



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Svein R. Goli
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

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, 27.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	4	23 158 830	107 757 911
Annen driftsinntekt		2 500	37 040
Sum inntekter		23 161 330	107 794 951
Kostnader			
Varekostnad	4	18 300 459	77 952 460
Annen driftskostnad		5 401 498	4 329 717
Sum kostnader		23 701 957	82 282 177
Driftsresultat		-540 627	25 512 774
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	2	110 705	3 160 276
Sum finansinntekter		110 705	3 160 276
Annen finanskostnad		321 862	1 018 665
Sum finanskostnader		321 862	1 018 665
Netto finans		-211 157	2 141 611
Ordinært resultat før skattekostnad		-751 784	27 654 385
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-165 392	6 083 964
Ordinært resultat etter skattekostnad		-586 392	21 570 421
Årsresultat		-586 392	21 570 421
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	7		20 471 832
Overføringer annen egenkapital	7	-586 392	1 098 589
Sum overføringer og disponeringer		-586 392	21 570 421



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	731 512	667 009
Sum immaterielle eiendeler		731 512	667 009
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3	8 449 431	18 397 735
Andre fordringer		9 554 329	9 545 488
Sum finansielle anleggsmidler		18 003 760	27 943 223
Sum anleggsmidler		18 735 272	28 610 232
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 5	43 997 648	15 269 070
Investeringer			
Andel i Eikekrona BRL	2, 4	2 905 000	6 160 000
Sum investeringer		2 905 000	6 160 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		588 188	1 865
Sum omløpsmidler		47 490 836	21 430 935
SUM EIENDELER		66 226 108	50 041 167
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	3 187 887	3 187 887
Annen innskutt egenkapital	7	12 935 262	12 935 262
Sum innskutt egenkapital		16 123 149	16 123 149



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	-228 696	
Sum opptjent egenkapital		-228 696	
Sum egenkapital		15 894 453	16 123 149
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	12 515 002	
Øvrig langsiktig gjeld	3, 5	12 676 908	
Sum annen langsiktig gjeld		25 191 910	
Sum langsiktig gjeld		25 191 910	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		11 914 688	3 470 718
Annen kortsiktig gjeld	3	13 225 057	30 447 300
Sum kortsiktig gjeld		25 139 745	33 918 018
Sum gjeld		50 331 655	33 918 018
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 226 108	50 041 167



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 718988

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 244 257
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJELLE UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Åslyveien 21
3170 SEM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Svein R. Goli
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.07.2022



Organisasjonsnr: 913 244 257
KJELLE UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	4	23 158 830	107 757 911
Annen driftsinntekt		2 500	37 040
Sum inntekter		23 161 330	107 794 951
Kostnader			
Varekostnad	4	18 300 459	77 952 460
Annen driftskostnad		5 401 498	4 329 717
Sum kostnader		23 701 957	82 282 177
Driftsresultat		-540 627	25 512 774
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	2	110 705	3 160 276
Sum finansinntekter		110 705	3 160 276
Annen finanskostnad		321 862	1 018 665
Sum finanskostnader		321 862	1 018 665
Netto finans		-211 157	2 141 611
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-165 392	6 083 964
Ordinært resultat etter skattekostnad		-586 392	21 570 421
Årsresultat		-586 392	21 570 421
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	7		20 471 832
Overføringer annen egenkapital	7	-586 392	1 098 589
Sum overføringer og disponeringer		-586 392	21 570 421



Organisasjonsnr: 913 244 257
KJELLE UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	6	731 512	667 009
Sum immaterielle eiendeler		731 512	667 009

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	3	8 449 431	18 397 735
Andre fordringer		9 554 329	9 545 488
Sum finansielle anleggsmidler		18 003 760	27 943 223

Sum anleggsmidler		18 735 272	28 610 232
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	4, 5	43 997 648	15 269 070
-----------	------	------------	------------

Investeringer

Andel i Eikekrona BRL	2, 4	2 905 000	6 160 000
Sum investeringer		2 905 000	6 160 000

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		588 188	1 865
---	--	---------	-------

Sum omløpsmidler		47 490 836	21 430 935
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		66 226 108	50 041 167
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7	3 187 887	3 187 887
Annen innskutt egenkapital	7	12 935 262	12 935 262
Sum innskutt egenkapital		16 123 149	16 123 149

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	-228 696	
Sum opptjent egenkapital		-228 696	

Sum egenkapital		15 894 453	16 123 149
------------------------	--	-------------------	-------------------

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	12 515 002	
Øvrig langsiktig gjeld	3, 5	12 676 908	
Sum annen langsiktig gjeld		25 191 910	
Sum langsiktig gjeld		25 191 910	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		11 914 688	3 470 718
Annen kortsiktig gjeld	3	13 225 057	30 447 300
Sum kortsiktig gjeld		25 139 745	33 918 018
Sum gjeld		50 331 655	33 918 018
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 226 108	50 041 167



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
Åslyveien 21, 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 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 revisjonshandlinger 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 regnskapestimatene 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. 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 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjell Morten Eilertsen
statsautorisert revisor

Penneo DokumentID: FU4LA-8OULB-W7ZJ6-BCABY-4Z1-2U-IAYNE



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."

