



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 585 429
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJELDSBERG EIENDOMSFORVALTNING AS
Forretningsadresse: Sluppenvegen 19
7037 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Camilla Strømhaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2022

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, 13.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		111 439 972	99 072 341
Annen driftsinntekt		18 437 071	14 016 501
Sum inntekter		129 877 043	113 088 842
Kostnader			
Varekostnad		74 950 264	63 677 120
Lønnskostnad	2	34 555 310	28 700 003
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	2 135 127	1 835 278
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	599 831	
Annen driftskostnad	2	9 629 771	9 360 943
Sum kostnader		121 870 303	103 573 343
Driftsresultat		8 006 741	9 515 499
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	1 442 847	689 275
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	409 878	98 727
Annen renteinntekt		66 002	125 760
Annen finansinntekt		26 693	34 727
Sum finansinntekter		1 945 420	948 489
Annen rentekostnad		4 569	1 620
Annen finanskostnad		128 545	34 805
Sum finanskostnader		133 114	36 426
Netto finans		1 812 306	912 064
Ordinært resultat før skattekostnad		9 819 046	10 427 563
Skattekostnad på ordinært resultat	10	1 762 760	2 314 842
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 056 286	8 112 721
Årsresultat		8 056 286	8 112 721
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 056 286	8 112 721



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Totalresultat		8 056 286	8 112 721
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6	7 020 000	6 630 000
Avsatt til annen egenkapital	6	626 408	1 200 817
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	6	409 878	281 904
Sum overføringer og disponeringer		8 056 286	8 112 721



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	3	2 833 908	649 097
Utsatt skattefordel	10		
Sum immaterielle eiendeler		2 833 908	649 097
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	5 933 590	1 216 480
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	5 491 438	4 137 031
Sum varige driftsmidler		11 425 028	5 353 511
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	5 885 480	5 797 072
Investeringer i tilknyttet selskap	4	3 678 231	3 268 353
Obligasjoner og andre fordringer		992 733	994 645
Sum finansielle anleggsmidler		10 556 444	10 060 070
Sum anleggsmidler		24 815 380	16 062 679
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		6 794	6 794
Fordringer			
Kundefordringer	7, 9	12 262 231	10 624 816
Andre kortsiktige fordringer	7, 8	11 665 884	4 479 458
Sum fordringer		23 928 114	15 104 274
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	7 073 732	15 211 369
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 073 732	15 211 369
Sum omløpsmidler		31 005 244	30 319 040
SUM EIENDELER		55 820 624	46 381 719



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	1 200 000	1 200 000
Overkurs	6	2 300 000	2 300 000
Sum innskutt egenkapital		3 500 000	3 500 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	6	2 479 328	2 069 450
Annen egenkapital	6	1 827 224	1 200 816
Sum opptjent egenkapital		4 306 552	3 270 266
Sum egenkapital		7 806 552	6 770 266
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	1 178 569	1 796 449
Sum avsetninger for forpliktelser		1 178 569	1 796 449
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	6 535 083	685 600
Sum annen langsiktig gjeld		6 535 083	685 600
Sum langsiktig gjeld		7 713 653	2 482 050
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	14 332 602	11 763 845
Betalbar skatt	10	359 584	700 059
Skyldige offentlige avgifter		2 160 266	2 325 107
Annen kortsiktig gjeld	7, 8	23 447 967	22 340 392
Sum kortsiktig gjeld		40 300 419	37 129 404
Sum gjeld		48 014 072	39 611 453
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		55 820 624	46 381 719



