



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 713 955
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JONSVOLLSKVARTALET AS
Forretningsadresse: Abels gate 9
7030 TRONDHEIM

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: Rune Aunehaugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.01.2022

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, 30.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		60 962 876	59 920 056
Sum inntekter		60 962 876	59 920 056
Kostnader			
Lønn og personal	7		
Avskrivning bygninger	1	17 812 884	11 254 330
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Gårdeierkostnader		2 803 332	1 765 962
Vedlikehold		110 864	
Sum kostnader		20 727 080	13 020 292
Driftsresultat		40 235 796	46 899 764
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		34 334	4 464 184
Sum finansinntekter		34 334	4 464 184
Rentekostnad til foretak i samme konsern		8 076 373	845 727
Annen finanskostnad		219	15 887 876
Sum finanskostnader		8 076 592	16 733 603
Netto finans		-8 042 257	-12 269 419
Ordinært resultat før skattekostnad		32 193 539	34 630 345
Skattekostnad på ordinært resultat	6	7 082 579	4 468 438
Ordinært resultat etter skattekostnad		25 110 960	30 161 907
Skattekostnad på ekstraordinært resultat	6		
Årsresultat		25 110 960	30 161 907
Årsresultat etter minoritetsinteresser		25 110 960	30 161 907
Totalresultat		25 110 960	30 161 907



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	3		
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	3		
Ordinært utbytte	3		
Konsernbidrag	3, 3, 3, 3	38 920 174	12 293 415
Udekket tap	3, 3		
Overført fra/til annen egenkapital	3	-13 809 214	17 868 492
Overført fra overkurs	3		
Sum overføringer og disponeringer		25 110 960	30 161 907



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Bruksrett parkering	1		
Varige driftsmidler			
Eiendommer	1	578 874 307	596 687 191
Tomter	1	45 977 473	45 977 473
Andre driftsmidler	1		
Anlegg under utførelse	1		
Sum varige driftsmidler		624 851 780	642 664 664
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum anleggsmidler		624 851 780	642 664 664
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Mellomregning konsern	5		
Andre kortsiktige fordringer		52 967	211 877
Konsernbidrag	5		
Påløpte renter konsern	5		
Sum fordringer		52 967	211 877
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	437 599	60 419
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		437 599	60 419
Sum omløpsmidler		490 566	272 296
SUM EIENDELER		625 342 346	642 936 960



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	18 100 000	18 100 000
Overkurs	3, 3		
Annen innskutt egenkapital	3	29 300 751	29 300 751
Sum innskutt egenkapital		47 400 751	47 400 751
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	4 059 276	17 868 491
Sum opptjent egenkapital		4 059 276	17 868 491
Sum egenkapital		51 460 027	65 269 242
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	3 529 521	7 424 427
Sum avsetninger for forpliktelser		3 529 521	7 424 427
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		3 529 521	7 424 427
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 750	9 375
Betalbar skatt	6		
Mellomregning konsern	5	520 429 389	554 473 129
Avgitt konsernbidrag	5	49 897 659	15 760 788
Sum kortsiktig gjeld		570 352 798	570 243 292
Sum gjeld		573 882 319	577 667 719
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		625 342 346	642 936 960



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 471502

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 713 955
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JONSVOLLSKVARTALET AS
Forretningsadresse: Abels gate 9
7030 TRONDHEIM

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: Rune Aunehaugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.01.2022

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, 21.06.2022



Organisasjonsnr: 983 713 955
JONSVOLLSKVARTALET AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		60 962 876	59 920 056
Sum inntekter		60 962 876	59 920 056
Kostnader			
Lønn og personal	7		
Avskrivning bygninger	1	17 812 884	11 254 330
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Gårdeierkostnader		2 803 332	1 765 962
Vedlikehold		110 864	
Sum kostnader		20 727 080	13 020 292
Driftsresultat		40 235 796	46 899 764
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		34 334	4 464 184
Sum finansinntekter		34 334	4 464 184
Rentekostnad til foretak i samme konsern		8 076 373	845 727
Annen finanskostnad		219	15 887 876
Sum finanskostnader		8 076 592	16 733 603
Netto finans		-8 042 257	-12 269 419
Ordinært resultat før skattekostnad		32 193 539	34 630 345
Skattekostnad på ordinært resultat	6	7 082 579	4 468 438
Ordinært resultat etter skattekostnad		25 110 960	30 161 907
Skattekostnad på ekstraordinært resultat	6		
Årsresultat		25 110 960	30 161 907
Årsresultat etter minoritetsinteresser		25 110 960	30 161 907
Totalresultat		25 110 960	30 161 907
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	3		



Overført fra fond for vurderingsforskjeller	3		
Ordinært utbytte	3		
Konsernbidrag	3, 3, 3,	38 920 174	12 293 415
Udekket tap	3, 3		
Overført fra/til annen egenkapital	3	-13 809 214	17 868 492
Overført fra overkurs	3		
Sum overføringer og disponeringer		25 110 960	30 161 907



Organisasjonsnr: 983 713 955
JONSVOLLSKVARTALET AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	6		
Bruksrett parkering	1		

Varige driftsmidler

Eiendommer	1	578 874 307	596 687 191
Tomter	1	45 977 473	45 977 473
Andre driftsmidler	1		
Anlegg under utførelse	1		
Sum varige driftsmidler		624 851 780	642 664 664

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	5		
---------------------------------	---	--	--

Sum anleggsmidler		624 851 780	642 664 664
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Mellomregning konsern	5		
Andre kortsiktige fordringer		52 967	211 877
Konsernbidrag	5		
Påløpte renter konsern	5		
Sum fordringer		52 967	211 877

