



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 040 796  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KJELSÅSVEIEN 168 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Otterlei Eiendom AS  
Storgaten 32  
3126 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Sigurd Otterlei  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.07.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.10.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen inntekt		151 497	-61 973
Leieinntekt		11 071 411	11 036 774
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 222 908</b>	<b>10 974 801</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler	1	1 594 472	1 581 677
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	2 966 265	1 257 792
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 560 737</b>	<b>2 839 469</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 662 171</b>	<b>8 135 332</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 111 072	286 064
Annen renteinntekt		53 672	14 002
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 164 744</b>	<b>300 066</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 352 130	1 574 545
Annen rentekostnad			228
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 352 130</b>	<b>1 574 773</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 187 386</b>	<b>-1 274 708</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 474 785</b>	<b>6 860 625</b>
Skattekostnad på resultat	3	1 204 453	1 509 198
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 270 332</b>	<b>5 351 427</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>4 270 332</b>	<b>5 351 427</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>4 270 332</b>	<b>5 351 427</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 270 332</b>	<b>5 351 427</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		4 270 332	5 351 427
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 270 332</b>	<b>5 351 427</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	3	103 322	103 511
Goodwill	1		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>103 322</b>	<b>103 511</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	40 472 034	42 356 783
Maskiner og anlegg	1		
Skip og flytende installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	5	<b>40 472 034</b>	<b>42 356 783</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>40 575 356</b>	<b>42 460 294</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			13 500
Andre kortsiktige fordringer		312 324	1 105 704
Konsernfordringer		18 137 762	9 074 482
<b>Sum fordringer</b>		<b>18 450 086</b>	<b>10 193 686</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 280 017	9 773
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 280 017</b>	<b>9 773</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>19 730 103</b>	<b>10 203 459</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 305 459</b>	<b>52 663 753</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	100 000	100 000
Overkurs	4	7 524 293	7 524 293
Annen innskutt egenkapital	4		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 624 293</b>	<b>7 624 293</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	4		
Annen egenkapital	4, 7	13 861 975	9 591 643
Udekket tap	4		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 861 975</b>	<b>9 591 643</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>21 486 268</b>	<b>17 215 936</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			26 285 125
Langsiktig konserngjeld		37 973	37 973
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>37 973</b>	<b>26 323 097</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>37 973</b>	<b>26 323 097</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 840 680	370 140
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld		36 824 253	8 518 132
Annen kortsiktig gjeld		116 286	236 448
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>38 781 219</b>	<b>9 124 721</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>38 819 192</b>	<b>35 447 818</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>60 305 459</b>	<b>52 663 754</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 685585

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 040 796  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KJELSÅSVEIEN 168 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Otterlei Eiendom AS  
Storgaten 32  
3126 TØNSBERG

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Sigurd Otterlei  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.07.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.07.2024



Organisasjonsnr: 990 040 796  
KJELSÅSVEIEN 168 EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen inntekt		151 497	-61 973
Leieinntekt		11 071 411	11 036 774
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 222 908</b>	<b>10 974 801</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler	1	1 594 472	1 581 677
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	2 966 265	1 257 792
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 560 737</b>	<b>2 839 469</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 662 171</b>	<b>8 135 332</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 111 072	286 064
Annen renteinntekt		53 672	14 002
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 164 744</b>	<b>300 066</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 352 130	1 574 545
Annen rentekostnad			228
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 352 130</b>	<b>1 574 773</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 187 386</b>	<b>-1 274 708</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	3	1 204 453	1 509 198
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 270 332</b>	<b>5 351 427</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>4 270 332</b>	<b>5 351 427</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>4 270 332</b>	<b>5 351 427</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 270 332</b>	<b>5 351 427</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		4 270 332	5 351 427
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 270 332</b>	<b>5 351 427</b>





Organisasjonsnr: 990 040 796  
KJELSÅSVEIEN 168 EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	3	103 322	103 511
Goodwill	1		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>103 322</b>	<b>103 511</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	40 472 034	42 356 783
Maskiner og anlegg	1		
Skip og flytende installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>5</b>	<b>40 472 034</b>	<b>42 356 783</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>40 575 356</b>	<b>42 460 294</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			13 500
Andre kortsiktige fordringer		312 324	1 105 704
Konsernfordringer		18 137 762	9 074 482
<b>Sum fordringer</b>		<b>18 450 086</b>	<b>10 193 686</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	6	1 280 017	9 773
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 280 017</b>	<b>9 773</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>19 730 103</b>	<b>10 203 459</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 305 459</b>	<b>52 663 753</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital Aksjekapital	4	100 000	100 000



