



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunn Merethe Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

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, 06.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad		444 714	395 333
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 898	25 954
Annen driftskostnad		378 022	409 844
Sum kostnader		852 634	831 131
Driftsresultat		-852 634	-831 131
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		59 595 651	39 077 644
Annen renteinntekt		2 685	1 397
Sum finansinntekter		59 598 336	39 079 041
Netto finans		59 598 336	39 079 041
Ordinært resultat før skattekostnad		58 745 702	38 247 910
Skattekostnad på ordinært resultat		-181 489	-177 042
Ordinært resultat etter skattekostnad		58 927 191	38 424 952
Årsresultat		58 927 191	38 424 952
Årsresultat etter minoritetsinteresser		58 927 191	38 424 951
Overføringer og disponeringer			
Overført fra fond for vurderingsforskjeller		21 970 911	
Ordinært utbytte		36 000 000	24 000 000
Avsatt til annen egenkapital		956 280	14 424 951
Sum overføringer og disponeringer		58 927 191	38 424 951



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		5 280	
Sum immaterielle eiendeler		5 280	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		840 690 118	820 750 293
Sum finansielle anleggsmidler		840 690 118	820 750 293
Sum anleggsmidler		840 695 398	820 750 293
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			6
Andre kortsiktige fordringer		8 477	7 820
Konsernfordringer		37 800 949	31 543 103
Sum fordringer		37 809 426	31 550 929
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 022 508	267 507
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 022 508	267 507
Sum omløpsmidler		38 831 934	31 818 436
SUM EIENDELER		879 527 332	852 568 729
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		120 000 000	120 000 000
Overkurs		648 367 691	648 367 691



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital		768 367 691	768 367 691
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller		98 722 721	
Annen egenkapital		-24 036 633	53 789 983
Sum opptjent egenkapital		74 686 088	53 789 983
Sum egenkapital		843 053 779	822 157 674
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		28 840	1 722
Utbytte		36 000 000	30 000 000
Annen kortsiktig gjeld		444 713	409 333
Sum kortsiktig gjeld		36 473 553	30 411 055
Sum gjeld		36 473 553	30 411 055
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		879 527 332	852 568 729



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		56 111 325	48 067 654
Leieinntekter		92 914 961	90 975 845
Annen driftsinntekt		93 418 705	82 297 854
Sum inntekter		242 444 991	221 341 353
Kostnader			
Varekostnad		79 118 191	72 052 282
Lønnskostnad		68 722 226	61 576 715
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 451 102	28 605 742
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		599 831	9 937 866
Annen driftskostnad		31 451 959	30 133 081
Sum kostnader		209 343 309	202 305 686
Driftsresultat		33 101 682	19 035 667
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		8 468 704	7 272 196
Annen renteinntekt		4 334 853	
Annen finansinntekt		135 482	4 722 146
Gevinst/tap salg aksjer		6 380 126	11 576 142
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		28 144 273	18 754 327
Sum finansinntekter		47 463 438	42 324 811
Annen finanskostnad		14 729 814	17 689 912
Sum finanskostnader		14 729 814	17 689 912
Netto finans		32 733 624	24 634 899
Ordinært resultat før skattekostnad		65 835 306	43 670 566
Skattekostnad på ordinært resultat		5 821 052	2 266 902
Ordinært resultat etter skattekostnad		60 014 254	41 403 664
Årsresultat		60 014 254	41 403 664



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Minoritetsinteresser		3 200 728	2 978 713
Årsresultat etter minoritetsinteresser		56 813 526	38 424 951



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter		3 836 686	1 241 652
Sum immaterielle eiendeler		3 836 686	1 241 652
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		905 363 512	749 390 702
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		15 454 709	14 387 266
Sum varige driftsmidler		920 818 221	763 777 968
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		105 968 286	104 367 817
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			10 999 995
Investeringer i aksjer og andeler		19 574 590	16 679 488
Andre fordringer		12 170 319	1 837 310
Pensjonsmidler		12 139 199	14 787 522
Sum finansielle anleggsmidler		149 852 394	148 672 132
Sum anleggsmidler		1 074 507 301	913 691 752
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		190 630	139 314
Sum varer		190 630	139 314
Fordringer			
Kundefordringer		13 598 038	12 677 241
Andre fordringer		20 397 708	8 186 769
Sum fordringer		33 995 746	20 864 010
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		429 183 065	347 901 045
Sum investeringer		429 183 065	347 901 045



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		101 753 638	166 666 863
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		101 753 638	166 666 863
Sum omløpsmidler		565 123 079	535 571 232
SUM EIENDELER		1 639 630 380	1 449 262 984
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		120 000 000	120 000 000
Overkurs		648 367 691	648 367 691
Sum innskutt egenkapital		768 367 691	768 367 691
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		74 686 086	53 789 982
Minoritetsinteresser		32 638 937	34 205 706
Sum opptjent egenkapital		107 325 023	87 995 688
Sum egenkapital		875 692 714	856 363 379
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		31 830 072	32 439 886
Andre avsetninger for forpliktelser		2 411 992	6 715 687
Sum avsetninger for forpliktelser		34 242 064	39 155 573
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		617 683 291	470 172 926
Sum annen langsiktig gjeld		617 683 291	470 172 926
Sum langsiktig gjeld		651 925 355	509 328 499
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		35 938 558	18 965 816
Betalbar skatt		5 857 994	3 952 497