Kjell Morten Eilertsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5999-4-1798284

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-06-24 12:26:11 UTC



Penneo DokumentID: FU4LA-8OULB-W7ZJ6-BCABY-4Z12U-IAYNE

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>



Kjelle Utvikling AS

Årsrapport for 2021

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnr: UOWEX-VLQ4J-8IMMX-XMUMY-DWPKK-ZFLO5



Kjelle Utvikling AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	4	23 158 830	107 757 911
Annen driftsinntekt		2 500	37 040
Sum driftsinntekter		<u>23 161 330</u>	<u>107 794 951</u>
Driftskostnader			
Varekostnad	4	18 300 459	77 952 460
Annen driftskostnad		5 401 498	4 329 717
Sum driftskostnader		<u>23 701 957</u>	<u>82 282 177</u>
Driftsresultat		<u>-540 627</u>	<u>25 512 774</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	2	110 705	3 160 276
Annen finanskostnad		321 862	1 018 665
Netto finansposter		<u>-211 157</u>	<u>2 141 611</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-751 784</u>	<u>27 654 385</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	<u>-165 392</u>	<u>6 083 964</u>
Årsresultat		<u>-586 392</u>	<u>21 570 421</u>
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	7	0	20 471 832
Overføringer annen egenkapital	7	<u>-586 392</u>	<u>1 098 589</u>
Sum disponert		<u>-586 392</u>	<u>21 570 421</u>

Penneo Dokumentnøkkel: UOWEX-VLQ4J-8IMMX-XMUMY-DWPKK-ZFLO5



Kjelle Utvikling AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	6	731 512	667 009
Sum immaterielle eiendeler		731 512	667 009
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Lån til foretak i samme konsern	3	8 449 431	18 397 735
Andre fordringer		9 554 329	9 545 488
Sum finansielle anleggsmidler		18 003 760	27 943 223
Sum anleggsmidler		18 735 272	28 610 232
Omløpsmidler			
Boligprosjekt under utvikling	4, 5	43 997 648	15 269 070
<i>Investeringer</i>			
Andel i Eikekrona BRL	2, 4	2 905 000	6 160 000
Sum investeringer		2 905 000	6 160 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende		588 188	1 865
Sum omløpsmidler		47 490 836	21 430 935
Sum eiendeler		66 226 108	50 041 167

Penneo Dokumentnøkkel: UOWEX-VLQ4J-8IMMX-XMUMY-DWPKK-ZFLOS



Kjelle Utvikling AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7	3 187 887	3 187 887
Annen innskutt egenkapital	7	12 935 262	12 935 262
Sum innskutt egenkapital		<u>16 123 149</u>	<u>16 123 149</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	-228 696	0
Sum opptjent egenkapital		<u>-228 696</u>	<u>0</u>
Sum egenkapital		<u>15 894 453</u>	<u>16 123 149</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	12 515 002	0
Øvrig langsiktig gjeld	3, 5	12 676 908	0
Sum annen langsiktig gjeld		<u>25 191 910</u>	<u>0</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		11 914 688	3 470 718
Annen kortsiktig gjeld	3	13 225 057	30 447 300
Sum kortsiktig gjeld		<u>25 139 745</u>	<u>33 918 018</u>
Sum gjeld		<u>50 331 655</u>	<u>33 918 018</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>66 226 108</u>	<u>50 041 167</u>

31. desember 2021
Tønsberg, 23. juni 2022

Svein Ramsay Goli
styremedlem

Ole Johan Olsen
styremedlem

Andreas Hojem Olsen
daglig leder, styreleder

Penneo Dokumentnøkkel: UOWEX-VLQ4J-8IMMX-XMUMY-DWPKK-ZFLO5



Kjelle Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2021

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.

Note 2 - Andre finansielle instrumenter

	2021	2020
Andeler i Eikekrona Borettslag	2 905 000	6 160 000

Selskapet har i 2020 ervervet 20 andeler i Eikekrona Borettslag og solgt 19 andeler hittil. Beholdning pr. 31.12.2021 er således 1 andel.

