42 619 521</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>33 515 789</b>	<b>42 619 521</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>921 505 274</b>	<b>866 547 615</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 555286

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 708 943  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KJELDSBERG HOLDING AS  
Forretningsadresse: Sluppenvegen 23  
7037 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunn Merethe Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2025



Organisasjonsnr: 920 708 943  
KJELDSBERG HOLDING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		500 229	478 689
Annen driftskostnad		887 805	1 153 739
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 388 035</b>	<b>1 632 428</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 388 035</b>	<b>-1 632 428</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		98 023 825	54 325 173
Annen renteinntekt		174 260	114 595
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>98 198 085</b>	<b>54 439 768</b>
<b>Netto finans</b>		<b>98 198 085</b>	<b>54 439 768</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>96 810 050</b>	<b>52 807 340</b>
Skattekostnad på resultat		-251 341	-318 302
<b>Årsresultat</b>		<b>97 061 391</b>	<b>53 125 642</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>97 061 391</b>	<b>53 125 642</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>97 061 391</b>	<b>53 125 642</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra fond for vurderingsforskjeller		65 023 825	14 084 460
Ordinært utbytte		33 000 000	42 000 000
Avsatt til annen egenkapital		-962 434	-2 958 818
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>97 061 391</b>	<b>53 125 642</b>



Organisasjonsnr: 920 708 943  
KJELDSBERG HOLDING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		569 643	318 302
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>569 643</b>	<b>318 302</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		883 824 210	818 800 385
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>883 824 210</b>	<b>818 800 385</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>884 393 853</b>	<b>819 118 687</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		11 808	11 770
Konsernfordringer		33 000 000	44 000 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>33 011 808</b>	<b>44 011 770</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		4 099 613	3 417 158
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 099 613</b>	<b>3 417 158</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>37 111 421</b>	<b>47 428 928</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>921 505 274</b>	<b>866 547 615</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		120 000 000	120 000 000
Overkurs		648 367 691	648 367 691
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>768 367 691</b>	<b>768 367 691</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller		141 856 811	76 832 986
Annen egenkapital		-22 235 016	-21 272 583
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>119 621 794</b>	<b>55 560 403</b>



<b>Sum egenkapital</b>	<b>887 989 485</b>	<b>823 928 094</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	15 559	140 833
Skyldig offentlige avgifter		
Utbytte	33 000 000	42 000 000
Annen kortsiktig gjeld	500 229	478 688
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>33 515 789</b>	<b>42 619 521</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>33 515 789</b>	<b>42 619 521</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>921 505 274</b>	<b>866 547 615</b>



Organisasjonsnr: 920 708 943  
KJELDSBERG HOLDING 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.



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### Kjeldsberg Holding AS konsern Årsregnskap med noter 2024.pdf

Name	Method	Signed at
Kjeldsberg, Berit	BANKID	2025-04-28 11:28 GMT+02
Kjeldsberg, Carl Fridtjof Rode	BANKID	2025-04-28 11:27 GMT+02
Kjeldsberg, Thomas Prydz	BANKID	2025-04-28 11:27 GMT+02
Kjeldsberg, Kristine Fjelldal	BANKID	2025-04-28 11:27 GMT+02
Medlien, Arne	BANKID	2025-04-28 10:22 GMT+02
Kjeldsberg, Per Gunnar	BANKID	2025-04-28 15:25 GMT+02
Kjeldsberg, Fredrik	BANKID	2025-04-28 14:07 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

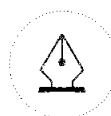
External reference: D7B1E366CD68407EA3E8D0B14DF52769



**kjeldsberg**

Årsregnskap  
2024

Kjeldsberg Holding AS



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D7B1E366CD68407EA3E8D0B14DF52769







## Kjeldsberg Holding AS

### Balanse pr 31. desember

Kjeldsberg Holding AS			Konsemet		
2023	2024	NOTE	GJELD OG EGENKAPITAL	2024	2023
<b>Egenkapital</b>					
<b>Innskutt egenkapital</b>					
120 000 000	120 000 000	8,13	Aksjekapital	120 000 000	120 000 000
648 367 691	648 367 691	8	Overkurs	648 367 691	648 367 691
<u>768 367 691</u>	<u>768 367 691</u>		<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<u>768 367 691</u>	<u>768 367 691</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>					
76 832 987	141 856 811	8	Fond for vurderingsforskjeller	0	0
-21 272 583	-22 235 016	8	Annen egenkapital	119 621 800	55 560 404
55 560 404	119 621 795	8	<b>Sum opptjent egenkapital</b>	119 621 800	55 560 404
<u>0</u>	<u>0</u>	8	<b>Minoritet</b>	29 614 478	31 446 623
<b>823 928 095</b>	<b>887 989 486</b>		<b>Sum egenkapital</b>	<b>917 603 969</b>	<b>855 374 718</b>
<b>Gjeld</b>					
<b>Avsetning for forpliktelser</b>					
		7	Utsatt skatt	22 946 721	27 671 509
			Andre avsetninger for forpliktelser	111 170	673 864
<u>0</u>	<u>0</u>		<b>Sum forpliktelser</b>	<u>23 057 891</u>	<u>28 345 373</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>					
		14	Gjeld til kredittinstitusjoner	864 920 737	870 547 482
<u>0</u>	<u>0</u>		<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<u>864 920 737</u>	<u>870 547 482</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>					
			Gjeld til kredittinstitusjoner	14 390	14 534
140 833	15 559	10	Leverandørgjeld	23 843 666	47 064 421
0	0	7	Betalbar skatt	2 758 562	4 621 510
0	0	10	Gjeld til konsernselskap	0	0
0	0		Skyldige offentlige avgifter	20 762 438	2 152 561
42 000 000	33 000 000	8	Foreslått utbytte	37 413 600	44 893 100
478 688	500 229		Annen kortsiktig gjeld	102 222 503	41 397 341
<u>42 619 521</u>	<u>33 515 788</u>		<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<u>187 015 160</u>	<u>140 143 467</u>
<b>42 619 521</b>	<b>33 515 788</b>		<b>Sum gjeld</b>	<b>1 074 993 788</b>	<b>1 039 036 322</b>
<b>866 547 615</b>	<b>921 505 273</b>		<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>	<b>1 992 597 758</b>	<b>1 894 411 039</b>