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Skyldige offentlige avgifter		3 975 548	3 493 087
Utbytte		38 653 900	32 236 800
Annen kortsiktig gjeld		27 586 311	24 922 906
Sum kortsiktig gjeld		112 012 311	83 571 106
Sum gjeld		763 937 666	592 899 605
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 639 630 380	1 449 262 984



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

2021 Kjeldsberg Holding AS Årsregnskap med noter 20.04.22.pdf

Name	Method	Signed at
Kjeldsberg, Thomas	BANKID	2022-04-21 16:16 GMT+02
Kjeldsberg, Fredrik	BANKID	2022-04-21 16:03 GMT+02
Kjeldsberg, Carl Fridtjof Rode	BANKID	2022-04-21 14:43 GMT+02
Kjeldsberg, Per Gunnar	BANKID_MOBILE	2022-04-21 14:26 GMT+02
Medlien, Arne	BANKID	2022-04-21 14:16 GMT+02
Kjeldsberg, Berit	BANKID	2022-04-25 11:11 GMT+02
Kjeldsberg, Magnus Fjellidal	BANKID	2022-04-24 16:38 GMT+02



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

External reference: D9A22C76E90444BCB414707D50EAA569



kjeldsberg

Årsregnskap
2021

Kjeldsberg Holding AS



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

Document ID:
D2A23C78E90444BCB114707D50EAA569



Kjeldsberg Holding AS

Resultatregnskap

Kjeldsberg Holding AS			Konsernet		
2020	2021	NOTE	DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
0	0		Salginntekter	56 311 825	48 067 654
0	0		Leieinntekter	92 914 961	90 975 845
0	0		Annen driftsinntekt	93 418 706	82 297 854
0	0	2	Sum driftsinntekter	<u>242 644 991</u>	<u>221 341 353</u>
0	0		Varekostnad	79 118 191	72 052 282
395 393	444 714	3, 9	Lønnskostnad	66 722 226	61 576 735
0	0	4	Ordinær sykkriming	29 451 102	28 605 742
0	0	4	Nedskrivning	599 831	9 997 866
435 796	487 920	3	Annen driftskostnad	31 451 959	30 133 081
831 131	832 634		Sum driftskostnader	<u>209 343 309</u>	<u>202 365 686</u>
-831 131	-832 634		Driftsresultat	<u>33 301 682</u>	<u>19 085 667</u>
			FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER		
39 077 644	59 595 651	4	Inntekt på investering i tilknyttet selskap	6 468 704	7 272 196
0	0		Rentesinntekt	4 334 853	0
0	2 685		Annen renteinntekt	0	0
1 397	0		Annen finansinntekt	133 482	4 722 146
0	0	5	Gjennslutning ved salg av aksjer	6 386 126	11 576 142
0	0	6	Vurderingsendring av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	28 344 273	18 754 327
0	0		Annen finanskostnad	-14 729 833	-17 689 932
39 079 041	59 598 336		Netto finansresultat	<u>32 733 625</u>	<u>24 634 900</u>
38 247 910	58 745 702		Ordinært resultat før skattekostnad	<u>66 035 306</u>	<u>43 720 566</u>
-177 082	-181 489	10	Skattekostnad på ordinært resultat	<u>-5 021 022</u>	<u>-2 266 902</u>
38 070 828	58 564 213		Årsresultat	<u>61 014 284</u>	<u>41 453 664</u>
			Minoritetsandel	<u>3 200 728</u>	<u>2 978 713</u>
			Majoritetens andel	<u>57 813 556</u>	<u>38 474 951</u>
			OVERFØRINGER		
-17 756 767	21 970 913	8	Fond for vurderingsforskjeller		
2 181 718	956 280	8	Overført til/fra annen egenkapital		
24 000 000	0		Tilleggsutbytte		
39 000 000	36 000 000	8	Foreslått utbytte		
38 424 951	58 927 191		Sum overføringer		
1 209 620	624 740		Mottatt konsernbidrag etter skatt		



