



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 244 257  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KJELLE UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Åshaugveien 68  
3170 SEM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Hojem Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	72 335	111 922 802
<b>Sum inntekter</b>		<b>72 335</b>	<b>111 922 802</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2		86 528 957
Annen driftskostnad		-638 453	3 812 483
<b>Sum kostnader</b>		<b>-638 453</b>	<b>90 341 440</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>710 788</b>	<b>21 581 362</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt			724 613
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>724 613</b>
Annen finanskostnad			1 389 670
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>1 389 670</b>
<b>Netto finans</b>			<b>-665 057</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>710 788</b>	<b>20 916 305</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	156 373	4 601 587
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>554 415</b>	<b>16 314 718</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>554 415</b>	<b>16 314 718</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	4		17 300 085
Overføringer annen egenkapital	4	554 415	-985 367
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>554 415</b>	<b>16 314 718</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	387 200	1 009 436
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>387 200</b>	<b>1 009 436</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	5	10 166 517	33 108 357
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>10 166 517</b>	<b>33 108 357</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 553 717</b>	<b>34 117 793</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	2, 6	<b>10 327 768</b>	<b>9 798 111</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>409</b>	<b>135 809</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 328 177</b>	<b>9 933 920</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 881 894</b>	<b>44 051 713</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	3 187 887	3 187 887
Annen innskutt egenkapital	4	14 586 958	12 935 262
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>17 774 845</b>	<b>16 123 149</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	-659 648	-1 214 063
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-659 648</b>	<b>-1 214 063</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>17 115 197</b>	<b>14 909 086</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	5, 5, 6	1 076 185	115 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 076 185</b>	<b>115 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 076 185</b>	<b>115 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	930 513	2 070 172
Annen kortsiktig gjeld	5, 5	1 759 999	26 957 455
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 690 512</b>	<b>29 027 627</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 766 697</b>	<b>29 142 627</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 881 894</b>	<b>44 051 713</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 626097

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 244 257  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KJELLE UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Åshaugveien 68  
3170 SEM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Hojem Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.07.2024



Organisasjonsnr: 913 244 257  
KJELLE UTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	72 335	111 922 802
<b>Sum inntekter</b>		<b>72 335</b>	<b>111 922 802</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2		86 528 957
Annen driftskostnad		-638 453	3 812 483
<b>Sum kostnader</b>		<b>-638 453</b>	<b>90 341 440</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>710 788</b>	<b>21 581 362</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt			724 613
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>724 613</b>
Annen finanskostnad			1 389 670
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>1 389 670</b>
<b>Netto finans</b>			<b>-665 057</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	710 788	20 916 305
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>156 373</b>	<b>4 601 587</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>554 415</b>	<b>16 314 718</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	4		17 300 085
Overføringer annen egenkapital	4	554 415	-985 367
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>554 415</b>	<b>16 314 718</b>



Organisasjonsnr: 913 244 257  
KJELLE UTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	387 200	1 009 436
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>387 200</b>	<b>1 009 436</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	5	10 166 517	33 108 357
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>10 166 517</b>	<b>33 108 357</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 553 717</b>	<b>34 117 793</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	2, 6	10 327 768	9 798 111
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		409	135 809
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 328 177</b>	<b>9 933 920</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 881 894</b>	<b>44 051 713</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	3 187 887	3 187 887
Annen innskutt egenkapital	4	14 586 958	12 935 262
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>17 774 845</b>	<b>16 123 149</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	-659 648	-1 214 063
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-659 648</b>	<b>-1 214 063</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>17 115 197</b>	<b>14 909 086</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5, 5, 6	1 076 185	115 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 076 185</b>	<b>115 000</b>



<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 076 185</b>	<b>115 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	930 513	2 070 172
Annen kortsiktig gjeld	5, 5	1 759 999	26 957 455
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 690 512</b>	<b>29 027 627</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 766 697</b>	<b>29 142 627</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 881 894</b>	<b>44 051 713</b>



Organisasjonsnr: 913 244 257  
KJELLE UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Åshaugveien 68, 3170 Sem  
Postboks 2427, 3104 Tønsberg

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kjelle Utvikling AS

### Konklusjon

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

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

### Grunnlag for konklusjon

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
  - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
  - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
  - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tønsberg, 24. juni 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kjell Morten Eilertsen  
statsautorisert revisor

Penneo document key: OCGE7-ECP3N-E3H4F-ILJHX-IZ7Y5-E3LEE



# PENNEO

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

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

## Eilertsen, Kjell Morten

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1798284

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-24 15:41:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OCGE7-ECIP3N-E3H4F-ILJHX-IZ7Y5-E3LEE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Kjelle Utvikling AS