Overkurs	4	7 524 293	7 524 293
Annen innskutt egenkapital	4		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 624 293</b>	<b>7 624 293</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for			
vurderingsforskjeller	4		
Annen egenkapital	4, 7	13 861 975	9 591 643
Udekket tap	4		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 861 975</b>	<b>9 591 643</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>21 486 268</b>	<b>17 215 936</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner			26 285 125
Langsiktig konserngjeld		37 973	37 973
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>37 973</b>	<b>26 323 097</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>37 973</b>	<b>26 323 097</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 840 680	370 140
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld		36 824 253	8 518 132
Annen kortsiktig gjeld		116 286	236 448
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>38 781 219</b>	<b>9 124 721</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>38 819 192</b>	<b>35 447 818</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>60 305 459</b>	<b>52 663 754</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Organisasjonsnr: 990 040 796  
KJELSÅSVEIEN 168 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



# Årsregnskap 2023

## Kjelsåsveien 168 Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 990 040 796



### RESULTATREGNSKAP

KJELSÅSVEIEN 168 EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen inntekt		151 497	-61 973
Leieinntekt		11 071 411	11 036 774
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>11 222 908</b>	<b>10 974 801</b>
Avskrivning av driftsmidler	1	1 594 472	1 581 677
Annen driftskostnad	2	2 966 265	1 257 792
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>4 560 737</b>	<b>2 839 469</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 662 171</b>	<b>8 135 332</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 111 072	286 064
Annen renteinntekt		53 672	14 002
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 352 130	1 574 545
Annen rentekostnad		0	228
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 187 386</b>	<b>-1 274 708</b>
Resultat før skattekostnad		5 474 785	6 860 625
Skattekostnad på resultat	3	1 204 453	1 509 198
<b>Resultat</b>		<b>4 270 332</b>	<b>5 351 427</b>
<b>EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER</b>			
<b>Årsresultat</b>	4	<b>4 270 332</b>	<b>5 351 427</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital		4 270 332	5 351 427
<b>Sum overføringer</b>		<b>4 270 332</b>	<b>5 351 427</b>



### BALANSE

#### KJELSÅSVEIEN 168 EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	3	103 322	103 511
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>103 322</b>	<b>103 511</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	40 472 034	42 356 783
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>5</b>	<b>40 472 034</b>	<b>42 356 783</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>40 575 356</b>	<b>42 460 294</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		0	13 500
Andre kortsiktige fordringer		312 324	1 105 704
Konsernfordringer		18 137 762	9 074 482
<b>Sum fordringer</b>		<b>18 450 086</b>	<b>10 193 686</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 280 017	9 773
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>19 730 103</b>	<b>10 203 459</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>60 305 459</b>	<b>52 663 753</b>



### BALANSE

#### KJELSÅSVEIEN 168 EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	4	100 000	100 000
Overkurs	4	7 524 293	7 524 293
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 624 293</b>	<b>7 624 293</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	4, 7	13 861 975	9 591 643
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 861 975</b>	<b>9 591 643</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>21 486 268</b>	<b>17 215 936</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Langsiktig konserngjeld		0	26 285 125
Øvrig langsiktig gjeld		37 973	37 973
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>37 973</b>	<b>26 323 097</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 840 680	370 140
Konserngjeld		36 824 253	8 518 132
Annen kortsiktig gjeld		116 286	236 448
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>38 781 219</b>	<b>9 124 721</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>38 819 192</b>	<b>35 447 818</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>60 305 459</b>	<b>52 663 753</b>

Tønsberg, 05.07.2024  
Styret i Kjelsåsveien 168 Eiendom AS

Jan Sigurd Otterlei  
styreleder

Lars Gunnar Otterlei  
styremedlem



## Regnskapsprinsipper

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

### SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

### Immaterielle eiendeler

Utgifter til egen utvikling av immaterielle eiendeler kostnadsføres løpende.

### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

### 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.



## Note 1 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	FORRETNINGS- BYGG	TEKNISKE INSTALLASJONER	LEIETAKER- TILPASNING	ANLEGG UNDER UTFØRELSE	TOTALT
Anskaffelseskost	70 857 154	1 084 612	2 990 058	1 560 566	76 492 390
Fordeling anlegg under utf.	0	40 959	0	-40 959	0
Tilgang	0	0	50 000	0	50 000
Avgang	0	0	0	-340 277	-340 277
Anskaffelseskost	70 857 154	1 125 571	3 040 058	<b>1 179 330</b>	76 202 113
Akkumulerte avskrivninger	-32 562 785	-592 333	-2 574 961	0	-35 730 079
<b>Bokført verdi 31.12.2023</b>	<b>38 294 369</b>	<b>533 238</b>	<b>465 097</b>	<b>1 179 330</b>	<b>40 472 034</b>
Årets avskrivninger	1 422 701	112 883	58 888	0	1 594 472
Forventet økonomisk levetid	50 år	10 år	3-9 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær		

## Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.