Trondheim, 28.04.25

Arne Medlien  
Styreleder

Berit Kjeldsberg  
Nestleder

Carl Fridtjof Rode Kjeldsberg  
Styremedlem

Per Gunnar Kjeldsberg  
Styremedlem

Thomas Prydz Kjeldsberg  
Styremedlem

Fredrik Kjeldsberg  
Styremedlem

Kristine Fjeldal Kjeldsberg  
Styremedlem



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D7B1E366CD68407EA3E8D0B14DF52769



## Noter til regnskapet 2024

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Kjeldsberg Holding AS er morselskap for følgende selskaper:

- R. Kjeldsberg AS
- Kjeldsberg Invest AS
- Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS
- Kjeldsberg Kaffe Eiendom AS
- Bodø Næringspark AS
- Kjeldsberg Eiendom AS
- Trondheim Næringspark AS
- Sluppen Eiendom AS
- Kjeldsberg Bolig AS
- Sluppen & Partners AS
- Lager 11 AS
- Sluppen Infrastruktur AS
- Sluppen Parkering AS
- Sluppenvegen 3 AS
- Sluppenvegen 8 AS
- Sluppenvegen 9 AS
- Sluppenvegen 10 AS
- Sluppenvegen 11 og 13 AS
- Sluppenvegen 15 AS
- Sluppenvegen 21 AS
- Sluppenvegen 23 AS
- Sluppenvegen 25 AS
- Olav Trygvassons gate 17 AS

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS har følgende datterselskaper:

- Real Eiendomsforvaltning AS
- Real Boligforvaltning AS
- Kjeldsberg Boligforvaltning AS
- Utleiehjelpen AS

Bodø Næringspark AS har følgende datterselskaper:

- Bodø Engrossenter II AS
- Bodø Næringspark Utvikling I AS

Interne konserntransaksjoner, samt internt konsernmellomværende er eliminert. Egenkapitalmetoden benyttes ved regnskapsføring av datterselskaper. I konsernregnskapet er aksjer i datterselskap erstattet med selskapets eiendeler og gjeld.

### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående.

Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

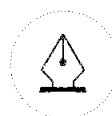
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Enkelte poster er vurdert etter andre prinsipper og redegjøres for nedenfor.

### Aksjer og andeler i tilknyttet selskap

Investeringer i tilknyttet selskap er vurdert etter egenkapitalmetoden.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D7B1E366CD68407EA3E8D0B14DF52769



## Noter til regnskapet 2024

### Øvrige finansielle eiendeler

Aksjer og andeler av langsiktig, strategisk eller industriell karakter klassifiseres som anleggsmidler. Investeringene balanseføres til anskaffelseskost og nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Investeringer i ventureselskaper, korrigeres for verdifall etter en individuell vurdering. Mottatt utbytte og andre overskuddsutdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt. Investeringer av kortsiktig perspektiv klassifiseres som omløpsmidler. Børsnoterte verdipapirer med god eierspredning og likviditet inngår i handelsportefølje, og verdsettes til markedsverdi på balansedagen. Øvrige finansielle verdipapirer som er klassifisert som omløpsmidler og som styres bevisst som en enhetlig portefølje, korrigeres for verdifall dersom den samlede beholdning har lavere antatt verdi enn anskaffelseskost. Rentebærende verdipapirer vurderes til virkelig verdi.

### Varer

Varer er vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Byggeprosjekt er balanseført som varelager og vurdert til anskaffelseskost etter fradrag for avsetning til forventet tap. Resultatføring skjer etter fullført kontraktsmetode.

### Fordringer

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

### Bankinnskudd, kontanter o.l.

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

### Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent. Dette vil normalt være tilfellet når varen/tjenesten er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

### Pensjoner

Ved regnskapsføring av pensjonsforpliktelser følges NRS 6. Det legges til grunn en lineær opptjeningsprofil, samt en forventet sluttlønn som opptjeningsgrunnlag. Estimatavik og effekt av endrede forutsetninger amortiseres over forventet gjenværende opptjeningsperiode i den grad de overstiger 10 % av den største av pensjonsforpliktelsen og pensjonsmidlene (korridor). Planendringer fordeles over gjenværende opptjeningsperiode. Arbeidsgiveravgift er inkludert i tallene. Netto pensjonsforpliktelse er differansen mellom nåverdien av pensjonsforpliktelsene og verdien av pensjonsmidler som er avsatt for betaling av ytelsene. Pensjonsmidlene vurderes til virkelig verdi.