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 314696

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 585 429
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJELDSBERG EIENDOMSFORVALTNING AS
Forretningsadresse: Sluppenvegen 19
7037 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Camilla Strømhaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 02.06.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 981 585 429
KJELDSBERG EIENDOMSFORVALTNING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		111 439 972	99 072 341
Annen driftsinntekt		18 437 071	14 016 501
Sum inntekter		129 877 043	113 088 842
Kostnader			
Varekostnad		74 950 264	63 677 120
Lønnskostnad	2	34 555 310	28 700 003
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	2 135 127	1 835 278
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	599 831	
Annen driftskostnad	2	9 629 771	9 360 943
Sum kostnader		121 870 303	103 573 343
Driftsresultat		8 006 741	9 515 499
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	1 442 847	689 275
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	409 878	98 727
Annen renteinntekt		66 002	125 760
Annen finansinntekt		26 693	34 727
Sum finansinntekter		1 945 420	948 489
Annen rentekostnad		4 569	1 620
Annen finanskostnad		128 545	34 805
Sum finanskostnader		133 114	36 426
Netto finans		1 812 306	912 064
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	10	1 762 760	2 314 842
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 056 286	8 112 721
Årsresultat		8 056 286	8 112 721
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 056 286	8 112 721
Totalresultat		8 056 286	8 112 721



Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6	7 020 000	6 630 000
Avsatt til annen egenkapital	6	626 408	1 200 817
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	6	409 878	281 904
Sum overføringer og disponeringer		8 056 286	8 112 721



Organisasjonsnr: 981 585 429
KJELDSBERG EIENDOMSFORVALTNING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	3	2 833 908	649 097
Utsatt skattefordel	10		
Sum immaterielle eiendeler		2 833 908	649 097
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	5 933 590	1 216 480
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	5 491 438	4 137 031
Sum varige driftsmidler		11 425 028	5 353 511
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	5 885 480	5 797 072
Investeringer i tilknyttet selskap	4	3 678 231	3 268 353
Obligasjoner og andre fordringer		992 733	994 645
Sum finansielle anleggsmidler		10 556 444	10 060 070
Sum anleggsmidler		24 815 380	16 062 679
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		6 794	6 794
Fordringer			
Kundefordringer	7, 9	12 262 231	10 624 816
Andre kortsiktige fordringer	7, 8	11 665 884	4 479 458
Sum fordringer		23 928 114	15 104 274
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	11	7 073 732	15 211 369
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 073 732	15 211 369
Sum omløpsmidler		31 005 244	30 319 040
SUM EIENDELER		55 820 624	46 381 719
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	1 200 000	1 200 000
Overkurs	6	2 300 000	2 300 000
Sum innskutt egenkapital		3 500 000	3 500 000
Opptjent egenkapital			
Fond for			
vurderingsforskjeller	6	2 479 328	2 069 450
Annen egenkapital	6	1 827 224	1 200 816
Sum opptjent egenkapital		4 306 552	3 270 266
Sum egenkapital		7 806 552	6 770 266
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	1 178 569	1 796 449
Sum avsetninger for forpliktelses		1 178 569	1 796 449
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12	6 535 083	685 600
Sum annen langsiktig gjeld		6 535 083	685 600
Sum langsiktig gjeld		7 713 653	2 482 050
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	14 332 602	11 763 845
Betalbar skatt	10	359 584	700 059
Skyldige offentlige avgifter		2 160 266	2 325 107
Annen kortsiktig gjeld	7, 8	23 447 967	22 340 392
Sum kortsiktig gjeld		40 300 419	37 129 404
Sum gjeld		48 014 072	39 611 453
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		55 820 624	46 381 719



Organisasjonsnr: 981 585 429
KJELDSBERG EIENDOMSFORVALTNING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

42.70

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Vedlegg KEF-SAK 02_2022 Årsregnskap KEF 2021.pdf

Name	Method	Signed at
Farstad, Synnøve	BANKID	2022-03-16 22:07 GMT+01
Danielsen, Terje Roll	BANKID	2022-03-16 20:59 GMT+01
SKARBØ, KAJA JUUL	BANKID_MOBILE	2022-03-16 16:08 GMT+01
Bjørseth, Ole Petter	BANKID	2022-03-16 11:34 GMT+01
Erlie, Erik	BANKID	2022-03-15 08:58 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