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

Document ID:
D:\2023\708943\MISC\114707D\06EAA00



Kjeldsberg Holding AS			Balanse pr 31. desember	
2020	2021	NOTE	GJELD OG EGENKAPITAL	Konsernet
				2021
				2020
			Egenkapital	
			Innskutt egenkapital	
120 000 000	120 000 000	7,8	Aksjekapital	120 000 000
648 367 691	648 367 691	8	Overkurs	648 367 691
<u>768 367 691</u>	<u>768 367 691</u>		Sum innskutt egenkapital	<u>768 367 691</u>
			Oppptjent egenkapital	
76 751 810	98 722 721	8	Forrd for vurderingsforskjeller	0
-22 961 827	-24 036 633	8	Ammen egenkapital	74 686 088
<u>53 789 983</u>	<u>74 686 088</u>		Sum oppptjent egenkapital	<u>74 686 088</u>
0	0	8	Minoritet	32 638 937
<u>822 157 674</u>	<u>843 053 779</u>		Sum egenkapital	<u>875 692 714</u>
			Gjeld	
			Avsetning for forpliktelser	
		10	Utsatt skatt	31 830 072
			Andre avsetninger for forpliktelser	2 411 992
0	0		Sum forpliktelser	<u>34 242 064</u>
		11	Gjeld til kredittinstitusjoner	617 683 291
0	0		Sum annen langsiktig gjeld	<u>617 683 291</u>
			Kortsiktig gjeld	
1 722	28 840	12	Leverandørgjeld	35 938 558
0	0	10	Betalbar skatt	5 857 994
0	0		Skyldige offentlige avgifter	3 975 548
30 000 000	36 000 000	8	Foreslått utbytte	38 653 900
409 333	444 713	12	Ammen kortsiktig gjeld	27 586 311
<u>30 411 055</u>	<u>36 473 553</u>		Sum kortsiktig gjeld	<u>112 012 311</u>
<u>30 411 055</u>	<u>36 473 553</u>		Sum gjeld	<u>763 937 666</u>
<u>852 568 729</u>	<u>879 527 332</u>		SUM GJELD OG EGENKAPITAL	<u>1 639 630 380</u>
				<u>1 449 262 983</u>

Tromsø, 21. april 2022

Arne Medfven
Styrelleder

Carl Fridtjof Rode Kjeldsberg
Styremedlem

Berit Kjeldsberg
Styremedlem

Per Gunnar Kjeldsberg
Styremedlem

Thomas Prydz Kjeldsberg
Styremedlem

Fredrik Kjeldsberg
Styremedlem

Magnus Fjelldal Kjeldsberg
Styremedlem



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

Document ID:
D9A2C76E004415CE11A707D80EAA660



Noter til regnskapet 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Kjeldsberg I Hølling AS er morselskap for følgende selskaper:

- B. 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 Bull AS
- Sluppen & Parkens AS
- Luger 11 AS
- Sluppen Infrastruktur AS
- Sluppen Parkering AS
- Sluppenvegen 2 AS
- Sluppenvegen 3 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 Trygvassonsgate 17 AS

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS har følgende datterselskaper:

- Kjeldsberg Boligforvaltning AS
- Bodø Næringspark AS har følgende datterselskaper:
 - Bodø Engressenter II AS
 - Bodø Næringspark Utvikling I AS

Interne konserntransaksjoner, samt intern konsernmellomvarende er eliminert. Egenkapitalmetoden benyttes ved regnskapsføring av datterselskaper. I konsernregnskapet er aksjer i datterselskaper ekskludert med selskapsvarelendeler og gjeld.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til salg eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlopsmidler.

Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omlopsmidler. Ved klassifisering av kortiktig og langiktig 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 langiktig gjeld og kortiktig 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.

Øvrige finansielle eiendeler

Aksjer og andeler av langiktig, strategisk eller industriell karakter klassifiseres som anleggsmidler.

Investeringene balanseføres til anskaffelseskost og nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Investeringer i ventureselskaper, vurderes for verdifall etter en individuell vurdering.

Mottatt utbytte og andre overkursutdelinger fra selskapsene innbetyres som annen finansinntekt.

Investeringer av kortiktig perspektiv klassifiseres som omlopsmidler.

Økonomiske verdipapirer med god utbredning og likviditet inngår i handelsportefølje, og verdsettes til markedsverdi på balansedagen.

Øvrige finansielle verdipapirer som er klassifisert som omlopsmidler og som styres beredt som en enkeltlig portefølje, vurderes for verdifall dersom den samlede beholdning har lavere innsett verdi enn anskaffelseskost.

Renteberende verdipapirer vurderes til virkelig verdi.



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

Document ID:
D9A23C78E904118CB411770D50EAA569



Noter til regnskapet 2021

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 fullt og klart kontraktmetode.

Fordringer

Kundelordringer 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 kundelordringer 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 oppjent. Dette vil normalt være tilfellet når varer/tjenesten er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Pensjoner

Ved regnskapføring av pensjonsforpliktelser følges NRS 6. Det legges til grunn en lineær oppføringsprofil, samt en forventet sluttlønn som oppføringsgrunnlag. Estimativvik og effekt av endrede forutsetninger amortiseres over forventet gjenværende oppføringsald i den grad de oversliger 10 % av den største av pensjonsforpliktelsen og pensjonsmidlene (kurridor). Planendringer fordeles over gjenværende oppføringsald. Arbeidsgeberavgift er inkludert i lønne. 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 sammenskilles med regnskapsmessige resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen. Det avsettes ikke skatt på inntektstilgode resultatandelen fra norske datterelskaper 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	
	2021	2020	2021	2020
Pr virksomhetsområde:				
Salgsinntekter	0	0	56 111 325	48 067 654
Leieinntekter	0	0	92 914 961	90 975 845
Andre driftsinntekter	0	0	93 418 706	82 297 854
Sum	0	0	242 444 991	221 341 353



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

Document ID:
D6A23C7BE9M4HECE411670YD60EAM600



Noter til regnskapet 2021

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

Lønnskostnad	Morselskapet		Konsernet	
	2021	2020	2021	2020
Lønn	370 130	359 983	85 112 197	51 187 906
Folketrygging	0	35 350	8 529 888	6 919 381
Pensjonskostnader	50 583	0	3 528 541	2 351 251
Andre ytelser	24 000	0	1 327 600	1 118 176
Sum	444 713	395 333	68 698 227	61 576 715

Antall årsverk 0 0 76 72

Selskapet har ingen daglig leder.