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	2	437 599	60 419
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		437 599	60 419

Sum omløpsmidler		490 566	272 296
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		625 342 346	642 936 960
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	3, 4	18 100 000	18 100 000
Overkurs	3, 3		



Annen innskutt egenkapital	3	29 300 751	29 300 751
Sum innskutt egenkapital		47 400 751	47 400 751
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	4 059 276	17 868 491
Sum opptjent egenkapital		4 059 276	17 868 491
Sum egenkapital		51 460 027	65 269 242
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	3 529 521	7 424 427
Sum avsetninger for forpliktelseser		3 529 521	7 424 427
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		3 529 521	7 424 427
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 750	9 375
Betalbar skatt	6		
Mellomregning konsern	5	520 429 389	554 473 129
Avgitt konsernbidrag	5	49 897 659	15 760 788
Sum kortsiktig gjeld		570 352 798	570 243 292
Sum gjeld		573 882 319	577 667 719
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		625 342 346	642 936 960



Organisasjonsnr: 983 713 955
JONSVOLLSKVARTALET 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



Til generalforsamlingen i Jonsvollskvartalet AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Jonsvollskvartalet 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 årsregnskapet 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 konklusjonen

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, Postboks 6365 Torgard, NO-7492 Trondheim
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Trondheim, 25. januar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Rune Kenneth S. Lædre
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lædre, Rune Kenneth Snæbjörnsson	BANKID_MOBILE	2022-03-01 11:21

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.



Noter til årsregnskapet 2021

Jonsvollskvartalet AS

Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet.

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 dersom de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld i norske kroner, med unntak av andre avsetninger, balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

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 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved vår anskaffelse.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivået av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

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. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres, er oppført netto i balansen.

Konsernregnskap

Morselskap som utarbeider konsernregnskap er Kommunal Landspensjonskasse, Postboks 400 Sentrum, 0103 Oslo.

**Noter til årsregnskapet 2021**

Jonsvollskvartalet AS

Note 1 Anleggsmidler

	Eiendommer	Tomter	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	653 416 281	45 977 473	699 393 754
Anskaffelseskost pr 31.12	653 416 281	45 977 473	699 393 754
Akk. avskrivninger pr 31.12	74 541 974	0	74 541 974
Bokført verdi 31.12	578 874 307	45 977 473	624 851 780
Årets avskrivninger	17 812 884	0	17 812 884
Sum ned-/avskrivninger	17 812 884	0	17 812 884
Økonomisk levetid	3-50 år	i.a.	
Avskrivningsplan	Lineær	Ingen	

Note 2 Bankinnskudd

	2021	2020
Konsernkonto	437 599	60 419
Sum	437 599	60 419

Jonsvollskvartalet AS driftskonto i DnB inngår som en underkonto i KLP Eiendom konsernet sin konsernkontoordning. Konsernkontiene administreres og disponeres av KLP Eiendom AS. Formelt sett er dette å betrakte som en ordinær uprioritert fordring som selskapet har på KLP Eiendom AS. Jonsvollskvartalet AS disponerer imidlertid innestående beløp i sin daglige drift, og midlene er derfor klassifisert i balansen under bankinnskudd, kontanter og lignende.

Selskapet har ingen andre bundne bankinnskudd.

**Noter til årsregnskapet 2021**

Jonsvollskvartalet AS

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	18 100 000	0	29 300 751	17 868 491	65 269 242
Årets resultat				25 110 960	25 110 960
Konsernbidrag avgitt				-38 920 174	-38 920 174
Pr 31.12.2021	18 100 000	0	29 300 751	4 059 276	51 460 027

Note 4 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Jonsvollskvartalet AS pr. 31.12.2021 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	181 000,0	18 100 000
Sum	100		18 100 000

Eierstruktur

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
KLP Eiendom Trondheim Holding AS	100	100,00	100,00
Totalt antall aksjer	100	100,00	100,00

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Mellomværende med selskap i samme konsern:

Kortsiktig gjeld	2021	2020
Mellomværende konsern	520 429 389	554 473 129
Avgitt konsernbidrag	49 897 659	15 760 788
Sum kortsiktig gjeld	570 327 048	570 233 917

**Noter til årsregnskapet 2021**

Jonsvollskvartalet AS

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	10 977 485	3 467 373
Endring i utsatt skatt	-3 894 906	1 001 065
Skattekostnad ordinært resultat	7 082 579	4 468 438
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	32 193 539	34 630 345
Permanente forskjeller	0	-4 450 055
Endring i midlertidige forskjeller	17 704 120	11 131 477
Avgitt konsernbidrag	-49 897 659	-15 760 788
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-25 550 978
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	10 977 485	3 467 373
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-10 977 485	-3 467 373
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	32 193 539	34 630 345
Beregnet skatt av resultat før skatt	7 082 579	7 618 676
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	-979 012
Sum	7 082 579	6 639 664
Effektiv skattesats	22,0 %	19,2 %

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	16 425 939	34 238 823	17 812 884
Gevinst – og tapskonto	-382 662	-491 426	-108 764
Sum	16 043 277	33 747 397	17 704 120
Grunnlag for utsatt skatt	16 043 277	33 747 397	17 704 120
Utsatt skatt (22 %)	3 529 521	7 424 427	3 894 906



Noter til årsregnskapet 2021

Jonsvollskvartalet AS

Note 7 Lønnskostnader

Jonsvollskvartalet AS har ingen ansatte og har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2021. Det det foreligger heller ingen slike forpliktelser.