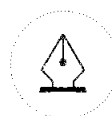
### Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessige resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen. Det avsettes ikke skatt på inntektsførte resultatandeler fra norske datterselskaper eller norske tilknyttede selskaper. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

### Finanskostnader

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

Note 2	Driftsinntekter	Morselskapet		Konsernet	
		2024	2023	2024	2023
<u>Pr virksomhetsområde:</u>					
	Salgsinntekter	0	0	92 430 814	95 238 478
	Leieinntekter	0	0	145 095 182	116 565 299
	Annen driftsinntekt	0	0	160 126 826	165 094 683
	<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>397 652 822</b>	<b>376 898 460</b>



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
D7B1E366CD68407EA3E8D0B14DF52769



## Noter til regnskapet 2024

### Note 3 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnad	Morselskapet		Konsernet	
	2024	2023	2024	2023
Lønn	441 075	420 953	89 900 847	82 419 960
Folketrygdavgift	59 154	57 736	13 658 207	12 881 764
Pensjonskostnader	0	0	6 492 479	6 531 458
Andre ytelser	0	0	3 306 251	4 097 818
<b>Sum</b>	<b>500 229</b>	<b>478 689</b>	<b>113 357 784</b>	<b>105 931 000</b>

Antall årsverk 0 0 113 113

#### Ytelser til ledende personer

Lønn Styret 441 075

Selskapet har ingen daglig leder.

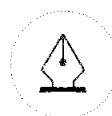
#### Revisor

Godtgjørelse til Deloitte AS for revisjon utgjør i 2023 for morselskapet kr 48 750,- og for revisjonsrelaterte tjenester kr 111 800,-. For konsernet utgjør godtgjørelse til Deloitte AS for revisjon kr 1 035 455,- og for revisjonsrelaterte tjenester kr 483 375,-.

### Note 4 Varige driftsmidler

#### Konsernet

	Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker o.l.		Transport-midler, driftsløsøre, inventar, verktøy, maskiner o.l.		Sum
	Goodwill	Tomter og Bygninger	Tomter og Bygninger	inventar, verktøy, maskiner o.l.	
Anskaffelseskost 1.1.	10 855 834	7 787 649	1 539 425 407	65 705 325	1 623 774 215
Tilgang oppkjøp					0
Tilgang kjøpte driftsmidler		0	48 103 077	4 807 466	52 910 543
Tilgang egentilvirkede driftsmidler					
Avgang	0	0	191 427	5 612	197 039
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>10 855 834</b>	<b>7 787 649</b>	<b>1 587 337 057</b>	<b>70 507 179</b>	<b>1 676 487 719</b>
Akk. avsk., nedsk., og rev. ned. 31.12	10 487 432	5 396 349	461 265 435	39 376 813	516 526 029
<b>Bokført verdi pr. 31.12.</b>	<b>368 403</b>	<b>2 391 300</b>	<b>1 126 071 620</b>	<b>31 130 365</b>	<b>1 159 961 686</b>
Årets avskrivninger	622 961	2 590 612	37 282 248	7 275 193	47 771 014
Årets nedskrivninger	6 531 963	246 667	0	1 167 715	7 946 345
Økonomisk levetid	5 år	5 år	10-60 år for bygg	2-7 år	
			Tomter avskrives ikke		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	
Årets leie			816 981	3 561 768	4 378 749



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
D7B1E366CD68407EA3E8D0B14DF52769



## Noter til regnskapet 2024

### Note 5 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

#### Datterselskap

Firma	Konsolidert (ja/nei)	Foretningskontor	Stemme-/elerandel	Anskaffelses-kost
Kjeldsberg Invest AS	Ja	Trondheim	100 %	259 365 950
R. Kjeldsberg AS	Ja	Trondheim	100 %	483 001 741

Firma	Inngående balanse	Andre endringer	Tilgang	Avgang	Innbetalt / utbetalt KB/utbytte	Andel årets resultat	Utgående balanse
Kjeldsberg Invest AS	326 491 317				-8 000 000	96 467 906	414 959 224
R. Kjeldsberg AS	492 309 069				-25 000 000	1 555 917	468 864 986
<b>Sum</b>	<b>818 800 386</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-33 000 000</b>	<b>98 023 823</b>	<b>883 824 211</b>

#### Tilknyttede selskap

##### Konsernet

Firma	Foretningskontor	Stemme-/elerandel	Anskaffelses-kost
Kjeldsberg Kaffebrenneri AS	Trondheim	50,0 %	19 394 657
Sluppen Utvikling AS	Trondheim	50,0 %	1 005 000
Campus Sluppen AS	Trondheim	28,5 %	58 054 500
Bryggeribyen EC Dahls AS	Trondheim	33,3 %	80 269 000
Real Eiendomsforvaltning Sør AS	Mo i Rana	34,0 %	255 000
Driv Eiendomsforvaltning AS	Lysaker	50,0 %	2 000 000
ANS Bodø Engrossenter I	Bodø	46,5 %	6 661 834
Austmann Bryggeri AS	Trondheim	33,3 %	5 893 500
Tidx	Sverige	34,0 %	5 259 325

Firma	Inngående balanse	Tilgang	Avgang	Utbetalt kapital	Andel årets resultat	Utgående balanse
Bryggeribyen EC Dahls AS	75 122 772	13 000 000			-461 606	87 661 166
Kjeldsberg Kaffebrenneri AS	32 237 179				2 495 469	34 732 648
Sluppen Utvikling AS	914 864				10 939	925 803
Austmann Bryggeri AS	0	3 223 500			-2 327 210	896 290
ANS Bodø Engrossenter I	8 438 407			-1 597 790	1 409 008	8 249 625
Driv Eiendomsforvaltning AS	2 805 911				545 592	3 351 503
Real Eiendomsforvaltning Sør AS	348 604			-170 000	775 626	954 230
Tidx		5 259 325		-90 361	-124 052	5 044 912
<b>Sum</b>	<b>119 867 737</b>	<b>21 482 825</b>	<b>0</b>	<b>-1 858 151</b>	<b>2 323 765</b>	<b>141 816 177</b>