Revisør

Godtgjørelse til Deloitte AS for revisjon utgjør i 2021 for morselskapet kr 92 500,- og for revisjonsrelaterte tjenester kr 123 692,-. For konsernet utgjør godtgjørelse til Deloitte AS for revisjon kr 681 963,- og for revisjonsrelaterte tjenester kr 378 359,-.

Note 4 Varige driftsmidler

Konsernet

	Konsejerner, patentar, lisensar, varemærker o.l.		Transport-midler, driftsmidler inventar, verktyg, maskiner o.l		Sum
	Tomter	Bygninger			
Anskaffelseskost 1.1.	3 595 846	168 220 929	921 929 658	25 812 267	1 119 558 699
Tilgang kjøpte driftsmidler	2 671 969	3 246 313	177 851 679	6 348 243	190 118 203
Åvgang	0	0	924 216	271 176	1 195 392
Anskaffelseskost 31.12.	6 267 815	171 467 242	1 098 657 120	31 889 333	1 308 481 510
Akk. avsk., nedsk., og rev. ned. 31.12	2 431 129	0	384 980 850	16 434 624	383 846 603
Bokført verdi pr. 31.12.	3 836 687	171 467 242	733 676 270	15 454 709	924 634 908

Årets avskrivninger 76 938 25 219 157 4 155 007 28 451 302
 Årets nedskrivninger 589 831

Økonomisk levetid 5 år 10-60 år 2-7 år
 Avskrivningsplan Lineær Lineær Lineær



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

Document ID:
 DBA23C78E80414BCB114707D950EAA889



Noter til regnskapet 2021

Note 5 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Datterselskap

Firma	Konsolidert ja/nei	Føretings- kontor	Stemne-/ slerandel	Anskaffelses- kost	Fisjon/ omdanning/			
					inbetalt/ utbetalt	andrer/ effekter	Andel årets resultat	Utgående balanse
Rjøeksborg Invest AS	Ja	Trondheim	100 %	259 865 050				
R. Rjøeksborg AS	Ja	Trondheim	100 %	483 001 741				
Firma	Inngående balanse	Årsgang	Andelutvinng monivander	Innbetalt kapital / utbetaltkost	inbetalt/ utbetalt	andrer/ effekter	Andel årets resultat	Utgående balanse
Rjøeksborg Invest AS	305 631 346				-9 624 740		36 808 289	332 814 895
R. Rjøeksborg AS	515 118 047			-28 000 000	-2 021 086	22 787 862	507 875 229	
Sum	820 750 293	0	0	0	-27 624 740	-2 021 086	59 596 651	840 690 118

Tilknyttede selskap

Konsernet

Firma	Føretings- kontor	Stemne-/ slerandel	Anskaffelses- kost	Fisjon/ omdanning/				
				inbetalt/ utbetalt	andrer/ effekter	Andel årets resultat	Utgående balanse	
Skuppen Utvøring AS	Trondheim	50,0 %	1 005 000					
Arkivskiv 1 AS	Trondheim	50,0 %	55 000					
Campus Sluppen AS	Trondheim	28,5 %	38 054 500					
Ervingvolløyen EC Dohls Holding AS	Trondheim	33,3 %	40 060 000					
Real Eiendomsforvaltning AS	Bodø	41,5 %	1 587 462					
Driv Eiendomsforvaltning AS	Lysaker	50,0 %	2 000 000					
ANS Bodø Engrossenter I	Bodø	46,5 %	6 661 834					
Aurmann Bryggeri AS	Trondheim	20,0 %	2 670 000					
Firma	Inngående balanse	Tilgang	Egenkapital- transaksjon	Innbetalt kapital / utbetaltkost	inbetalt/ utbetalt	andrer/ effekter	Andel årets resultat	Utgående balanse
Campus Sluppen AS	7 695 274	0	0	0	-7 412 630	0	2 282 644	2 718 225
Bryggeriøyen EC Dohls Holding AS	44 583 009	4 000 000	140 000	0	0	0	2 625 299	48 006 710
Rjøeksborg Kapitalbrønnøysund AS	30 352 784	0	0	0	-2 000 000	0	3 948 111	32 300 895
Skuppen Utvøring AS	942 863	0	0	0	0	0	-17 009	925 854
Arkivskiv 1 AS	5 767 480	0	18 000	0	0	0	1 338 026	7 123 506
Aurmann Bryggeri AS	2 428 808	0	0	0	0	0	-526 364	1 902 444
ANS Bodø Engrossenter I	8 729 248	0	0	0	-1 613 600	0	1 106 781	8 222 429
Driv Eiendomsforvaltning AS	1 797 857	0	0	0	0	0	152 798	1 950 655
Real Eiendomsforvaltning AS	1 470 906	0	0	0	0	0	257 060	1 727 476
Sum	104 367 818	4 000 000	158 000	0	-11 026 230	0	8 468 706	106 968 287



