



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 002 793  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KLEIVSTUA EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Dronningveien 500  
3531 KROKKLEIVA

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Sjur Ivar Langslet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 29.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 944 780	7 526 135
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 944 780</b>	<b>7 526 135</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		15 789	
Lønnskostnad	2	1 093 460	998 002
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	2 217 986	2 207 956
Annen driftskostnad		1 023 608	818 254
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 350 844</b>	<b>4 024 211</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 593 936</b>	<b>3 501 924</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 600	14 122
Annen finansinntekt		3 176	3 302
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 776</b>	<b>17 424</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 137 529	1 773 899
Annen rentekostnad			63
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 137 529</b>	<b>1 773 962</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 122 753</b>	<b>-1 756 538</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 471 183</b>	<b>1 745 386</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	983 661	448 934
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 487 522</b>	<b>1 296 452</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>3 487 522</b>	<b>1 296 452</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 487 522</b>	<b>1 296 452</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 487 522</b>	<b>1 296 452</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Avsatt til annen egenkapital		3 487 522	1 296 452
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 487 522</b>	<b>1 296 452</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	2 384 567	2 139 711
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 384 567</b>	<b>2 139 711</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	17 582 004	18 428 373
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	5 281 438	6 179 747
<b>Sum varige driftsmidler</b>	3, 6	<b>22 863 441</b>	<b>24 608 120</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	12 278 276	12 278 276
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Lån til foretak i samme konsern		20 133 267	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>32 411 543</b>	<b>12 278 276</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>57 659 551</b>	<b>39 026 107</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		137 070	100 154
Konsernfordringer	8	5 093 127	23 186 275
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 230 197</b>	<b>23 286 429</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		11 511 461	4 589 324
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>11 511 461</b>	<b>4 589 324</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>16 741 658</b>	<b>27 875 753</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>74 401 209</b>	<b>66 901 859</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	600 000	600 000
Beholdning av egne aksjer	9		
Overkurs		14 790 459	15 297 273
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>15 390 459</b>	<b>15 897 273</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>15 390 459</b>	<b>15 897 273</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	8	44 109 751	42 858 222
Øvrig langsiktig gjeld		175 000	175 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>44 284 751</b>	<b>43 033 222</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>44 284 751</b>	<b>43 033 222</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		95 772	52 738
Betalbar skatt	4	101 909	50 104
Skyldig offentlige avgifter		76 296	66 177
Kortsiktig konserngjeld	8	13 850 104	7 194 289
Annen kortsiktig gjeld		601 919	608 056
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>14 726 000</b>	<b>7 971 364</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>59 010 751</b>	<b>51 004 586</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>74 401 209</b>	<b>66 901 859</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 849180

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 002 793  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KLEIVSTUA EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Dronningveien 500  
3531 KROKKLEIVA

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Sjur Ivar Langslet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2022

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 11.08.2022



Organisasjonsnr: 916 002 793  
KLEIVSTUA EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 944 780	7 526 135
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 944 780</b>	<b>7 526 135</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		15 789	
Lønnskostnad	2	1 093 460	998 002
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	2 217 986	2 207 956
Annen driftskostnad		1 023 608	818 254
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 350 844</b>	<b>4 024 211</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 593 936</b>	<b>3 501 924</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 600	14 122
Annen finansinntekt		3 176	3 302
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 776</b>	<b>17 424</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 137 529	1 773 899
Annen rentekostnad			63
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 137 529</b>	<b>1 773 962</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 122 753</b>	<b>-1 756 538</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	983 661	448 934
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 487 522</b>	<b>1 296 452</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>3 487 522</b>	<b>1 296 452</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 487 522</b>	<b>1 296 452</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 487 522</b>	<b>1 296 452</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		3 487 522	1 296 452
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 487 522</b>	<b>1 296 452</b>





Organisasjonsnr: 916 002 793  
KLEIVSTUA EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	2 384 567	2 139 711
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 384 567</b>	<b>2 139 711</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	17 582 004	18 428 373
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	5 281 438	6 179 747
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3, 6</b>	<b>22 863 441</b>	<b>24 608 120</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	12 278 276	12 278 276
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Lån til foretak i samme konsern		20 133 267	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>32 411 543</b>	<b>12 278 276</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>57 659 551</b>	<b>39 026 107</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		137 070	100 154
Konsernfordringer	8	5 093 127	23 186 275
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 230 197</b>	<b>23 286 429</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		11 511 461	4 589 324
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>11 511 461</b>	<b>4 589 324</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>16 741 658</b>	<b>27 875 753</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>74 401 209</b>	<b>66 901 859</b>