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
D7B1E366CD68407EA3E8D0B14DF52769



## Noter til regnskapet 2024

### Note 6 Aksjer og andre verdipapirer

#### Konsernet

Finansielle instrumenter og varederivater vurdert til virkelig verdi etter regnskapsloven § 5-8

	Markeds- verdi	Periodens resultatførte verdiendr.
Markedsbaserte verdipapirer	440 227 241	36 170 771
<b>Sum</b>	<b>440 227 241</b>	<b>36 170 771</b>

### Note 7 Skattekostnad

#### Morselskapet

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2024	2023
Endring utsatt skatt	-251 341	-318 302
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>-251 341</b>	<b>-318 302</b>

#### Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:

	2024	2023
Årsresultat før skatt	96 810 051	52 807 340

Forventet inntektskatt etter nominell skattesats (22%)	21 298 211	11 617 615
Skatteeffekten av følgende poster:		
Ikke fradragsberettigede kostnader	15 690	15 621
Regnskapsmessig resultat fra TS og DS	-21 565 242	-11 951 538
<b>Skatte kostnad</b>	<b>-251 341</b>	<b>-318 302</b>
<b>Effektiv skattesats</b>	<b>-0,3 %</b>	<b>-0,6 %</b>

#### Konsernet

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2024	2023
Betalbar skatt i følge balansen	2 758 562	4 621 510
Endring utsatt skatt i balansen	-4 724 788	-3 373 947
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>-1 966 225</b>	<b>1 247 563</b>

#### Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:

	2024	2023
Årsresultat før skatt	97 676 536	56 884 619

Forventet inntektskatt etter nominell skattesats (22%)	21 488 838	12 514 616
Skatteeffekten av følgende poster:		
Permanente forskjeller	-23 455 061	-11 267 053
<b>Skatte kostnad</b>	<b>-1 966 225</b>	<b>1 247 563</b>
<b>Effektiv skattesats</b>	<b>-2,0 %</b>	<b>2,2 %</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D7B1E366CD68407EA3E8D0B14DF52769



## Noter til regnskapet 2024

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

Morselskapet	2024		2023	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Framførbart underskudd	569 643	0	318 302	0
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>569 643</b>	<b>0</b>	<b>318 302</b>	<b>0</b>
Forskjeller som ikke inngår				0
<b>Utsatt skattefordel/forpliktelse</b>	<b>569 643</b>	<b>0</b>	<b>318 302</b>	<b>0</b>

Konsernet	2024		2023	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler		58 548 267		58 810 858
Gevinst- og tapskonto	687 929		859 912	
Omløpsmidler	39 922		61 904	
Omløpsmidler	0		3 590	
Pensjonsfond/pensjonsforpliktelse		2 745 544		2 789 378
Regnskapsmessig avsetning	24 457		148 250	
Framførbart underskudd	10 708 812		5 672 238	
Avskåret rentefradrag	543 548		543 548	
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>12 004 667</b>	<b>61 293 811</b>	<b>7 289 442</b>	<b>61 600 236</b>
Forskjeller som ikke inngår		26 342 419		26 639 282
<b>Utsatt skattefordel (-)/forpliktelse (+)</b>		<b>22 946 722</b>		<b>27 671 509</b>

### Note 8 Egenkapital

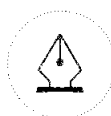
Morselskapet	Aksjekapital	Overkurs	Fond for vurderingsforskjeller		Annen EK	Sum
<b>Egenkapital 1. januar</b>	<b>120 000 000</b>	<b>648 367 691</b>	<b>76 832 987</b>	<b>-21 272 583</b>		<b>823 928 095</b>
Avsatt utbytte				-33 000 000		-33 000 000
Årets resultat			65 023 823	32 037 569		97 061 392
<b>Egenkapital 31. desember</b>	<b>120 000 000</b>	<b>648 367 691</b>	<b>141 856 810</b>	<b>-22 235 014</b>		<b>887 989 486</b>

Konsernet	Aksje-kapital	Overkurs	Minoritet	Annen EK		Sum
<b>Egenkapital 1. januar</b>	<b>120 000 000</b>	<b>648 367 691</b>	<b>31 446 623</b>	<b>55 560 404</b>		<b>855 374 718</b>
Avsatt utbytte ordinært				-33 000 000		-33 000 000
Avsatt utbytte minoritet			-4 413 511			-4 413 511
Konsernets resultat			2 506 551	97 136 209		99 642 761
<b>Egenkapital 31. desember</b>	<b>120 000 000</b>	<b>648 367 691</b>	<b>29 539 663</b>	<b>119 696 613</b>		<b>917 603 969</b>

### Note 9 Aksjer og andre verdipapirer

Konsernet	Eierandel	Bokført verdi
		2024
<b>Aksjer</b>		
Driv AS	9,8 %	9 658 932
Bryte AS	5,8 %	2 000 000
Sum øvrige aksjer med eierandel under 10%		18 641 257
<b>sum aksjer anleggsmidler</b>		<b>30 300 189</b>



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
D7B1E366CD68407EA3E8D0B14DF52769



## Noter til regnskapet 2024

### Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Andre kortsiktige fordringer	
	2024	2023
Foretak i samme konsern	33 000 000	44 000 000
<b>Sum</b>	<b>33 000 000</b>	<b>44 000 000</b>

	Leverandørgjeld	
	2024	2023
Foretak i samme konsern	11 267	131 449
<b>Sum</b>	<b>11 267</b>	<b>131 449</b>

### Note 11 Pensjonskostnader, -midler og -forpliktelser

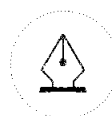
Foretaket er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har pensjonsordning som oppfyller kravene etter denne loven. Selskapet har både sikret (kollektiv) og usikret pensjonsordning (AFP). Morselskapet har pensjonsordninger som omfatter i alt 17 personer. Ordningene gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. Pensjonsmidler/-forpliktelser er dekket gjennom et forsikringselskap. Foretaket er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne loven.