## Note 3 Skatt

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-469 646	-470 505	-858
<b>Sum</b>	<b>-469 646</b>	<b>-470 505</b>	<b>-858</b>
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-469 646</b>	<b>-470 505</b>	<b>-858</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-103 322</b>	<b>-103 511</b>	<b>-189</b>
<b>Årets skattekostnad</b>		<b>2023</b>	<b>2022</b>
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		5 474 785	6 860 625
Permanente forskjeller		0	-631
Endring i midlertidige forskjeller		-858	-171 820
Avgitt konsernbidrag		-5 473 927	-6 688 174
<b>Skattepliktig inntekt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		1 204 264	1 471 398
Endring i utsatt skattefordel		189	37 800
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>		<b>1 204 453</b>	<b>1 509 198</b>
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		1 204 264	1 471 398
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag		-1 204 264	-1 471 398
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 4 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	OVERKURS	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 01.01.2023	100 000	7 524 293	9 591 643	17 215 936
Årets resultat	0	0	4 270 332	4 270 332
Avgitt konsernbidrag	0	0	-4 269 663	-4 269 663
Mottatt konsernbidrag	0	0	4 269 663	4 269 663
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>100 000</b>	<b>7 524 293</b>	<b>13 861 975</b>	<b>21 486 268</b>



## Note 5 Pantstillelser og garantier

Kjelsåsveien 168 Eiendom AS har stilt eiendom Gnr 59, Bnr 331 som sikkerhet for gjeld til kredittinstitusjoner i morselskapet Frysja Holding AS

## Note 6 Bundne midler

	2023	2022
Herav bundne bankinnskudd	0	0

## Note 7 Fortsatt drift

Selskapet er en del av konsernet Otterlei Group, heretter «Konsernet». Selskapets finansielle stilling er nært knyttet opp mot Konsernets finansielle stilling ettersom Konsernets portefølje av kreditter, lån og forpliktelser i stor grad er sikret gjennom pant og sikkerhetsstillelser på tvers av Konsernets selskaper.

Av Konsernets balanse pr. 31.12.2023 framgår egenkapitalandel på 19,4%. I låneavtalen med Konsernets hovedbankforbindelse er avtalt 20,0 %. Konsernets hovedbankforbindelse har frafalt sitt krav om egenkapitalandel.

For øvrig har Konsernet oppfylt alle betingelser for sine låneengasjementer.

Konsernets strategi er å optimalisere likviditeten på konsernnivå, bl.a. gjennom å allokere likviditet mellom konsernselskapene ut fra muligheter og behov. Konsernet har en portefølje av kreditter, lån og forpliktelser som i noen tilfeller innebærer at beløp til forfall vil være større enn tilgjengelig likviditet. Dette er del av Konsernets løpende finansielle aktivitet og løses normalt gjennom fornyelse, refinansiering eller annen endring av gjeldende kreditter.

Selskapets og Konsernets likviditetsmessige handlingsrom ble for 2022 vurdert som begrenset. Konsernets likviditetsmessige handlingsrom vurderes nå som forbedret, men fortsatt noe begrenset. Styret legger til grunn at kreditter i Konsernet som forfaller de neste 12 måneder blir fornyet, refinansiert eller at det gjøres avtaler om nedbetaling/oppgjør – på samme måte som dette temaet er løst en rekke ganger tidligere år.

Styret legger til grunn at selskapet vil ha tilstrekkelig likviditet, generert både gjennom egen virksomhet og eventuelt gjennom transaksjoner med andre selskaper i Konsernet. Styret legger dessuten til grunn at finansielle forpliktelser i Konsernet blir overholdt, og at selskapet ikke vil være påvirket av utfordringer som uforutsett måtte oppstå i andre selskaper i Konsernet.

Det er styrets oppfatning at forutsetningene for fortsatt drift er til stede. Dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Otterlei, Lars Gunnar	BANKID	2024-07-07 11:20
Otterlei, Jan Sigurd	BANKID	2024-07-05 14:54

**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.



Til generalforsamlingen i Kjelsåsveien 168 Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjelsåsveien 168 Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Vi gjør oppmerksom på note 7 i regnskapet, som angir at likviditetsmessig handlingsrom er begrenset. Fortsatt drift forutsetter at enkelte kreditter som forfaller de neste 12 måneder fornyes, refinansieres eller at det gjøres avtaler om nedbetaling/oppgjør. Som angitt i note 7, indikerer disse forholdene og andre omstendigheter som er beskrevet i note 7, at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

Arendal, 5. juli 2024

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



**PricewaterhouseCoopers AS**

Fredrik Botha  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Botha, Fredrik	BANKID	2024-07-06 23:24

**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.