En andel er solgt i 2021 med en gevinst på kr 104 700. Gevinsten er presentert netto under "Annen finansinntekt".



Kjelle Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 3 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2021	2020
Tilgode konsernbidrag Kanalen Eiendom AS	458 585	0
Fordring Kjelle Bolig III AS	39 329	30 488
Fisjonsfordring Kjelle Bolig III AS	3 500 000	3 500 000
Fordring Kanalen Eiendom AS	0	10 415 730
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	<u>8 449 431</u>	<u>18 397 735</u>

<i>Gjeld</i>	2021	2020
Skyldig konsernbidrag Kanalen Eiendom AS	0	26 245 938
Langsiktig gjeld Kanalen Eiendom AS	<u>12 676 908</u>	<u>0</u>
Sum	<u>12 676 908</u>	<u>26 245 938</u>

Det er ikke belastet renter på mellomværender.

Note 4 - 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 boligfelt 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. Selskapet har igjen en andel i borettslaget pr. 31.12.2021.

Byggetrinn 3 som består av 23 enheter startet opp i 2020 og planlagt ferdigstilt i 2022.

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.

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".

	2021	2020
Aktiverte kostnader IB	15 269 070	35 315 222
Årets aktiverte kostnader	47 400 258	57 906 308
Kostnader solgte enheter	<u>-18 671 680</u>	<u>-77 952 460</u>
Sum aktiverte kostnader UB	<u>43 997 648</u>	<u>15 269 070</u>



Kjelle Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 5 - Pant

<i>Garantiansvar</i>	2021	2020
Kontraktsgaranti byggetrinn 2 (ramme 5,5 mill. i 2020)	0	5 602 000
Garantiavsetning solgte enheter	3 325 056	3 031 856
Sum garantiansvar	<u>3 325 056</u>	<u>8 633 856</u>

<i>Pantsatt gjeld</i>	2021	2020
Gjeld til morselskapet Kanalen Eiendom AS	12 676 908	0
Gjeld til DNB - byggelån	12 515 002	0
Sum pantsikret gjeld	<u>25 191 910</u>	<u>0</u>

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2021	2020
Boligprosjekt under utvikling (bnr. 51, bnr 19 i Tbg.)	43 997 648	15 269 070

Morselskapet Kanalen Eiendom AS har to pantelån til DNB på hhv. 27,6 mill. og 40 mill. Som sikkerhet for denne gjelden har DNB pant i eiendommen pålydende 110 mill. Videre har også Megleroppgjøret pant i eiendommen pålydende 100 mill. Eier av tomten er Kjelle Utvikling AS, men hjemmelshaver er Tønsberg Kommune. Det er utstedt urådighetserklæring.

Note 6 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2021	2020
Betalbar skatt	0	5 774 106
Endring utsatt skatt	-165 392	309 858
Årets totale skattekostnad	<u>-165 392</u>	<u>6 083 964</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	-751 784	27 654 385
Endring i midlertidige forskjeller	293 199	1 119 398
Alminnelig inntekt	-458 585	28 773 783
Skatt på alminnelig inntekt	-100 889	
Anvendt fremførbart underskudd	0	-2 527 845
Mottatt konsernbidrag	458 585	0
Ytet konsernbidrag	0	-26 245 938
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2021	2020
Garantiavsetning	-3 325 056	-3 031 857
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-3 325 056</u>	<u>-3 031 857</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-731 512	-667 009



Kjelle Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	3 187 887	12 935 262	0	16 123 149
Årsresultat	0	0	-586 392	-586 392
Mottatt konsernbidrag	0	0	357 696	357 696
Egenkapital 31.12.	3 187 887	12 935 262	-228 696	15 894 453



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."

Andreas Hojem Olsen

Styreleder

På vegne av: Kjelle Utvikling AS

Serienummer: 9578-5999-4-2415229

IP: 51.174.xxx.xxx

2022-06-23 05:25:39 UTC



Andreas Hojem Olsen

Daglig leder

På vegne av: Kjelle Utvikling AS

Serienummer: 9578-5999-4-2415229

IP: 51.174.xxx.xxx

2022-06-23 05:25:39 UTC



Ole Johan Olsen

Styremedlem

På vegne av: Kjelle Utvikling AS

Serienummer: 9578-5999-4-2078317

IP: 84.202.xxx.xxx

2022-06-23 06:16:20 UTC



Svein Ramsay Goli

Styremedlem

På vegne av: Kjelle Utvikling AS

Serienummer: 9578-5999-4-2633688

IP: 81.166.xxx.xxx

2022-06-23 07:09:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UOWEX-VLQ4J-8IMMX-XMUMY-DWPKK-ZFLO5

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>