#### Sikret ordning

Morselskap og konsern (identisk):	2024	2023
	Nåverdi av årets pensjonsopptjening	644 611
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	727 551	475 224
Avkastning på pensjonsmidler	-1 194 181	-588 674
Administrasjonskostnader	247 400	236 318
Resultatført estimeringstap/(gevinst) m.v.	1 055 251	826 122
Periodisert arbeidsgiveravgift	59 979	95 344
Netto pensjonskostnad	1 540 611	1 597 666

	Midler> forpliktelser	Midler> forpliktelser
Beregnete pensjonsforpliktelser	21 266 263	20 034 873
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	-23 624 558	-22 021 701
Ikke resultatført virkning av estimataavvik	-9 788 931	-10 412 021
Periodisert arbeidsgiveravgift	-332 520	-280 143
(-)Forskuddsbetalt pensjon/ netto pensjonsforpliktelser	-12 479 747	-12 678 992



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
D7B1E366CD68407EA3E8D0B14DF52769



## Noter til regnskapet 2024

### Økonomiske forutsetninger:

	2024	2023
Diskonteringsrente	3,70 %	2,60 %
Forventet lønnsregulering	3,75 %	3,75 %
Forventet G-regulering	3,50 %	3,50 %
Forventet avkastning på fondsmidler	5,40 %	2,70 %

Den aktuariessige beregningen er basert på risikotabeller. Risikotabellen for forventet levetid, K2013 er basert på beste estimat for populasjonen i Norge. Nedenfor vises utdrag fra de benyttede tabeller.

### Utdrag av sannsynligheter benyttet i beregningen Dødelighetstabell K2013 BE

#### Dødelighetssannsynlighet

Alder	Menn	Kvinner
20	0,0002	0,0001
40	0,0006	0,0004
60	0,0046	0,0031
80	0,0455	0,0318

#### Forventet gjenværende levetid

Alder	Menn	Kvinner
20	68,6	72,4
40	47,0	50,6
60	25,0	29,4
80	9,3	11,6

#### Forventet gjenværende levetid ved alder 65

Menn	Kvinner
21,3	24,4

#### Uføresannsynlighet

Alder	Menn	Kvinner
20	0,08 %	0,11 %
40	0,18 %	0,26 %
60	1,93 %	2,90 %
80	-	-

Som aktuariessige forutsetninger for demografiske faktorer og avgang er det lagt til grunn vanlig benyttede forutsetninger innen forsikring.

### Note 12 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter bundne skattetreksmidler med kr 0,- for Kjeldsberg Holding AS og 3 586 833,- for konsernet.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D7B1E366CD68407EA3E8D0B14DF52769



## Noter til regnskapet 2024

### Note 13 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	480 000	250	120 000 000
<b>Sum</b>	<b>480 000</b>		<b>120 000 000</b>

### Eierstruktur

Aksjonærene i selskapet pr 31.12 var:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Berit Kjeldsberg Invest AS	80 000	17 %	17 %
Carl F. Kjeldsberg Invest AS	80 000	17 %	17 %
Rasmus Kjeldsberg Invest AS	80 000	17 %	17 %
Fredrik Kjeldsberg Invest AS	80 000	17 %	17 %
Per Gunnar Kjeldsberg Invest AS	80 000	17 %	17 %
Thomas Kjeldsberg Invest AS	80 000	17 %	17 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>480 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Det er ingen aksjer som er direkte eiet av medlemmer i styret og daglig leder.

### Note 14 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

#### Konsernet

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

	2024	2023
<b>Pantelån</b>	<b>36 844 920</b>	<b>106 526 163</b>

Følgende eiendeler er stilt til sikkerhet for mellomværende konsernet har til banker:

	Bokført verdi	
	2024	2023
Finansielle eiendeler i R. Kjeldsberg AS - Sluppenvegen 3 AS	2 547 894	2 886 502
Finansielle eiendeler i R. Kjeldsberg AS - Trondheim Næringspark AS	39 592 582	41 647 182
Finansielle eiendeler i R. Kjeldsberg AS - Sluppenvegen 9 AS	26 998 133	27 310 846
Finansielle eiendeler i R. Kjeldsberg AS - Sluppenvegen 10 AS	11 508 821	11 807 105
Finansielle eiendeler i R. Kjeldsberg AS - Sluppenvegen 11 og 13 AS	36 156 599	36 824 102
Finansielle eiendeler i R. Kjeldsberg AS - Sluppenvegen 15 AS	41 396 895	41 412 338
Finansielle eiendeler i R. Kjeldsberg AS - Sluppenvegen 25 AS	19 962 980	20 372 285
Finansielle eiendeler i R. Kjeldsberg AS - Sluppenvegen 23 AS	78 498 926	70 901 966
Eiendommer i R. Kjeldsberg AS	12 641 417	13 477 447
Driftstilbehør i R. Kjeldsberg AS	1 958 902	2 536 890
Eiendommer i Sluppenveien 3 AS	16 464 508	15 928 432
Eiendommer i Sluppenveien 10 AS	60 770 019	62 404 775
Eiendommer i Bodø Næringspark AS	90 560 589	81 057 777
Eiendommer i Trondheim Næringspark AS	132 921 130	133 623 341
Eiendommer i Sluppenvegen 15 AS	120 970 232	115 629 151
Eiendommer i Sluppenveien 9 AS	32 716 634	34 110 497
Eiendommer i Sluppenveien 11 og 13 AS	77 165 532	80 531 587
Eiendommer i Sluppenveien 25 AS	55 038 024	56 513 011
<b>Sum</b>	<b>857 869 818</b>	<b>848 975 232</b>



