



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 802 804
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJELLER NÆRINGSEIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Industrifinans
Oscars gate 30
0352 OSLO

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: Ekaterina Zaytseva
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2023

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, 17.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		7 062 160	6 721 312
Sum inntekter		7 062 160	6 721 312
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	1 104 796	1 104 796
Annen driftskostnad		467 301	437 765
Sum kostnader		1 572 097	1 542 561
Driftsresultat		5 490 063	5 178 751
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 829	5 741
Sum finansinntekter		32 829	5 741
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	1 441 331	327 694
Sum finanskostnader		1 441 331	327 694
Netto finans		-1 408 502	-321 953
Ordinært resultat før skattekostnad		4 081 561	4 856 798
Skattekostnad på ordinært resultat	3	897 944	1 068 495
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 183 617	3 788 302
Årsresultat		3 183 617	3 788 302
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 183 617	3 788 302
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	4	3 182 459	3 726 101
Overføringer annen egenkapital	4	1 158	62 202
Sum overføringer og disponeringer		3 183 617	3 788 302



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	94 294 887	44 033 425
Sum varige driftsmidler		94 294 887	44 033 425
Sum anleggsmidler		94 294 887	44 033 425
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		194 659	
Andre kortsiktige fordringer		75 412	
Sum fordringer		270 071	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 822 726	4 212 230
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 822 726	4 212 230
Sum omløpsmidler		3 092 797	4 212 230
SUM EIENDELER		97 387 684	48 245 655
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4,5	500 000	500 000
Overkurs	4	6 333 702	6 333 702
Sum innskutt egenkapital		6 833 702	6 833 702
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen egenkapital	4	8 737 558	8 736 400
Sum opptjent egenkapital		8 737 558	8 736 400
Sum egenkapital		15 571 260	15 570 102
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	4 212 740	4 212 413
Sum avsetninger for forpliktelser		4 212 740	4 212 413
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2	71 065 471	18 143 009
Øvrig langsiktig gjeld			3 332 027
Sum annen langsiktig gjeld		71 065 471	21 475 036
Sum langsiktig gjeld		75 278 211	25 687 449
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		73 092	
Kortsiktig konserngjeld	2	4 080 076	4 777 052
Annen kortsiktig gjeld		2 385 045	2 211 052
Sum kortsiktig gjeld		6 538 213	6 988 104
Sum gjeld		81 816 424	32 675 553
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		97 387 684	48 245 655



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 525794

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 802 804
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJELLER NÆRINGSEIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Industrifinans
Oscars gate 30
0352 OSLO

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: Ekaterina Zaytseva
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2023

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: 992 802 804
KJELLER NÆRINGSEIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		7 062 160	6 721 312
Sum inntekter		7 062 160	6 721 312
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	1 104 796	1 104 796
Annen driftskostnad		467 301	437 765
Sum kostnader		1 572 097	1 542 561
Driftsresultat		5 490 063	5 178 751
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 829	5 741
Sum finansinntekter		32 829	5 741
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	1 441 331	327 694
Sum finanskostnader		1 441 331	327 694
Netto finans		-1 408 502	-321 953
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	897 944	1 068 495
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 183 617	3 788 302
Årsresultat		3 183 617	3 788 302
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 183 617	3 788 302
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	4	3 182 459	3 726 101
Overføringer annen egenkapital	4	1 158	62 202
Sum overføringer og disponeringer		3 183 617	3 788 302



Utsatt skatt	3	4 212 740	4 212 413
Sum avsetninger for forpliktelseser		4 212 740	4 212 413
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2	71 065 471	18 143 009
Øvrig langsiktig gjeld			3 332 027
Sum annen langsiktig gjeld		71 065 471	21 475 036
Sum langsiktig gjeld		75 278 211	25 687 449
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		73 092	
Kortsiktig konserngjeld	2	4 080 076	4 777 052
Annen kortsiktig gjeld		2 385 045	2 211 052
Sum kortsiktig gjeld		6 538 213	6 988 104
Sum gjeld		81 816 424	32 675 553
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		97 387 684	48 245 655



Organisasjonsnr: 992 802 804
KJELLER NÆRINGSEIENDOM 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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



Kjeller Næringseiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekt		7 062 160	6 721 312
Sum driftsinntekter		7 062 160	6 721 312
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	1 104 796	1 104 796
Annen driftskostnad		467 301	437 765
Sum driftskostnader		1 572 097	1 542 561
DRIFTSRESULTAT		5 490 063	5 178 751
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		32 829	5 741
Sum finansinntekter		32 829	5 741
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	1 441 331	327 694
Sum finanskostnader		1 441 331	327 694
NETTO FINANSPOSTER		(1 408 502)	(321 953)
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		4 081 561	4 856 798
Skattekostnad på ordinært resultat	3	897 944	1 068 495
ÅRSRESULTAT		3 183 617	3 788 302
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag	4	3 182 459	3 726 101
Overføringer annen egenkapital	4	1 158	62 202
Sum overføringer og disponeringer		3 183 617	3 788 302



