



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 25.01.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 19.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		63 117 040	60 962 876
Sum inntekter		63 117 040	60 962 876
Kostnader			
Lønn og personal	7		
Avskrivning bygninger	1	17 812 884	17 812 884
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Gårdeierkostnader		2 512 308	2 804 140
Vedlikehold		74 780	110 056
Sum kostnader		20 399 972	20 727 080
Driftsresultat		42 717 068	40 235 796
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		53 188	34 116
Sum finansinntekter		53 188	34 116
Rentekostnad til foretak i samme konsern		15 295 182	8 076 373
Sum finanskostnader		15 295 182	8 076 373
Netto finans		-15 241 994	-8 042 257
Ordinært resultat før skattekostnad		27 475 074	32 193 539
Skattekostnad på resultat	6	6 044 516	7 082 579
Ordinært resultat etter skattekostnad		21 430 558	25 110 960
Skattekostnad på ekstraordinært resultat	6		
Årsresultat		21 430 558	25 110 960
Årsresultat etter minoritetsinteresser		21 430 558	25 110 960
Totalresultat		21 430 558	25 110 960
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	3		
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	3		
Ordinært utbytte	3		
Konsernbidrag	3, 3, 3		
Avgitt konsernbidrag	3	35 264 913	38 920 174
Udekket tap	3, 3		
Overført fra/til annen egenkapital	3	-13 834 355	-13 809 214
Overført fra overkurs	3		
Sum overføringer og disponeringer		21 430 558	25 110 960



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	372 477	
Bruksrett parkering	1		
Sum immaterielle eiendeler		372 477	
Varige driftsmidler			
Eiendommer	1	560 029 283	578 874 307
Tomter	1	45 977 473	45 977 473
Andre driftsmidler	1		
Anlegg under utførelse	1		
Sum varige driftsmidler		606 006 756	624 851 780
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum anleggsmidler		606 379 233	624 851 780
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Mellomregning konsern	5		
Andre kortsiktige fordringer		61 789	52 967
Konsernbidrag	5		
Påløpte renter konsern	5		
Sum fordringer		61 789	52 967
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	364 978	437 599
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		364 978	437 599
Sum omløpsmidler		426 767	490 566
SUM EIENDELER		606 806 000	625 342 346



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	18 100 000	18 100 000
Overkurs	3, 3		
Annen innskutt egenkapital	3	19 525 672	29 300 751
Sum innskutt egenkapital		37 625 672	47 400 751
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3		4 059 276
Sum opptjent egenkapital			4 059 276
Sum egenkapital		37 625 672	51 460 027
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		3 529 521
Sum avsetninger for forpliktelser			3 529 521
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	3 529 521
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	194 280	25 750
Betalbar skatt	6		
Mellomregning konsern	5	523 774 621	520 429 389
Avgitt konsernbidrag	5	45 211 427	49 897 659
Sum kortsiktig gjeld		569 180 328	570 352 798
Sum gjeld		569 180 328	573 882 319
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		606 806 000	625 342 346



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 525821

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 25.01.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 29.06.2023



Organisasjonsnr: 983 713 955
JONSVOLLSKVARTALET AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		63 117 040	60 962 876
Sum inntekter		63 117 040	60 962 876
Kostnader			
Lønn og personal	7		
Avskrivning bygninger	1	17 812 884	17 812 884
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Gårdeierkostnader		2 512 308	2 804 140
Vedlikehold		74 780	110 056
Sum kostnader		20 399 972	20 727 080
Driftsresultat		42 717 068	40 235 796
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		53 188	34 116
Sum finansinntekter		53 188	34 116
Rentekostnad til foretak i samme konsern		15 295 182	8 076 373
Sum finanskostnader		15 295 182	8 076 373
Netto finans		-15 241 994	-8 042 257
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	6	27 475 074	32 193 539
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 044 516	7 082 579
Skattekostnad på ekstraordinært resultat	6		
Årsresultat		21 430 558	25 110 960
Årsresultat etter minoritetsinteresser		21 430 558	25 110 960
Totalresultat		21 430 558	25 110 960
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	3		
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	3		



Ordinært utbytte	3		
Konsernbidrag	3, 3, 3		
Avgitt konsernbidrag	3	35 264 913	38 920 174
Udekket tap	3, 3		
Overført fra/til annen egenkapital	3	-13 834 355	-13 809 214
Overført fra overkurs	3		
Sum overføringer og disponeringer		21 430 558	25 110 960