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
D7B1E366CD68407EA3E8D0B14DF52769

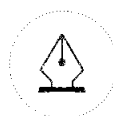


## Noter til regnskapet 2024

### Note 15 Derivater konsern

Selskapet har pr 31.12 derivater som ikke er regnskapsført i balansen, da de er behandlet som regnskapsmessig kontantstrømsikring. Swapavtalene er inngått for å sikre fast rente på deler av selskapets og konsernets finansiering. Swaprentene føres på konto for rentekostnader.

Selskap	Hovedstol	Løpetid	Rentesats	Markedsverdi
R. Kjeldsberg AS	56 250 000	14.11.2029	1,83 %	4 698 878
R. Kjeldsberg AS	115 000 000	14.2.2034	3,45 %	3 763 078
Sluppenvegen 15 AS	17 538 000	2.4.2031	1,28 %	2 326 702
Sluppenvegen 15 AS	42 094 500	12.5.2031	1,28 %	5 511 453
Sluppenvegen 23 AS	180 374 799	1.6.2033	1,59 %	26 254 762
Trondheim Næringspark AS	40 306 124	9.3.2027	1,26 %	2 371 420



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

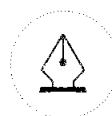
Document ID:  
D7B1E366CD68407EA3E8D0B14DF52769



## Kjeldsberg Holding AS

### Kontantstrømsoppstilling

Morselskapet			Konsernet	
2023	2024		2024	2023
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:</b>				
52 807 340	96 810 051	Ordinært resultat før skattekostnad	97 676 536	56 884 618
0	0	Periodens betalte skatt	-4 621 510	-6 671 878
0	0	Ordinære avskrivninger	47 771 014	41 597 442
0	0	Nedskrivninger	7 946 345	3 889 916
0	0	Pensjonskostnad uten kontanteffekt	199 247	-93 070
0	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-188 459	0
-54 325 173	-98 023 825	Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	-57 216 265	-2 988 304
0	0	Endring i varer	-345 124	6 440
0	0	Endring i kundefordringer	-56 531 011	-7 093 639
973	-125 274	Endring i leverandørgjeld	-23 220 755	337 116
44 961 124	44 000 000	Endringer i konsernmellomværender	0	0
8 218	21 503	Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	76 566 940	-36 994 090
<b>43 452 482</b>	<b>42 682 455</b>	<b>Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>88 036 957</b>	<b>48 874 551</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:</b>				
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	358 159	0
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-52 910 543	-91 610 182
0	0	Utbetalinger ved kjøp av finansielle anleggsmidler	-26 802 825	-28 679 915
0	0	Innbetalinger ved salg av finansielle anleggsmidler	63 487 973	0
0	0	Endring i langsiktige fordringer	4 709 652	-473 142
0	0	Innbetalinger fra investeringer i finansielle anleggsmidler	1 858 151	2 661 730
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-9 299 433</b>	<b>-118 101 509</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:</b>				
0	0	Netto innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	-5 626 745	30 972 218
0	0	Netto endring i kassekreditt	-145	11 285
-42 000 000	-42 000 000	Utbetalinger av utbytte	-44 893 100	-46 654 400
<b>-42 000 000</b>	<b>-42 000 000</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-50 519 990</b>	<b>-15 670 897</b>
1 452 482	682 455	Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	28 217 535	-84 897 855
1 964 676	3 417 158	Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 01.01.	57 917 424	139 058 284
0	0	Endring ved tilgang/avgang konsernselskaper	0	3 756 992
<b>3 417 158</b>	<b>4 099 613</b>	<b>Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12.</b>	<b>86 134 961</b>	<b>57 917 424</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D7B1E366CD68407EA3E8D0B14DF52769



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### Sak 25-25 Styrets beretning Kjeldsberg Holding AS 2024.pdf

Name	Method	Signed at
Kjeldsberg, Berit	BANKID	2025-04-28 11:29 GMT+02
Kjeldsberg, Carl Fridtjof Rode	BANKID	2025-04-28 11:27 GMT+02
Kjeldsberg, Kristine Fjeldal	BANKID	2025-04-28 11:26 GMT+02
Kjeldsberg, Thomas Prydz	BANKID	2025-04-28 11:26 GMT+02
Medlien, Arne	BANKID	2025-04-28 11:11 GMT+02
Kjeldsberg, Per Gunnar	BANKID	2025-04-28 15:26 GMT+02
Kjeldsberg, Fredrik	BANKID	2025-04-28 13:56 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: B8588D55DDAA45B3A76AA29F5A9CCA4B



## Kjeldsberg Holding AS

### STYRETS ÅRSBERETNING 2024

#### Virksomheten

Kjeldsberg Holding AS er morselskap i et konsern og har sin virksomhet innen områdene eiendomsutvikling og eiendomsforvaltning, finansinvesteringer og kaffeforedling. Utvikling, drift og utleie av fast eiendom er i hovedsak organisert i egne eiendomsselskaper, med R. Kjeldsberg AS som forretningsfører.