---

## Årsrapport for 2023

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

### Revisjonsberetning

Penneo document key: NZQIW-ZU226-KDJE2-A2E7-CQEG4-2T8W0



## Kjelle Utvikling AS

### Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	2	72 335	111 922 802
Sum driftsinntekter		<u>72 335</u>	<u>111 922 802</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad	2	0	86 528 957
Annen driftskostnad		<u>-638 453</u>	<u>3 812 483</u>
Sum driftskostnader		<u>-638 453</u>	<u>90 341 440</u>
Driftsresultat		<u>710 788</u>	<u>21 581 362</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		0	724 613
Annen finanskostnad		<u>0</u>	<u>1 389 670</u>
Netto finansposter		<u>0</u>	<u>-665 057</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>710 788</u>	<u>20 916 305</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	<u>156 373</u>	<u>4 601 587</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>554 415</u>	<u>16 314 718</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	4	0	17 300 085
Overføringer annen egenkapital	4	<u>554 415</u>	<u>-985 367</u>
Sum disponert		<u>554 415</u>	<u>16 314 718</u>

Penneo document key: NZQW-ZU226-KDJE2-A2E7-CQEG4-2T8W0



## Kjelle Utvikling AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	3	387 200	1 009 436
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Lån til foretak i samme konsern	5	10 166 517	33 108 357
Sum anleggsmidler		<u>10 553 717</u>	<u>34 117 793</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Boligprosjekt under utvikling	2, 6	<u>10 327 768</u>	<u>9 798 111</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>409</u>	<u>135 809</u>
Sum omløpsmidler		<u>10 328 177</u>	<u>9 933 920</u>
Sum eiendeler		<u>20 881 894</u>	<u>44 051 713</u>

Penneo document key: NZQIW-ZU226-KDJE2-A2E7-CQEG4-2T8W0



## Kjelle Utvikling AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4	3 187 887	3 187 887
Annen innskutt egenkapital	4	<u>14 586 958</u>	<u>12 935 262</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>17 774 845</u>	<u>16 123 149</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	-659 648	-1 214 063
Sum egenkapital		<u>17 115 197</u>	<u>14 909 086</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	5, 6	1 076 185	115 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		930 513	2 070 172
Annen kortsiktig gjeld	5, 5	<u>1 759 999</u>	<u>26 957 455</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 690 512</u>	<u>29 027 627</u>
Sum gjeld		<u>3 766 697</u>	<u>29 142 627</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>20 881 894</u>	<u>44 051 713</u>

31. desember 2023  
Tønsberg, 20. juni 2024

Svein Ramsay Goli  
Styremedlem

Ole Johan Olsen  
Styremedlem

Andreas Hojem Olsen  
Daglig leder og styrets leder

Penneo document key: NZQW-ZU226-KDJE2-A2E7-CQEG4-2T8W0



## Kjelle Utvikling AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Salgsinntekter*

Inntektsføring skjer etter «Fullført kontrakts metode» i henhold til GRS for små foretak. Det vil si at inntekter og kostnader resultatføres først når den enkelte enhet/prosjekt overleveres. Generelle salgs- og administrasjonskostnader kostnadsføres løpende under «Annen driftskostnad».

##### *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.

##### *Boligprosjekt under utvikling*

Selskapet utvikler eiendom med leiligheter. Prosjektet er igangsatt for selskapets egen regning og risiko. Prosjektkostnader bokføres etter «Fullført kontrakts metode» i henhold til GRS for små foretak. Utviklingskostnader blir vurdert som tilvirkning for lager og aktiveres. Generelle salgs- og administrasjonskostnader kostnadsføres løpende under «Annen driftskostnad». Resultatføring skjer først når den enkelte enhet/prosjekt overleveres.

##### *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.



## Kjelle Utvikling AS

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 2 - Bolig prosjekt under utvikling

Selskapet eier et tomteområde på Kjelle i Tønsberg som er under utvikling. Det er planlagt totalt 13 byggetrinn fordelt på 4 leilighetsbygg med hhv. 21, 20, 23 og 9 leiligheter, samt 9 boliger med til sammen 36 boenheter.

Byggetrinn 1 med 21 enheter ble ferdigstilt i 2018. Alle enheter var solgt pr 31.12.2019.

Byggetrinn 2 som består av 20 enheter ble ferdigstilt i 2020 og hele bygget er solgt til Eikekrona Borettslag samme år.

Byggetrinn 3 som består av 23 enheter startet opp i 2020 og er ferdigstilt i 2022, alt er solgt.

Videre er byggetrinn 5 og 6 som består av 6 enheter ferdigstilt i 2020 og siste enhet ble solgt i 2021.

Byggetrinn 13 består av 4 enheter og er solgt i 2021. Ikke noe salg i 2022 og 2023.