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

Document ID:
09A33C7E801418CE115701D50EAA6C



Noter til regnskapet 2021

Note 6 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

Konsern	Eierandel	Bokført verdi	
		2021	2020
Aksjer			
Dossier Solutions AS	17,22 %	5 281 248	5 281 248
Driv AS	10,55 %	3 675 300	3 675 300
Sum øvrige aksjer med eierandel under 10%		10 518 042	7 622 940
Sum aksjer anleggsmidler		19 574 590	16 679 488

Note 7 Aksjer og andre verdipapirer

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

	Markeds- verdi	Periodens resultatførte verdiendring
Markedsnoterte verdipapirer	429 383 065	28 144 273
Sum	429 383 065	28 144 273

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	480 000	250	120 000 000
Sum	480 000		120 000 000

Eierstruktur

Aksjonærene i selskapet pr 31.12 var:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Beril Kjeldsberg Invest AS	80 000	16,67 %	16,67 %
Carl F. Kjeldsberg Invest AS	80 000	16,67 %	16,67 %
Rasmus Kjeldsberg Invest AS	80 000	16,67 %	16,67 %
Fredrik Kjeldsberg Invest AS	80 000	16,67 %	16,67 %
Per Gunnar Kjeldsberg Invest AS	80 000	16,67 %	16,67 %
Thomas Kjeldsberg Invest AS	80 000	16,67 %	16,67 %
Totalt antall aksjer	480 000	100 %	100 %

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



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

Document ID:
D9A23C78E90443FCB444707E50E21E57



Noter til regnskapet 2021

Note 9 Egenkapital

Morselskapet	Aksjekapital	Overkurs	Fond for	Annen	Sum
			Vurderings- forskjeller		
Egenkapital 1. januar	120 000 000	648 367 691	76 751 810	-22 961 827	822 157 674
<u>Årets endring egenkapital:</u>					
Pensjonsfond ført direkte mot EK				-2 031 086	-2 031 086
Avsatt utbytte				-36 000 000	-36 000 000
Årets resultat			21 970 911	26 956 280	58 927 191
Egenkapital 31. desember	120 000 000	648 367 691	98 722 721	-24 036 633	843 053 779

Konsernet	Aksje- kapital	Overkurs	Minoritet	Annen	Sum
				EK	
Egenkapital 1. januar	120 000 000	648 367 691	34 205 706	53 789 982	856 363 378
<u>Årets endring egenkapital:</u>					
Pensjonsfond ført direkte mot EK				-2 031 086	-2 031 086
Avsatt utbytte ordinært			-2 653 832	-36 000 000	-38 653 832
Andre endringer			-2 113 665	2 113 665	0
Konsernets resultat			3 200 728	56 813 526	60 014 254
Egenkapital 31. desember	120 000 000	648 367 691	32 638 937	74 686 687	875 682 315

Note 10 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 lemfaldige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall oppjeningsår, 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)	2021	2020
Nåverdi av årets pensjonsoppløsing	442 521	486 209
Bentekostnad av pensjonsforpliktelsen	353 896	450 536
Avkastning på pensjonsmidler	-491 853	-1 048 084
Administrasjonskostnader	175 008	184 273
Resultatført estimert utstup/(gevinst) m.v.	555 132	-22 066
Periodisert arbeidsgevinstavgift	67 620	40 025
Netto pensjonskostnad	1 102 324	90 893
	Midler>	Midler>
	forpliktelser	forpliktelser
Beregnet pensjonsforpliktelser	20 075 582	17 446 859
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	-24 904 952	-24 558 552
Ikke resultatført virkning av estimatavvik	-7 233 865	-6 454 585
Periodisert arbeidsgevinstavgift	-75 965	-1 211 245
(-) Forskuddsbetalt pensjon/ netto pensjonsforpliktelser	-12 139 199	-14 787 527



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

Document ID:
D3A23C76E9044E6CB44707DFE5A4C99



Noter til regnskapet 2021

Økonomiske forutsetninger	2021	2020
Diskonteringsrente	2,60 %	2,10 %
Forventet lønnaugulering	2,50 %	2,00 %
Forventet G-regulering	2,25 %	2,00 %
Forventet avkastning på fondsmidler	2,90 %	2,50 %

Den økonomiske beregningen er basert på risikotabeller. Risikotabellen for forventet levetid, K2013 er basert på beste estimat for populasjonen i Norge. Nedentil 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	0,0045	0,0031
80	0,0465	0,0318

Forventet gjennværende levetid

Alder	Menn	Kvinner
20	68,6	72,4
40	47,0	50,6
60	26,0	29,4
80	9,3	11,6

Forventet gjennværende levetid ved alder 65

Menn	Kvinner
21,3	24,4

Udvalgte sannsynligheter

Alder	Menn	Kvinner
20	0,00 %	0,11 %
40	0,18 %	0,26 %
60	1,99 %	2,00 %
80	-	-

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



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

Document ID:
D:3A29C7CE6044BCB414707D60EAA609



Noter til regnskapet 2021

Note 11 Skattekostnad

Morselskapet

<u>Årets skattekostnad fremkommer slik:</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Endring utsatt skatt	-5 280	162 441
Utsatt skatt på mottatt konsernbidrag	-176 209	-339 483
Skattekostnad i resultatregnskapet	-181 489	-177 042