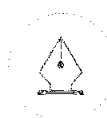
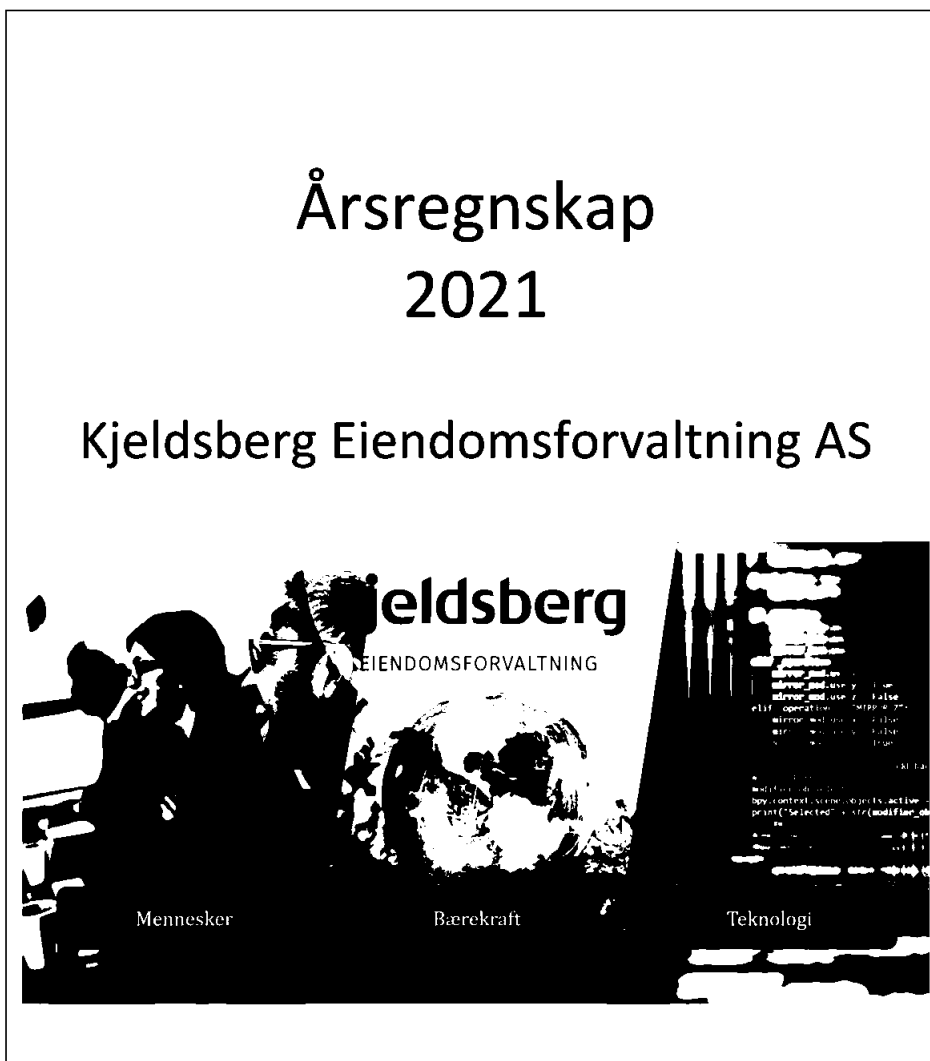
External reference: B723E7E8C66849B28CF13F70280AA2CA



kjeldsberg

Årsregnskap 2021

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

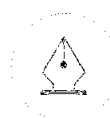


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
R793F7F80C8819B28CF13F70280AA9CA