Det er gjort grunnlagsinvesteringer i tomt og infrastruktur. Kostnadene er aktivert i regnskapet som "Boligprosjekt under utvikling". Generelle salgs- og administrasjonskostnader er kostnadsført løpende under "Annen driftskostnad" og byggelånsrenter er kostnadsført under "Finanskostnader".

	2023	2022
Aktiverte kostnader IB	9 798 111	43 997 648
Årets aktiverte kostnader	529 657	0
Kostnader solgte enheter	0	-34 199 537
Sum aktiverte kostnader UB	<u>10 327 768</u>	<u>9 798 111</u>

#### Note 3 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
Betalbar skatt	0	4 879 511
Endring utsatt skatt	622 236	-277 924
Skatteeffekt av konsernbidrag	-465 863	0
Årets totale skattekostnad	<u>156 373</u>	<u>4 601 587</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	710 788	20 916 305
Endring i midlertidige forskjeller	-2 828 347	1 263 291
Alminnelig inntekt	-2 117 559	22 179 596
Skatt på alminnelig inntekt	-465 863	0
Mottatt konsernbidrag	2 117 559	0
Ytet konsernbidrag	0	-22 179 596
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023	2022
Garantiafsetning	-1 760 000	-4 588 347
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-1 760 000</u>	<u>-4 588 347</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-387 200	-1 009 436

Penneo document key: NZQW-ZU226-KDJE2-A2E7-CQEG4-2T8W0



## Kjelle Utvikling AS

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	3 187 887	12 935 262	-1 214 063	14 909 086
Årsresultat	0	0	554 415	554 415
Mottatt konsernbidrag	0	1 651 696	0	1 651 696
Egenkapital 31.12.	3 187 887	14 586 958	-659 648	17 115 197

Selskapet har mottatt konsernbidrag med skattemessig virkning fra morselskapet Kanalen Eiendom AS med kr. 2 117 559. Skatteeffekten på 22 % utgjør kr. 465 863, netto konsernbidrag er kr. 1 651 696.

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

<i>Fordringer</i>	2023	2022
Tilgode konsernbidrag Kanalen Eiendom AS	2 117 559	0
Fordring Kjelle Bolig III AS	97 441	64 529
Fisjonsfordring Kjelle Bolig III AS	3 500 000	3 500 000
Fordring Kanalen Eiendom AS	0	25 092 311
Fordring Kanalen Eiendom II AS	143 213	143 213
Fordring Stokke Hageby AS	3 213 451	3 213 451
Fordring Åshaugveien 62 AS	1 094 853	1 094 853
Sum	10 166 517	33 108 357

<i>Gjeld</i>	2023	2022
Annen kortsiktig gjeld	0	189 512
Skyldig konsernbidrag Kanalen Eiendom AS	0	22 179 596
Langsiktig gjeld Kanalen Eiendom AS	1 076 185	0
Langsiktig gjeld Kaupang Invest AS	0	115 000
Sum	1 076 185	22 484 108

Det er ikke belastet renter på mellomværender mellom 100 % eide konsernselskaper..



## Kjelle Utvikling AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 6 - Pant

<i>Garantiansvar</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kontraktsgaranti byggetrinn 2 (ramme 5,5 mill. i 2020)	0	
Garantiavsetning solgte enheter	1 760 000	4 588 347
Sum garantiansvar	<u>1 760 000</u>	<u>4 588 347</u>
<i>Pantsatt gjeld</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gjeld til morselskapet Kanalen Eiendom AS	1 076 185	0
Gjeld til DNB - byggelån	0	0
Sum pantsikret gjeld	<u>1 076 185</u>	<u>0</u>
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Boligprosjekt under utvikling (bnr. 51, bnr 19 i Tbg.)	10 327 768	9 798 111

Morselskapet Kanalen Eiendom AS har to pantelån til DNB på hhv. 6,4 mill. og 40 mill. Som sikkerhet for denne gjelden har DNB pant i eiendommen pålydende 110 mill. Videre har også Megleroppkjøret pant i eiendommen pålydende 100 mill. Eier av tomten er Kjelle Utvikling AS, men hjemmelshaver er Tønsberg Kommune. Det er utstedt urådighetserklæring.



## PENNEO

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

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

### Olsen, Andreas Højem

Kunde

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-2415229

IP: 213.52.xxx.xxx

2024-06-20 16:31:06 UTC



### Olsen, Ole Johan

Kunde

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-2078317

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-06-21 08:13:42 UTC



### Goli, Svein Ramsay

Kunde

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-2633688

IP: 81.167.xxx.xxx

2024-06-22 09:19:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NZQW-ZU26-KDJ2-AJ2E7-COEG4-2T8W0

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>