Avstemning fra nominell til faktisk skattesats:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Årsresultat før skatt	58 745 702	28 247 810
Forventet inntektskatt etter nominell skattesats (22%)	12 924 054	8 414 540
Skatteeffekten av følgende poster:		
Ikke fradragsberettigede kostnader	5 500	5 500
Regnskapsmessig resultat fra TS og DS	-13 111 043	-3 597 082
Skattekostnad	-181 489	-177 042
Effektiv skattesats	-0,3 %	-0,5 %

Konsernet

<u>Årets skattekostnad fremkommer slik:</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Doterbare skatt i følge balansen	5 857 994	3 952 497
Endring utsatt skatt i balansen	-609 814	-3 843 645
Endringer utsatt skatt som ikke går mot resultat	572 872	2 375 785
Feil i skatt tidligere år	0	-217 735
Skattekostnad i resultatregnskapet	5 821 052	2 266 902



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

Document ID:
D3A23C73E9044B6CE114707D50EAA983



Noter til regnskapet 2021

Spesifikkasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

Morselskapet	2021		2020	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Fråmskåret underskudd	5 280	0		
Netto midlertidige forskjeller	5 280	0	0	0
Forskjeller som ikke inngår				
Utsatt skattefordel/forpliktelse	5 280	0		0

Konsernet	2021		2020	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler		58 069 026		31 381 611
Gevinst- og tapskonto	430 194			1 533 125
Overførselsmidler		1 098		
Pensjonsforhold/pensjonsforpliktelse		2 570 624		2 253 255
Regnskapsmessig avsetning	581 458		1 382 111	
Fråmskåret underskudd	122 462		601 107	
Auskåret rentefradrag	543 548	0	0	0
Netto midlertidige forskjeller	1 677 663	60 740 748	1 983 218	35 867 891
Forskjeller som ikke inngår		27 233 010		1 544 886
Utsatt skattefordel (-)/forpliktelse (++)		31 830 072		32 439 886

Note 12 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

Konsernet

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

	2021	2020
Pantestån	119 029 359	126 763 951

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

	Bokført verdi	
	2021	2020
Finansielle eiendeler i R. Kjeldsberg AS - Sluppenvegen 3 AS	3 487 436	4 021 368
Finansielle eiendeler i R. Kjeldsberg AS - Trondheim Næringspark AS	38 563 863	32 298 995
Finansielle eiendeler i R. Kjeldsberg AS - Sluppenvegen 9 AS	27 754 300	37 257 584
Finansielle eiendeler i R. Kjeldsberg AS - Sluppenvegen 10 AS	12 065 563	1 326 345
Finansielle eiendeler i R. Kjeldsberg AS - Sluppenvegen 11 og 13 AS	36 769 478	42 501 909
Finansielle eiendeler i R. Kjeldsberg AS - Sluppenvegen 15 AS	42 190 785	3 391 065
Finansielle eiendeler i R. Kjeldsberg AS - Sluppenvegen 25 AS	21 239 917	99 900
Finansielle eiendeler i R. Kjeldsberg AS - Sluppenvegen 23 AS	25 370 170	21 879 102
Eiendommer i R. Kjeldsberg AS	13 677 596	14 489 236
Driftsmidler i R. Kjeldsberg AS	1 115 134	1 055 751
Eiendommer i Sluppenvegen 3 AS	16 021 632	16 689 770
Eiendommer i Sluppenvegen 10 AS	65 649 810	67 368 159
Eiendommer i Bodø Næringspark AS	108 381 903	87 016 279
Eiendommer i Trondheim Næringspark AS	195 986 757	139 807 233
Eiendommer i Sluppenvegen 15 AS	117 983 184	121 428 506
Eiendommer i Sluppenvegen 9 AS	36 631 513	37 981 220
Eiendommer i Sluppenvegen 11 og 13 AS	61 353 218	62 123 813
Eiendommer i Sluppenvegen 25 AS	54 862 508	56 723 843
Sum	819 434 968	746 461 078

I forbindelse med oppføring av nytt bygg i Sluppenvegen 23 har R. Kjeldsberg AS stilt garanti overfor utbygger på en andel av kontraktforpliktelsene, begrenset oppad til kr 66 134 551.



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

Document ID:
D9A23C76E804418DB414707D50EAA660



Noter til regnskapet 2021

Note 13 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Andre kortsiktlige fordringer	
	2021	2020
Foretak i samme konsern	37 800 949	31 543 103
Tilknyttet selskap	0	0
Sum	37 800 949	31 543 103

	Leverandørgjeld		Annen kortsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern			0	0
Tilknyttet selskap	37 524	2 204	0	0
Sum	37 524	2 204	0	0

Note 14 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter bundne skattetrekkmidler med kr 0,- for Kjeldsberg Holding AS og 2 306 832,- for konsernet.



