



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 963 852
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJELLER VEST 7 AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Geir Wilse Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2025

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, 28.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		11 262 000	10 688 000
Kostnad solgte varer	3, 2	2 359 000	1 990 000
Brutto resultat		8 903 000	8 698 000
Kostnader			
Administrative kostnader	3, 3	338 000	216 000
Driftsresultat		8 565 000	8 481 000
Finansposter			
Annen finanskostnad		3 043 000	2 778 000
Netto finans		-3 043 000	-2 778 000
Ordinært resultat før skattekostnad		5 522 000	5 703 000
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 215 000	1 256 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 307 000	4 447 000
Årsresultat	5	4 307 000	4 447 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 307 000	4 447 000
Totalresultat		4 307 000	4 447 000
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		3 864 000	3 967 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		443 000	480 000
Sum overføringer og disponeringer		4 307 000	4 447 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	2		
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	2		
Utsatt skattefordel	4		
Goodwill	2		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	77 173 000	77 863 000
Maskiner og anlegg	2		
Skip, rigger, fly og lignende	2		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	89 000	112 000
Sum varige driftsmidler		77 262 000	77 976 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Andre fordringer	6		
Sum anleggsmidler		77 262 000	77 976 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		720 000	703 000
Andre fordringer		112 000	87 000
Konsernfordringer	6	14 238 000	4 408 000
Sum fordringer		15 070 000	5 198 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	234 000	5 705 000
Sum Bankinnskudd, kontanter og lignende		234 000	5 705 000
Sum omløpsmidler		15 304 000	10 903 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EIENDELER		92 566 000	88 879 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5, 8	200 000	200 000
Overkurs	5	23 387 000	23 387 000
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		23 587 000	23 587 000
Opptjent egenkapital			
Fond	5		
Annen egenkapital	5	-1 577 000	-2 020 000
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		-1 577 000	-2 020 000
Sum egenkapital		22 010 000	21 567 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	7 500 000	7 375 000
Sum avsetninger for forpliktelser		7 500 000	7 375 000
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	57 414 000	53 794 000
Sum annen langsiktig gjeld		57 414 000	53 794 000
Sum langsiktig gjeld		64 914 000	61 170 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 000	443 000
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		685 000	613 000
Kortsiktig konserngjeld	6	4 954 000	5 086 000
Sum kortsiktig gjeld		5 642 000	6 142 000
Sum gjeld		70 556 000	67 312 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		92 566 000	88 879 000



Årsregnskap 2024

Kjeller Vest 7 AS

Org.nr.:988 963 852



Resultatregnskap

Kjeller Vest 7 AS

Beløp i tusen kr

Beløp i tusen kr	Note	2024	2023
Brutto leieinntekt		11 255	10 652
Serviceinntekter		6	36
Servicekostnader		42	36
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		1 079	741
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift		10 140	9 910
Av- og nedskrivninger	2	1 237	1 213
Driftsresultat eiendom		8 903	8 698
Administrative eierkostnader	3	338	216
Driftsresultat		8 565	8 481
Forvaltningsresultat*		6 761	6 918
Netto rentekostnader		3 042	2 776
Annen finanskostnad		1	2
Netto finansposter		-3 043	-2 778
Resultat før skattekostnad		5 522	5 703
Skattekostnad på resultat	4	1 215	1 256
Resultat		4 307	4 447
Årsresultat	5	4 307	4 447
Avsatt konsernbidrag		3 864	3 967
Avsatt til annen egenkapital		443	480
Sum overføringer		4 307	4 447

*Driftsresultat korrigert for avskrivninger, gevinst/tap og netto rentekostnader



Balanse

Kjeller Vest 7 AS
Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	77 173	77 863
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	89	112
Sum varige driftsmidler		77 262	77 976
Sum anleggsmidler		77 262	77 976
Omløpsmidler			
Kundefordringer		720	703
Andre kortsiktige fordringer		112	87
Konsernfordringer	6	14 238	4 408
Sum fordringer		15 070	5 198
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	234	5 705
Sum omløpsmidler		15 304	10 903
Sum eiendeler		92 566	88 879



Balanse

Kjeller Vest 7 AS

Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	200	200
Overkurs	5	23 387	23 387
Sum innskutt egenkapital		23 587	23 587
Annen egenkapital	5	-1 577	-2 020
Sum opptjent egenkapital		-1 577	-2 020
Sum egenkapital		22 010	21 567
Gjeld			
Utsatt skatt	4	7 500	7 375
Sum avsetning for forpliktelser		7 500	7 375
Øvrig langsiktig gjeld	6	57 414	53 794
Sum annen langsiktig gjeld		57 414	53 794
Leverandørgjeld		3	443
Skyldig offentlige avgifter		685	613
Konserngjeld	6	4 954	5 086
Sum kortsiktig gjeld		5 642	6 142
Sum gjeld		70 556	67 312
Sum egenkapital og gjeld		92 566	88 879