Resultatregnskap			
Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt		111 439 972	99 072 341
Annen driftsinntekt		<u>18 437 071</u>	<u>14 016 501</u>
Sum driftsinntekter		<u>129 877 043</u>	<u>113 088 842</u>
Varekostnad		74 950 264	63 677 120
Lønnskostnad	2	34 555 310	28 700 003
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	2 135 127	1 835 278
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	599 831	0
Annen driftskostnad	2	9 629 771	9 360 943
Sum driftskostnader		<u>121 870 303</u>	<u>103 573 343</u>
Driftsresultat		<u>8 006 741</u>	<u>9 515 499</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	1 442 847	689 275
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	409 878	98 727
Annen renteinntekt		66 002	125 760
Annen finansinntekt		26 693	34 727
Annen rentekostnad		4 569	1 620
Annen finanskostnad		128 545	34 805
Resultat av finansposter		<u>1 812 306</u>	<u>912 064</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		9 819 046	10 427 563
Skattekostnad på ordinært resultat	10	<u>1 762 760</u>	<u>2 314 842</u>
Ordinært resultat		<u>8 056 286</u>	<u>8 112 721</u>
Årsresultat		<u>8 056 286</u>	<u>8 112 721</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	6	7 020 000	6 630 000
Avsatt til annen egenkapital	6	626 408	1 200 817
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	6	409 878	281 904
Sum overføringer		<u>8 056 286</u>	<u>8 112 721</u>

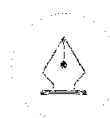


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
B723F7E8C08819B280F13F70280AA2CA



Balanse			
Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS			
Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Forskning og utvikling	3	2 833 908	649 097
Sum immaterielle eiendeler		<u>2 833 908</u>	<u>649 097</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	5 933 590	1 216 480
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	5 491 438	4 137 031
Sum varige driftsmidler		<u>11 425 028</u>	<u>5 353 511</u>
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	5 885 480	5 797 072
Investeringer i tilknyttet selskap	4	3 678 231	3 268 353
Obligasjoner og andre fordringer		992 733	994 645
Sum finansielle anleggsmidler		<u>10 556 444</u>	<u>10 060 070</u>
Sum anleggsmidler		<u>24 815 380</u>	<u>16 062 679</u>
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning		3 397	3 397
Sum lager av varer og annen beholdning		<u>3 397</u>	<u>3 397</u>
Fordringer			
Kundefordringer	7, 9	12 262 231	10 624 816
Andre kortsiktige fordringer	7, 8	11 665 884	4 479 458
Sum fordringer		<u>23 928 114</u>	<u>15 104 274</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	7 073 732	15 211 369
Sum omløpsmidler		<u>31 005 244</u>	<u>30 319 040</u>
Sum eiendeler		<u>55 820 624</u>	<u>46 381 719</u>

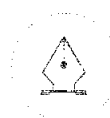


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
B723F7F8C08819B280F13F70280AA2CA



Balanse			
Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	1 200 000	1 200 000
Overkurs	6	2 300 000	2 300 000
Sum innskutt egenkapital		<u>3 500 000</u>	<u>3 500 000</u>
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	6	2 479 328	2 069 450
Annen egenkapital	6	1 827 224	1 200 816
Sum opptjent egenkapital		<u>4 306 552</u>	<u>3 270 266</u>
Sum egenkapital		<u>7 806 552</u>	<u>6 770 266</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	10	1 178 569	1 796 449
Sum avsetning for forpliktelser		<u>1 178 569</u>	<u>1 796 449</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	6 535 083	685 600
Sum annen langsiktig gjeld		<u>6 535 083</u>	<u>685 600</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	14 332 602	11 763 845
Betalbar skatt	10	359 584	700 059
Skyldige offentlige avgifter		2 160 266	2 325 107
Annen kortsiktig gjeld	7, 8	23 447 967	22 340 392
Sum kortsiktig gjeld		<u>40 300 419</u>	<u>37 129 404</u>
Sum gjeld		<u>48 014 072</u>	<u>39 611 453</u>
Sum gjeld og egenkapital		<u>55 820 624</u>	<u>46 381 719</u>



