



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 890 485 502  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KJEDEHUSET EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Edvard Stangs gate 33  
3014 DRAMMEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nils Petter Håkedal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 751 959	3 880 105
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 751 959</b>	<b>3 880 105</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		5 164	
Avskrivning	2	796 304	788 935
Annen driftskostnad		601 473	752 688
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 402 941</b>	<b>1 541 623</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 349 018</b>	<b>2 338 482</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt			458
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>458</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	918 258	771 571
Annen finanskostnad		229	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>918 487</b>	<b>771 571</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-918 487</b>	<b>-771 113</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 430 531</b>	<b>1 567 369</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		314 717	344 821
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 115 814</b>	<b>1 222 548</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 115 814</b>	<b>1 222 548</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		1 271 799	1 350 562
Overføringer annen egenkapital		-155 985	-128 014
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 115 814</b>	<b>1 222 548</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		235 774	191 779
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>235 774</b>	<b>191 779</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 4	31 776 714	32 444 295
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>31 776 714</b>	<b>32 444 295</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>32 012 488</b>	<b>32 636 074</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		672 800	
Andre fordringer		27 577	24 856
<b>Sum fordringer</b>		<b>700 377</b>	<b>24 856</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>591 839</b>	<b>311 049</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 292 216</b>	<b>335 905</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>33 304 704</b>	<b>32 971 979</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		2 500 000	2 500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 500 000</b>	<b>2 500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen egenkapital		4 646 475	4 802 460
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 646 475</b>	<b>4 802 460</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 146 475</b>	<b>7 302 460</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	5	24 184 702	23 616 585
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>24 184 702</b>	<b>23 616 585</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 184 702</b>	<b>23 616 585</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 079	50 704
Skyldige offentlige avgifter		128 144	-1 116
Annen kortsiktig gjeld	5	1 839 304	2 003 346
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 973 527</b>	<b>2 052 934</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 158 229</b>	<b>25 669 519</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>33 304 704</b>	<b>32 971 979</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 347491

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 890 485 502  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KJEDEHUSET EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Edvard Stangs gate 33  
3014 DRAMMEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nils Petter Håkedal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2023

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.04.2023



Organisasjonsnr: 890 485 502  
KJEDEHUSET EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 751 959	3 880 105
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 751 959</b>	<b>3 880 105</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		5 164	
Avskrivning	2	796 304	788 935
Annen driftskostnad		601 473	752 688
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 402 941</b>	<b>1 541 623</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 349 018</b>	<b>2 338 482</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt			458
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>458</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	918 258	771 571
Annen finanskostnad		229	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>918 487</b>	<b>771 571</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-918 487</b>	<b>-771 113</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>		<b>314 717</b>	<b>344 821</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 115 814</b>	<b>1 222 548</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 115 814</b>	<b>1 222 548</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		1 271 799	1 350 562
Overføringer annen egenkapital		-155 985	-128 014
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 115 814</b>	<b>1 222 548</b>



Organisasjonsnr: 890 485 502  
KJEDEHUSET EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 235 774 191 779  
Sum immaterielle eiendeler 235 774 191 779

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 2, 4 31 776 714 32 444 295  
Sum varige driftsmidler 31 776 714 32 444 295

Sum anleggsmidler 32 012 488 32 636 074

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer 672 800  
Andre fordringer 27 577 24 856  
Sum fordringer 700 377 24 856

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 591 839 311 049

Sum omløpsmidler 1 292 216 335 905

SUM EIENDELER 33 304 704 32 971 979

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 2 500 000 2 500 000  
Sum innskutt egenkapital 2 500 000 2 500 000

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 4 646 475 4 802 460  
Sum opptjent egenkapital 4 646 475 4 802 460

Sum egenkapital 7 146 475 7 302 460

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld  
Øvrig langsiktig gjeld 5 24 184 702 23 616 585



<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>24 184 702</b>	<b>23 616 585</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>24 184 702</b>	<b>23 616 585</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	6 079	50 704
Skyldige offentlige avgifter	128 144	-1 116
Annen kortsiktig gjeld	1 839 304	2 003 346
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 973 527</b>	<b>2 052 934</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>26 158 229</b>	<b>25 669 519</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>33 304 704</b>	<b>32 971 979</b>



Organisasjonsnr: 890 485 502  
KJEDEHUSET EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

3

Lønn og ytelser

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i løpet av regnskapsåret."

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

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



HOTVEDT & CO  
STATSAUTORISERTE REVISORER

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kjedehuset Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kjedehuset Eiendom AS som viser et overskudd på kr 1.115.814,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31.12.2022 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 International standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjon 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 uavhengighetsregler) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre 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 og daglig leder (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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



HOTVEDT & CO  
STATSAUTORISERTE REVISORER

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse 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>.

Tønsberg, 27.03.2023

**Revisjonsfirmaet Hotvedt & Co AS**

Nils Petter Håkedal  
Statsautorisert revisor



## Kjedehuset Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Salgsinntekter*

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske 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.

##### *Skatter*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % 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 nyttiggjort.

##### *Bruk av estimater*

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.



## Kjedehuset Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	37 688 087	4 878 425	42 566 512
Tilgang kjøpte driftsmidler	128 723	0	128 723
Anskaffelseskost 31.12.	37 816 810	4 878 425	42 695 235
Akk.avskrivning 31.12.	-10 918 521	0	-10 918 521
Balanseført pr. 31.12.	26 898 289	4 878 425	31 776 714
Årets avskrivninger	796 304	0	796 304

#### Note 3 - Lønn og antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i løpet av regnskapsåret.

#### Note 4 - Pant og garantier

<i>Garantiansvar</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Garanti for morselskapets gjeld til kredittinstitusjon	30 000 000	30 000 000
<i>Pantsikret gjeld</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bokført gjeld som er sikret ved pant	0	0
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet	-31 776 714	-32 444 295

#### Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Gjeld</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen kortsiktig gjeld	1 657 061	1 731 490
Langsiktig gjeld	24 158 152	23 616 585
Belastet renter	918 258	771 571
Sum	<u>26 733 471</u>	<u>26 119 646</u>