Organisasjonsnr: 983 713 955
JONSVOLLSKVARTALET AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	372 477	
Bruksrett parkering	1		
Sum immaterielle eiendeler		372 477	
Varige driftsmidler			
Eiendommer	1	560 029 283	578 874 307
Tomter	1	45 977 473	45 977 473
Andre driftsmidler	1		
Anlegg under utførelse	1		
Sum varige driftsmidler		606 006 756	624 851 780
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum anleggsmidler		606 379 233	624 851 780
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Mellomregning konsern	5		
Andre kortsiktige fordringer		61 789	52 967
Konsernbidrag	5		
Påløpte renter konsern	5		
Sum fordringer		61 789	52 967
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	2	364 978	437 599
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		364 978	437 599
Sum omløpsmidler		426 767	490 566
SUM EIENDELER		606 806 000	625 342 346
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	18 100 000	18 100 000



Overkurs	3, 3		
Annen innskutt egenkapital	3	19 525 672	29 300 751
Sum innskutt egenkapital		37 625 672	47 400 751
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3		4 059 276
Sum opptjent egenkapital			4 059 276
Sum egenkapital		37 625 672	51 460 027
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		3 529 521
Sum avsetninger for forpliktelseser			3 529 521
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	3 529 521
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	194 280	25 750
Betalbar skatt	6		
Mellomregning konsern	5	523 774 621	520 429 389
Avgitt konsernbidrag	5	45 211 427	49 897 659
Sum kortsiktig gjeld		569 180 328	570 352 798
Sum gjeld		569 180 328	573 882 319
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		606 806 000	625 342 346



Organisasjonsnr: 983 713 955
JONSVOLLSKVARTALET AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
7

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Noter til årsregnskapet 2022

Jonsvollskvartalet AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapskikk 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 2022

Jonsvollskvartalet AS

Note 1 Anleggsmidler

	Eiendommer	Tomter	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	653 416 281	45 977 473	699 393 754
Avgang	-1 032 140	0	-1 032 140
Anskaffelseskost pr 31.12	652 384 141	45 977 473	698 361 614
Akk. avskrivninger pr 31.12	92 354 858	0	92 354 858
Bokført verdi 31.12	560 029 283	45 977 473	606 006 756
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

	2022	2021
Konsernkonto	364 978	437 599
Sum	364 978	437 599

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 2022

Jonsvollskvartalet AS

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	18 100 000	0	29 300 751	4 059 276	51 460 027
Årets resultat				21 430 558	21 430 558
Overført til annen EK			-9 775 079	9 775 079	0
Konsernbidrag avgitt				-35 264 913	-35 264 913
Pr 31.12.2022	18 100 000	0	19 525 672	0	37 625 672

Note 4 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Jonsvollskvartalet AS pr. 31.12.2022 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	2022	2021
Mellomværende konsern	523 774 621	520 429 389
Avgitt konsernbidrag	45 211 427	49 897 659
Leverandørgjeld konsern	155 369	0
Sum kortsiktig gjeld	569 141 417	570 327 048

**Noter til årsregnskapet 2022**

Jonsvollskvartalet AS

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	9 946 514	10 977 485
Endring i utsatt skatt	-3 901 998	-3 894 906
Skattekostnad ordinært resultat	6 044 516	7 082 579
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	27 475 074	32 193 539
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	17 736 353	17 704 120
Avgitt konsernbidrag	-45 211 427	-49 897 659
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	9 946 514	10 977 485
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-9 946 514	-10 977 485
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	27 475 074	32 193 539
Beregnet skatt av resultat før skatt	6 044 516	7 082 579
Sum	6 044 516	7 082 579
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-1 386 945	16 425 939	17 812 884
Gevinst – og tapskonto	-306 131	-382 662	-76 531
Sum	-1 693 076	16 043 277	17 736 353
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-1 693 076	16 043 277	17 736 353
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-372 477	3 529 521	3 901 998

Note 7 Lønnskostnader

Jonsvollskvartalet AS har ingen ansatte og har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022. Det det foreligger heller ingen slike forpliktelser.



Til generalforsamlingen i Jonsvollskvartalet AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jonsvollskvartalet AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Rune Kenneth S. Lædre
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Jonsvollskvartalet AS

Signers:

Name	Method	Date
Lædre, Rune Kenneth Snæbjörnsson	BANKID	2023-01-25 09:48

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.