Kjeller Næringseiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	94 294 887	44 033 425
Sum varige driftsmidler		94 294 887	44 033 425
SUM ANLEGGSMIDLER		94 294 887	44 033 425
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		194 659	0
Andre kortsiktige fordringer		75 412	0
Sum fordringer		270 071	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 822 726	4 212 230
SUM OMLØPSMIDLER		3 092 797	4 212 230
SUM EIENDELER		97 387 684	48 245 655



Kjeller Næringseiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4,5	500 000	500 000
Overkurs	4	6 333 702	6 333 702
Sum innskutt egenkapital		6 833 702	6 833 702
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	8 737 558	8 736 400
Sum opptjent egenkapital		8 737 558	8 736 400
SUM EGENKAPITAL		15 571 260	15 570 102
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	4 212 740	4 212 413
Sum avsetning for forpliktelser		4 212 740	4 212 413
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	2	71 065 471	18 143 009
Øvrig langsiktig gjeld		0	3 332 027
Sum annen langsiktig gjeld		71 065 471	21 475 036
SUM LANGSIKTIG GJELD		75 278 211	25 687 449
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		73 092	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	2	4 080 076	4 777 052
Annen kortsiktig gjeld		2 385 045	2 211 052
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 538 213	6 988 104
SUM GJELD		81 816 424	32 675 553
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		97 387 684	48 245 655

Mads Agerup

Oslo, 3. mai 2023

Trygve V. Botnen



Kjeller Næringseiendom AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Inntekter

Inntekter inntektsføres i den perioden de opptjenes.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/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.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over antatt økonomisk levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmidlet er lavere enn balanseført verdi, foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som driftsmidlet vil generere.

Skatt

Skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultatet og består av summen av betalbare skatter og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 %, på grunnlag av skatteøkende midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier etter utligning av skattereduserende midlertidige forskjeller. Utsatt skattefordel balanseføres dersom det er sannsynlig at fordelene kan realiseres.

Diverse opplysninger

Selskapet har ingen ansatte



Kjeller Næringseiendom AS

Noter 2022

Note 1 - Varige driftsmidler

	Bygning	Tomt	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.2022	55 239 759	4 176 813	59 416 572
+ Tilgang		51 366 258	51 366 258
Anskaffelseskost pr. 31.12.2022	55 239 759	55 543 071	110 782 830
Akk. avskrivninger pr 01.01.2022	15 383 148		15 383 148
Ordinære avskrivninger	1 104 797		1 104 797
Akk. avskrivninger pr. 31.12.2022	16 487 945		16 487 945
Balansført verdi pr 31.12.2022	38 751 816	55 543 071	94 294 885
Økonomisk levetid	50 år		

Eiendommen er stilt som sikkerhet for gjeld i Næringseiendom Holding AS.

Note 2 - Mellomværende med konsernselskap

Kortsiktig gjeld	31.12.2022	31.12.2021
Avsatt konsernbidrag	4 080 076	4 777 052
Totalt	4 080 076	4 777 052
Langsiktig gjeld	31.12.2022	31.12.2021
Næringseiendom Holding AS	71 065 471	18 143 008
Totalt	71 065 471	18 143 009

Renter er resultatført med 3 % p.a. Det er ikke avtalt avdragsstruktur for det langsiktige lånet.



Kjeller Næringseiendom AS

Noter 2022

Note 3 - Regnskapsmessig behandling av skatt

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag og skattekostnad	2022	2021
Resultat før skattekostnad	4 081 561	4 856 798
Endring i midlertidige forskjeller	-1 485	-79 746
Ytet konsernbidrag	-4 080 076	-4 777 052
Årets skattegrunnlag	0	0
Skatteeffekt av konsernbidrag	897 617	1 050 951
Endring i utsatt skatt	327	17 544
Samlede ordinære skattekostnader	897 944	1 068 495
Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	19 148 820	19 147 335
Sum positive skatteøkende forskjeller	19 148 820	19 147 335
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	19 148 820	19 147 335
Balanseført utsatt skatt	4 212 740	4 212 413

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs fond	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.2022	500 000	6 333 702	8 736 400	15 570 102
Årets resultat			3 183 617	3 183 617
Avgitt konsernbidrag			-3 182 459	-3 182 459
Pr 31.12.2022	500 000	6 333 702	8 737 558	15 571 260

Note 5 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 500 aksjer, hver pålydende kr 1 000, totalt kr 500 000. Samtlige aksjer eies av Næringseiendom Holding AS.

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Næringseiendom Holding AS. Konsernregnskapet er tilgjengelig ved henvendelse til selskapets hovedkontor i Oscars gate 30, 0352 Oslo.



Til generalforsamlingen i Kjeller Næringsseiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjeller Næringsseiendom 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Oslo, 4. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Kjeller

Signers:

Name	Method	Date
Lund, Stig Arild	BANKID	2023-05-04 08:15

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.