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9	600 000	600 000
Beholdning av egne aksjer	9		
Overkurs		14 790 459	15 297 273
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>15 390 459</b>	<b>15 897 273</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>15 390 459</b>	<b>15 897 273</b>
------------------------	----------	-------------------	-------------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	8	44 109 751	42 858 222
Øvrig langsiktig gjeld		175 000	175 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>44 284 751</b>	<b>43 033 222</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>44 284 751</b>	<b>43 033 222</b>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		95 772	52 738
Betalbar skatt	4	101 909	50 104
Skyldig offentlige avgifter		76 296	66 177
Kortsiktig konserngjeld	8	13 850 104	7 194 289
Annen kortsiktig gjeld		601 919	608 056
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>14 726 000</b>	<b>7 971 364</b>

<b>Sum gjeld</b>		<b>59 010 751</b>	<b>51 004 586</b>
------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>74 401 209</b>	<b>66 901 859</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------



Organisasjonsnr: 916 002 793  
KLEIVSTUA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

2.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



**mazars**

Fridtjof Nansens vei 19  
0369 Oslo  
Norway  
Tel: +47 23 19 63 00  
www.mazars.no

Til generalforsamlingen i  
Kleivstua Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Kleivstua Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 3 487 522. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Mazars AS  
Org. no. 979 605 994



## mazars

### 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 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>

Oslo, 20. mai 2022  
Mazars AS

*Nina Heyerdahl*

Nina Heyerdahl  
statsautorisert revisor

Mazars AS  
Org. no. 979 605 994



### Kleivstua Eiendom AS

Resultatregnskap for 2021

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt		9 944 780	7 526 135
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>9 944 780</b>	<b>7 526 135</b>
Varekostnad		15 789	0
Lønnskostnad	2	1 093 460	998 002
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	2 217 986	2 207 956
Annen driftskostnad		1 023 608	818 254
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>4 350 844</b>	<b>4 024 211</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 593 936</b>	<b>3 501 924</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 600	14 122
Annen finansinntekt		3 176	3 302
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 137 529	1 773 899
Annen rentekostnad		0	63
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 122 753</b>	<b>-1 756 538</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 471 183</b>	<b>1 745 386</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	983 661	448 934
<b>Ordinært resultat</b>		<b>3 487 522</b>	<b>1 296 452</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>3 487 522</b>	<b>1 296 452</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		3 487 522	1 296 452
<b>Sum overføringer</b>		<b>3 487 522</b>	<b>1 296 452</b>



## Kleivstua Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember 2021

Eiendeler	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	2 384 567	2 139 711
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 384 567</b>	<b>2 139 711</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	17 582 004	18 428 373
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	5 281 438	6 179 747
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3, 6</b>	<b>22 863 441</b>	<b>24 608 120</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	7	12 278 276	12 278 276
Lån til foretak i samme konsern		20 133 267	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>32 411 543</b>	<b>12 278 276</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>57 659 551</b>	<b>39 026 107</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		137 070	100 154
Konsernfordringer	8	5 093 127	23 186 275
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 230 197</b>	<b>23 286 429</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		11 511 461	4 589 324
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>16 741 658</b>	<b>27 875 753</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>74 401 209</b>	<b>66 901 859</b>



## Kleivstua Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember 2021

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	600 000	600 000
Overkurs		14 790 459	15 297 273
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>15 390 459</b>	<b>15 897 273</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>15 390 459</b>	<b>15 897 273</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		175 000	175 000
Konserngjeld	8	44 109 751	42 858 222
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>44 284 751</b>	<b>43 033 222</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		95 772	52 738
Betalbar skatt	4	101 909	50 104
Skyldig offentlige avgifter		76 296	66 177
Konserngjeld	8	13 850 104	7 194 289
Annen kortsiktig gjeld		601 919	608 056
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>14 726 000</b>	<b>7 971 364</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>59 010 751</b>	<b>51 004 586</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>74 401 209</b>	<b>66 901 859</b>

Krokkleiva, 20.05.2022  
Styret i Kleivstua Eiendom AS

Sjur Ivar Langslet  
styreleder



## Kleivstua Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

#### Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Skatt

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

#### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

#### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

#### Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

#### 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 fordringene.

Konsernregnskap hvor Kleivstua Eiendom AS inkluderes utarbeides av Frydenbygg AS, Oslo.

### Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	916 856	834 283
Arbeidsgiveravgift	136 207	116 715
Pensjonskostnader	16 080	19 080
Andre ytelser	24 318	27 923
<b>Sum</b>	<b>1 093 460</b>	<b>998 002</b>

Selskapet har i 2021 sysselsatt 2 årsverk.

#### Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.



## Kleivstua Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

### Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	33 570 731	21 099 957	5 781 338	60 452 026
+ Tilgang kjøpte driftsmidler			473 308	473 308
= Anskaffelseskost 31.12.21	<b>33 570 731</b>	<b>21 099 957</b>	<b>6 254 646</b>	<b>60 925 334</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	22 243 375	15 818 519		38 061 894
= Bokført verdi 31.12.21	<b>11 327 356</b>	<b>5 281 438</b>	<b>6 254 646</b>	<b>22 863 439</b>
Årets ordinære avskrivninger	1 319 679	898 309		2 217 988
Økonomisk levetid	10-40 år	5-40 år		

### Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 228 517	671 471
Endring i utsatt skattefordel	-244 856	-222 537
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>983 661</b>	<b>448 934</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	4 471 183	1 745 386
Permanente forskjeller	0	295 226
Endring i midlertidige forskjeller	1 112 983	1 011 530
Avgitt konsernbidrag	-5 120 945	-2 824 395
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>463 221</b>	<b>227 747</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 228 517	671 471
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 126 608	-621 367
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>101 909</b>	<b>50 104</b>

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-10 839 332	-9 726 349	1 112 983
Fordringer	392	392	0
<b>Sum</b>	<b>-10 838 941</b>	<b>-9 725 958</b>	<b>1 112 983</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-10 838 941</b>	<b>-9 725 958</b>	<b>1 112 983</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-2 384 567</b>	<b>-2 139 711</b>	<b>244 856</b>



## Kleivstua Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

### Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Sum egenkapital
Pr 01.01.2021	600 000	15 297 273	15 897 273
Årets resultat		3 487 522	3 487 522
Avsatt konsernbidrag		-3 994 337	-3 994 337
Pr 31.12.2021	600 000	14 790 459	15 390 459

Konsernbidrag er avsatt med brutto kr 5 120 945 og utgjør netto etter skatteeffekt kr 3 994 337.

### Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2021	31.12.2020
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Sum	0	0

#### Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Driftsmidler	22 390 133	24 608 120
Fordringer	30 273 205	28 196 170
Varelager	0	0
Sum	52 663 339	52 804 290

I tillegg er det avgitt pant i fordringer, varelager og driftstilbehør på 5 000 000.

Eiendommen Kleivstua inngår i pantsikrede verdier for 200 000 000 i morselskapet Frydenbygg Eiendom AS.

### Note 7 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor-kommune	Eier-andel	Stemme-andel	Balanseført verdi	Andel egenkapital	Andel resultat
DS/FKV/TS						
Kleivstua AS	Hole	100,0%	100,0%	12 273 276	5 186 847	549 425
Vard AS	OSLO	100,0%	100,0%	5 000	-53 497	-12 788
Sum				12 278 276	5 133 350	536 637



### Kleivstua Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

#### Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

Konsernfordringer	2021	2020
Bjørnsgarrd AS	6 258 618	4 858 618
Bjørnsgard Eiendom AS	285 000	255 000
Frydenbygg AS	6 978 265	6 978 265
Grefsenkollen Eiendom AS	13 155 002	13 155 002
Harahorn	2 976 275	2 242 398
Solheisen	0	130 000
Tamt & Vilt AS	318 362	312 120
Vard AS	164 613	164 613
<b>Sum</b>	<b>30 136 135</b>	<b>28 096 016</b>

Avsetning til tap 4 909 741 4 909 741

**Sum bokført verdi konsernfordringer 25 226 394 23 186 275**

#### Langsiktig konserngjeld

Frydenbygg Eiendom AS	44 109 751	42 858 222
<b>Sum langsiktig konserngjeld</b>	<b>44 109 751</b>	<b>42 858 222</b>

#### Konserngjeld

Det virkelig gode liv AS	2 800 891	3 150 891
Frydenbygg Eiendom AS	0	114 000
Harahorn AS, konsernbidrag	0	716 123
Harahorn Eiendom AS	2 004 359	620 087
Harahorn Eiendom AS, konsernbidrag	2 060 945	1 994 272
Kleivstua AS	3 923 909	598 916
Frydenbygg AS, konsernbidrag	3 060 000	0
<b>Sum konserngjeld</b>	<b>13 850 104</b>	<b>7 194 289</b>

#### Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kleivstua Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	6 000,0	600 000
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>600 000</b>

#### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Frydenbygg Eiendom AS	100	100,0	100,0