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

Document ID:
DDA29C7CE3044E0E414707D09EAA569



Kontantstrømsoppstilling

Morselskapet		Konsernet	
2020	2021	2021	2020
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:			
28 247 910	58 745 702	65 835 307	43 670 567
0	0	-3 952 497	-7 478 381
0	0	29 451 402	38 543 607
0	0	599 831	9 937 866
0	0	44 366	-701 749
0	0	-2 716	0
-39 077 644	-59 595 651	-8 468 706	-37 602 665
0	0	-52 316	-136 763
0	0	-920 796	-963 589
-1 719	27 118	16 972 743	6 869 165
47 847	31 548 383	0	0
249 480	34 729	-94 650 715	10 034 166
<u>-434 146</u>	<u>30 769 281</u>	<u>4 856 609</u>	<u>62 172 225</u>
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:			
0	0	434 659	0
0	0	-190 138 203	-58 612 885
0	0	-7 053 102	-12 366 135
0	0	666 985	3 113 150
30 500 000	0	11 026 230	6 902 986
<u>30 500 000</u>	<u>0</u>	<u>-185 043 391</u>	<u>-24 400 600</u>
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:			
0	0	147 510 365	-16 585 608
0	0	0	-5 188
-30 000 000	-30 000 000	-32 236 600	-32 236 600
<u>-30 000 000</u>	<u>-30 000 000</u>	<u>115 273 565</u>	<u>-68 827 597</u>
55 854	760 281	-64 913 223	-11 065 971
201 654	267 507	166 666 863	177 722 835
<u>267 507</u>	<u>1 027 788</u>	<u>101 753 639</u>	<u>166 666 863</u>



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

Document ID:
D9A23C78E90441BCB414707D60EAA56C



Deloitte.

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

Tel: +47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Kjeldsberg Holding AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Kjeldsberg Holding AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer 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 og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Pennneo Dokumentnr: 23EUC-VPEZX-IG2LQ-55PAC-AHGV3-W85EN



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Kjeldsberg Holding AS

vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 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 er ledelsen ansvarlig for å 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 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 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.

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 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 den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke fortsetter 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.
- 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 det konsoliderte

Pennco Dokumentnr: 23EUC-VPEZX-IG2LQ-55PAC-AHG1/3-W85EN



Deloitte.

side 3
Uavhengig revisors beretning -
Kjeldsberg Holding AS

regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Trondheim, 21. april 2022
Deloitte AS

Mette Estenstad
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 23EUC-VPFZX-IGZLQ-55PAQ-AHGY3-W65EN



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."

METTE ESTENSTAD

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5990-4-2692825

IP: 217.173.xxx.xxx

2022-04-21 11:44:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 23EUC-VPEZX-IG2LQ-55PAQ-AHGV3-W65EN

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/validate>



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Styrets beretning 2021 Kjeldsberg Holding AS.pdf

Name	Method	Signed at
Kjeldsberg, Thomas	BANKID	2022-04-21 16:18 GMT+02
Kjeldsberg, Fredrik	BANKID	2022-04-21 16:04 GMT+02
Kjeldsberg, Carl Fridtjof Rode	BANKID	2022-04-21 14:42 GMT+02
Kjeldsberg, Per Gunnar	BANKID MOBILE	2022-04-21 14:25 GMT+02
Medlien, Arne	BANKID	2022-04-21 14:17 GMT+02
Kjeldsberg, Berit	BANKID	2022-04-25 11:11 GMT+02
Kjeldsberg, Magnus Fjelldal	BANKID	2022-04-24 16:38 GMT+02



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

External reference: 4CD5A27A5F6D4D06AA6ADLE204B2B267



Kjeldsberg Holding AS

STYRETS ÅRSBERETNING 2021

Virksomheten:

Kjeldsberg Holding er morselskap i et konsern og har sin virksomhet innen områdene eiendomsutvikling, 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.

Økonomi:

Årsresultat for selskapet i 2021 ble et overskudd på 58,9 millioner kroner mot 38,4 millioner kroner i 2020. Selskapet hadde ingen driftsinntekter i 2021, mens netto finansresultat utgjorde 59,6 millioner kroner.

Konsernets årsresultat for 2021 ble et overskudd på 60,0 millioner kroner mot 41,4 millioner kroner i 2020. Driftsinntektene ble 242,4 millioner kroner, mens netto finansresultat utgjorde 32,7 millioner kroner.

Totalkapitalen for selskapet økte med 26,9 millioner kroner fra 852,6 millioner kroner til 879,5 millioner kroner. For konsernet økte totalkapitalen med 190,3 millioner kroner fra 1.449,3 millioner kroner til 1.639,6 millioner kroner. Hovedårsaken til økningen er byggingen av kontorbygget Alo.

Egenkapitalandelen for selskapet er 95,8 prosent, og for konsernet 53,4 prosent. Egenkapitalandelen for konsernet har det siste året gått ned med 5,7 prosentpoeng, som skyldes betydelig økt totalbalanse i forbindelse med byggingen av Alo. Styret har vurdert at selskapet har forsvarlig egenkapital og likviditet.