Kjeldsberg Holding AS har sitt hovedkontor i Trondheim.

I årsberetningen er tall for 2023 angitt i parentes.

#### Økonomi

Årsresultat for selskapet i 2024 ble et overskudd på 97,1 millioner kroner (53,1 millioner kroner). Selskapet hadde ingen driftsinntekter i 2024, mens netto finansresultat utgjorde 98,2 millioner kroner (54,4 millioner kroner).

Konsernets årsresultat for 2024 ble et overskudd på 99,6 millioner kroner (55,6 millioner kroner). Driftsinntektene ble 397,7 millioner kroner (376,9 millioner kroner), mens netto finansresultat utgjorde 74,3 millioner kroner (27,6 millioner kroner).

Endringen i årsresultat fra 2023 til 2024 er hovedsakelig knyttet til gevinst ved salg av aksjer og positive verdiendringer på investeringer i aksjer og verdipapirer.

Totalkapitalen for selskapet ble økt med 55,0 millioner kroner fra 866,5 millioner kroner til 921,5 millioner kroner. For konsernet økte totalkapitalen med 98,2 millioner kroner fra 1.894,4 millioner kroner til 1.992,6 millioner kroner.

Egenkapitalandelen for selskapet er 96,4 prosent (95,1 prosent). For konsernet er egenkapitalandelen 46,1 prosent (45,2 prosent). Egenkapitalen i kroner for konsernet er ved utgangen av 2024 er 917,6 millioner kroner (855,4 millioner kroner).

Styret har vurdert at virksomheten har forsvarlig egenkapital og likviditet.

Kontantstrømmen avviker fra resultatregnskapet som følge av at resultatregnskapet består av regnskapslinjer uten kontantstrømeffekt, i all hovedsak avskrivninger og poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter. På den andre siden har konsernet kapitalkrevende investeringer, som gjennom året hovedsakelig finansieres med opptak av gjeld.

Styret bekrefter at regnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift, og at denne forutsetningen er oppfylt. Årsregnskapet gir et rettviseende bilde av virksomheten. Selskapets likviditet er god.

#### Risikovurdering og fremtidsutsikter

Internasjonal uro og krig i Europa har fortsatt å påvirke norsk og internasjonal økonomi i 2024. Trump som president i USA og krigen i Ukraina anses som to av de største internasjonale utfordringene. På lengre sikt utgjør også klimaendringer en stor utfordring, men det er lite som taler for at dette skal endre seg vesentlig de nærmeste årene sammenlignet med 2023. Politikere i EU og Storbritannia omdisponerer nå midler avsatt til klimatiltak som i stedet går til forsvar og beredskap. Samtidig gjøres det lettelse i lover og bestemmelser som gjelder energi og miljø, spesielt på rapporteringskrav. Global vekst stagnerte i 2024 midt i geopolitiske fragmenteringer og økt proteksjonisme. Analyser peker på fortsatt moderat vekst i 2025 drevet av tjenestesektoren, mens utsiktene for industrien fortsatt er svak på grunn av lavt ordreinntak, økt politisk usikkerhet og generelt svak utvikling i verdenshandelen. Den økonomiske veksten var god i USA og Kina, mens veksten i euroområdet forble svak. Aktiviteten i norsk økonomi tok seg opp i 2024. Konsumprisene økte med 3,1 % i hele 2024, men inflasjonen var fallende gjennom året. Tolvmånedersveksten i desember var nede på 2,2 %. Den registrerte arbeidsledigheten økte noe i første halvår 2024, men var stabil på et lavt nivå på 2,1 % fra juli. Boligpriser økte i løpet av 2024 og endte året 6,4 % høyere enn ved inngangen til året. Kronen svekket seg mot de fleste valutaer i 2024 og spesielt mot USD. Norges Bank opprettholdt styringsrente på 4,5 % gjennom hele året.

1



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
B8588D55DDAA45B3A76AA29F5A9CCA4B

Det har frem til nå vært en forventning om at rentetoppen er nær, men at rentenivået vil holdes høyt en god stund. Innføring av høyere tolltariffer fra USA mot sine handelspartnere vil imidlertid gi en mer volatil kronekurs og økt usikkerhet til hvordan de norske rentene vil bevege seg.

Styret ser positivt på konsernets utsikter og økonomiske utvikling fremover, selv om det er usikkerhet knyttet til de hvordan de langsiktige makroøkonomiske konsekvenser vil påvirke driften av konsernet. Konsernets eiendommer har en god bransjefordeling blant leietakerne, tilfredsstillende utleiegrad og en god gjennomsnittlig varighet på leiekontraktene. Det er erfaringsmessig lite tap på leietakere. Konsernet har generelt god likviditet, og opplever å ha god tilgang på fremmedkapital når behovet oppstår. Konsernet finansierer eiendommer og prosjekter med en god balanse av fremmedkapital og egenkapital, kombinert med en vesentlig andel fastrente. Kredittrisikoen oppleves som lav.

Styret vurderer den overordnede finansielle risikoen som akseptabel.

## Arbeidsmiljø

Selskapene i konsernet gjennomfører jevnlig arbeidsmiljøundersøkelser og har et godt arbeidsmiljø, samt et lavt korttids sykefravær.

Sykefraværet i konsernet var i 2024 totalt på 5,43 prosent (3,94 prosent). Sykefraværet omhandler alle ansatte i R. Kjeldsberg AS, Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS, Real Eiendomsforvaltning AS, Real Boligforvaltning AS, Kjeldsberg Boligforvaltning AS, Utleiehjelpen AS, Sluppen & Partners AS og Lager11 AS. Økningen i sykefravær fra 2023 til 2024 er hovedsakelig langtids sykefravær.