03.03.2025

Styret i Kjeller Vest 7 AS


Amund Holter Mehli
styreleder


Kristian Rosander Hafsteen
styremedlem



Noter
Kjeller Vest 7 AS

988 963 852

Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Inntektsføring ved utleie vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

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 balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

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

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

Selskapet inngår i Selvaag Gruppen konsern, med Selvaag Gruppen AS (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap og ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via www.selvaag.no og regnskapsregisteret.



Noter
Kjeller Vest 7 AS

988 963 852

Note 2 Varige driftsmidler

	Forretnings- bygg	Faste tekniske installasjoner	Tomter	Anlegg under utførelse	Maskiner, inventar, verktøy mm.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	64 060	21 783	10 347	535	132	96 855
Tilgang	0	873	0	0	0	873
Avgang	0	0	0	-350	0	-350
Anskaffelseskost 31.12.2024	64 060	22 656	10 347	185	132	97 378
Akkumulerte avskrivninger	-8 024	-12 050			-42	-20 117
Bokført verdi 31.12.2024	56 035	10 606	10 347	185	89	77 262
Årets avskrivninger	832	382			23	1 237
Forventet økonomisk levetid	70 år	30 år			5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær			Lineær	

I forretningsbygg inngår leietakertilpasninger som avskrives over de respektive leiekontraktenes løpetid.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Det er ikke utbetalt honorar til styret eller ledende personer.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2024	2023
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	22	57
Andre tjenester	15	30
Sum	37	87

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Noter
Kjeller Vest 7 AS

988 963 852

Note 4 Skatt

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	34 764	34 197	-568
Sum	34 764	34 197	-568
Avskåret rentefradrag	-673	-673	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	34 092	33 524	-568
Utsatt skatt (22 %)	7 500	7 375	-125
Skattepliktig inntekt:	2024	2023	
Ordinært resultat før skatt	5 522	5 703	
Permanente forskjeller	0	8	
Endring i midlertidige forskjeller	-568	-625	
Avgitt konsernbidrag	-4 954	-5 086	
Skattepliktig inntekt	0	0	
Resultatført skatt på ordinært resultat	2024	2023	
Betalbar skatt	1 090	1 119	
Endring i utsatt skattefordel	125	138	
Skattekostnad ordinært resultat	1 215	1 256	
Beregning av effektiv skattesats	2024	2023	
Resultat før skatt	5 522	5 703	
Beregnet skatt av resultat før skatt	1 215	1 255	
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	-370	
Skattekostnad som følge av fusjon	0	603	
Sum	1 215	1 488	
Effektiv skattesats	22,0 %	26,1 %	
Betalbar skatt i balansen:	2024	2023	
Betalbar skatt på årets resultat	1 090	1 119	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 090	-1 119	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	200	23 387	-2 020	21 567
Årets resultat	0	0	4 307	4 307
Avgitt konsernbidrag	0	0	-3 864	-3 864
Egenkapital 31.12.2024	200	23 387	-1 577	22 010



Noter
Kjeller Vest 7 AS

988 963 852

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	2024	2023
Fordringer		
Konsernkontoordning*	14 238	4 408
Sum	14 238	4 408
Gjeld		
Avgitt konsernbidrag	4 954	5 086
Annen langsiktig gjeld	57 404	53 784
Sum	62 358	58 870

Ingen gjeld forfaller senere enn 5 år etter balansedag

*Selvaag Eiendom-konsernet har et konsernkontosystem med DNB. Et konsernkontosystem innebærer gjensidig solidaransvar for deltakende selskaper. Morselskapet i konsernet sine bankkonti utgjør eneste direkte mellomværende med banken, mens tilgodehavende og gjeld på datterselskapenes konti betraktes som interne forhold. Selskapet er en del av dette konsernkontosystemet.

Note 7 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	2 000	100 kr	200 000
Alle aksjer har lik stemmerett			

Oversikt over aksjonærene i selskapet per 31.12.2024

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Selvaag Eiendom AS	2 000	100 %	100 %



Til generalforsamlingen i Kjeller Vest 7 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjeller Vest 7 AS 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 lovkrav, og gir årsregnskapet 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 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Oslo, 3. mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2025-03-05 12:56

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



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