Kontantstrømmen avviker fra resultatregnskapet som følge av at resultatregnskapet består av regnskapslinjer uten kontantstrømeffekt, i all hovedsak avskrivninger. På andre siden har selskapet kapitalkrevende investeringer, som gjennom året i all hovedsak 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.

Covid-19 viruset fortsatte å prege det norske samfunnet og norsk økonomi i 2021. Den norske regjeringen innførte tidlig effektive og målrettede tiltak for å begrense smittespredningen og i kombinasjon med gode økonomiske krisepakker for næringslivet, så var det med på å redusere de negative effektene av Covid-19 viruset i Norge. Som en følge

1



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

Document ID:
1CC5A27ABFED4D06A6A0DEE2092B207

av dette har konsernet kommet bra igjennom krisen og uten vesentlige effekter på resultatet for den ordinære driften.

Krigen i Ukraina har skapt usikkerhet og det er foreløpig usikkert hvordan dette vil prege konsernets virksomheter fremover.

Risikovurdering:

Styret vurderer at konsernets eiendommer har en god miks av leietakere, tilfredsstillende utleiegrad og en hensiktsmessig lengde på leiekontraktene. Det er erfaringsmessig veldig lite tap på leietakere. Kredittrisikoen oppleves som lav.

Konsernet finansierer eiendommene og prosjektene med en hensiktsmessig balanse av fremmedkapital og egenkapital, kombinert med en vesentlig andel fastrente. Konsernet har generelt god likviditet, og opplever å ha god tilgang på fremmedkapital når behovet oppstår.

Det er lagt opp til en konservativ og likvid forvaltning av konsernets finansielle midler. Det benyttes både nasjonale og globale fond som velges på grunnlag av historisk avkastning og tilnærming til hvilke selskaper og sektorer de ulike fondene er investert i.

Styret vurderer den overordnede finansielle risikoen som akseptabel.

Arbeidsmiljø, sykefravær, miljø:

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

Sykefraværet i Kjeldsberg Holding konsernet var i 2021 totalt på 4,26 prosent. Sykefraværet omhandler alle ansatte i R. Kjeldsberg AS, Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS, Kjeldsberg Boligforvaltning AS, Sluppen & Partners AS, Lager11 AS og Kjeldsberg Kaffebrønneri AS. Det totale sykefraværet i konsernet i 2020 var på 5,26 prosent.

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

Selskapets virksomhet påvirker ikke det ytre miljøet i vesentlig grad, men selskapet måler og rapporterer eget klimagassutslipp, og har som mål å redusere eget klimagassutslipp hvert år. Konsernet har som ambisjon at byggeprosjektene skal gi en lav belastning på miljøet og inneholde energieffektive løsninger.

I 2021 har R. Kjeldsberg etablert en bærekraftgruppe som har pekt ut fem av FNs bærekraftsmål som førende for selskapets arbeid. Det gjøres en innsats for å styrke samarbeidene som bidrar til bærekraftig byutvikling. Konsernet ønsker i større grad å gjenbruke bygningsmaterialer og inventar. Gjennom samarbeid med Sirken sikres det tilgang på gjenbruksmaterialer, gjennomføring av ombruksanalyser i ombyggings- og rivingsprosjekter og formidling av overskuddsmaterialer i prosjekter.

Kontorprosjektet Alo er det første bygget i Norge med kombinasjonen Breeam Outstanding og Well Platinum, samt med Paris Proof tillegget i Breeam sertifiseringen. Denne omhandler ytterligere fokus på CO2-reduksjon for byggets samlede CO2-utslipp. Her stilles det også krav

2



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

Doc no: 0110
4019A272041D1818A9C616741110307



til håndtering av fremtidige miljøutfordringer i form av økte nedbørsmengder og påvirkning av det biologiske mangfoldet ved utbygging av nye områder.

Årsverk, likestilling m.m.:

Det er ingen årsverk i Kjeldsberg Holding i 2021.

Antall årsverk Kjeldsberg Holding konsern i 2021 er 93,9 årsverk. Antall årsverk i konsernet omfatter ansatte i R. Kjeldsberg AS, Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS, Kjeldsberg Boligforvaltning AS, Sluppen & Partners AS, Lager11 AS og Kjeldsberg Kaffebrenneri. Antall årsverk i konsernet i 2021 var 87,9. Av de ansatte i konsernselskapene er kvinneandelen totalt 41 prosent.

Det er tegnet styreansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder på konsernnivå. Forsikringen gjelder forsikringstakers datterselskap og omfatter også datterselskap som konsernet stifter eller erverver etter at forsikringen trådte kraft.

Konsernets personalpolitikk etterstreber likestilling i spørsmål om kjønn.

Det er én kvinne i styret i Kjeldsberg Holding AS.

Trondheim 21.04.2022

Arne Medlien
Styreleder

Carl F. Kjeldsberg
Nestleder

Berit Kjeldsberg
Styremedlem

Per Gunnar Kjeldsberg
Styremedlem

Fredrik Kjeldsberg
Styremedlem

Thomas Prydz Kjeldsberg
Styremedlem

Magnus Fjelldal Kjeldsberg
Styremedlem



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

Document ID:
4CD5A27A5F6D4D06A7A0D6E2D1826267