Det har ikke forekommet skader eller ulykker i selskapet i løpet av regnskapsåret.

## Bærekraft

I 2024 har konsernet arbeidet videre med tiltak og rapportering i henhold til utvalgte bærekraftmål. Det er holdt jevnlig møter i den interne bærekraftgruppa for oppfølging av disse, og bærekraft er fast punkt på personal- og styremøter. Oppdatert miljøstrategi og klimaregnskap ligger tilgjengelig på selskapets nettsider. Virksomheten er sertifisert Miljøfyrtårn og gjennomfører tilhørende bærekrafttiltak og årlig innrapportering.

For å sikre mest mulig hensiktsmessige bærekrafttiltak og -mål, er det igangsatt en dobbel vesentlighetsanalyse av R. Kjeldsberg AS konsern i sin helhet. Den doble vesentlighetsanalysen kartlegger påvirkning, risiko og muligheter knyttet til bærekraft. Analysen gjennomføres som et første steg til en frivillig bærekraftrapportering i henhold til ESRS (European Sustainability Reporting Standards).

Konsernet legger til rette for bærekraftige arbeidsreiser for leietakeres ansatte. To ganger i året arrangeres gå- og sykkelaksjon med gratis sykkelservice, og kontorbyggene er utstyrt med innendørs sykkelparkering og garderobe-fasiliteter.

Gode bærekrafttiltak sikres gjennom gode samarbeid. R. Kjeldsberg AS er representert i styret til Pådriv Trondheim, et nettverk for bærekraftig byutvikling, og er aktiv partner i Klimapartnere Trøndelag. Det gjøres tiltak for sosial bærekraft gjennom året, blant annet gjennom støtte og arrangementer sammen med Kirkens Bymisjon, Krefthforeningen og TV-aksjonen.

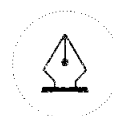
## Ytre miljø

Selskapets påvirkning på det ytre klima og miljø skal baseres på prinsippet om langsiktig bærekraft, og selskapet jobber aktivt med tiltak for å redusere klimafotavtrykket både internt og i konsernets eiendomsvirksomhet. For konsernets eiendomsvirksomhet er ambisjonen at byggeprosjektene skal gi en lav belastning på miljøet og inneholde energieffektive løsninger, og alle nye bygg skal være miljøsertifisert etter BREEAM-standard. Ved oppgraderinger og leietakertilpasninger i eksisterende bygg etterstrebes det bruk av ombruksmaterialer. I utviklingen av bydel Sluppen er det satt mål om positiv påvirkning på natur og biologisk mangfold. Dette gjøres blant annet gjennom etablering av villblomstereng, insekshoteller og fuglehus. Investeringsvirksomheten gjøres etter prinsipper om bærekraftig utvikling i økonomisk, miljømessig og samfunnsmessig forstand.

## Likestilling

Det er ingen ansatte i Kjeldsberg Holding AS i 2024. Konsernets personalpolitikk etterstreber likestilling i spørsmål om kjønn.

Antall årsverk i konsernet i 2024 er 113 (113), og omfatter ansatte i R. Kjeldsberg AS, Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS, Real Eiendomsforvaltning AS, Real Boligforvaltning AS, Kjeldsberg



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
B8588D55DDAA45B3A76AA29F5A9CCA4B



Boligforvaltning AS, Utleiehjelpen AS, Sluppen & Partners AS og Lager11 AS.

#### Ansvarsforsikring

Det er tegnet styreansvarsforsikring for styrets medlemmer på konsernnivå.

#### Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter åpenhetsloven

OECDs veileder for aktsomhetsvurderinger for ansvarlig næringsliv blir fulgt i arbeidet med

aktsomhetsvurdering av våre leverandører. En vesentlighetsvurdering for omfanget av vår type virksomhet legges til grunn, og aktsomhetsvurderingen foretas på leverandører hvor det er størst sannsynlighet for at brudd på Åpenhetsloven i deres verdikjeder kan forekomme.

Redegjørelse for selskapets aktsomhetsvurderinger for 2024 tilgjengeliggjøres på selskapets hjemmeside [www.kjeldsberg.no](http://www.kjeldsberg.no).

Trondheim 28.04.2025

-----  
Arne Medlien  
Styreleder

-----  
Berit Kjeldsberg  
Nestleder

-----  
Carl F. Kjeldsberg  
Styremedlem

-----  
Per Gunnar Kjeldsberg  
Styremedlem

-----  
Fredrik Kjeldsberg  
Styremedlem

-----  
Thomas Prydz Kjeldsberg  
Styremedlem

-----  
Kristine Fjelldal Kjeldsberg  
Styremedlem



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
B8588D55DDAA45B3A76AA29F5A9CCA4B



# Deloitte.

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

+47 73 87 69 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Kjeldsberg Holding AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjeldsberg Holding AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper,
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee (DTTL). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies. Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and tax management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Regnskapslovens § 282  
Medlemsnr. av Deloitte AS  
Revisorsberetning  
Organisasjonsnummer: 980211 282



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Kjeldsberg Holding AS

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

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

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 og konsernets 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets 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 og konsernet ikke kan fortsette driften.



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Kjeldsberg Holding AS

- 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.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

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

Trondheim, 28. april 2025  
Deloitte AS


**Mette Estenstad**  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## Uavhengig revisors beretning Kjeldsberg Holding AS

Name: ESTENSTAD, METTE  
Date: 2025-04-28

Signature:

 bankID ESTENSTAD, METTE



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