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
B723F7E8C86819B280F13F70286AA2CA



Balanse

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Trondheim, 09.03.2022
Styret i Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Ole Petter Bjørseth
styreleder

Kaja Juul Skarbø
styremedlem

Terje Roll Danielsen
styremedlem

Erik Erlien
daglig leder

Synnøve Farstad
styremedlem



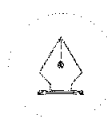
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
B72357F8C66846B26CF13F70260AA2CA

**Indirekte kontantstrøm**

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

	Note	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad		9 819 046
Periodens betalte skatt		700 059
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		-46 000
Ordinære avskrivninger		2 135 127
Nedskrivning anleggsmidler		599 831
Endring i kundefordringer		-2 322 111
Endring i leverandørgjeld		3 121 306
Poster klassifisert som invest.- eller finans.aktiviteter		-1 852 725
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-5 522 016
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>5 232 400</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		46 000
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		6 615 004
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		2 184 811
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-8 753 816</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		3 901 500
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		243 487
Innbetalinger av utbytte		1 500 000
Utbetalinger av konsernbidrag		9 774 234
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-4 616 221</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-8 137 637
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		<u>15 211 369</u>
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		<u>7 073 732</u>



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
R793F7E8C8849B28CF13F70280AA9CA

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i datterselskaper vurderes etter egenkapitalmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som annen finansinntekt. Tilsvarende gjelder for investeringer i tilknyttede selskaper.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.l. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

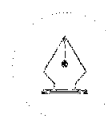
Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Finanskostnader

Finanskostnader som kan henføres til byggeprosjekter under utførelse er inkludert i aktivert verdi for den enkelte eiendel.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
B703F7F8C0B819B28CF13F70280AA2CA

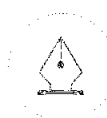


Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2021

Konsern

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS er heleid datterselskap av R.Kjeldsberg AS, som igjen er et heleid datterselskap av Kjeldsberg Holding AS. Selskapet er med i konsolidert konsernregnskap for Kjeldsberg Holding AS, og konsernregnskapet kan fås utlevert ved å kontakte Kjeldsberg Holding AS, c/o R. Kjeldsberg AS, Sluppenvegen 19, 7037 Trondheim.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
R793F7FE8C8849B28CF13F70280AA9CA

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS
Noter til regnskapet 2021
Note 2 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnad	2021	2020
Lønn	27 872 172	24 082 480
Folketrygdavgift	4 091 998	3 454 952
Pensjonskostnader	1 571 953	1 394 064
Andre ytelser	1 019 187	-231 493
Sum	34 555 310	28 700 003
Antall årsverk	42,7	39,1
	Daglig leder	
Ytelser til ledende personer	01.01.-31.12.	Styret
Lønn	1 655 861	
Annen godtgjørelse	18 820	260 000

Revisor

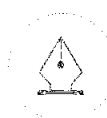
Godtgjørelse til Deloitte AS for ordinær revisjon utgjør i 2021 kr. 71 300,- eks. mva. Godtgjørelse for annen bistand utgjør i 2021 kr. 12 050,- eks. mva.

Note 3 Varige driftsmidler

	Immaterielle eiendeler FoU	Bygn. og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, maskiner	Sum
IB 01.01.	649 097	2 268 489	9 860 902	12 778 488
Tilgang driftsmidler		5 068 445	3 738 030	8 806 475
Tilgang egentilv. driftm.	2 184 811			2 184 811
Anskaffelseskost 31.12.	2 833 908	7 336 934	13 598 932	23 769 774
Akk. avskr. 31.12.	0	-1 398 001	-7 513 006	-8 911 008
Akk. nedskr. 31.12.	0	-5 343	-594 488	-599 831
Bokført verdi pr. 31.12.	2 833 908	5 933 590	5 491 438	14 258 936
Årets avskrivninger	0	345 992	1 789 135	2 135 127
Årets nedskrivninger		5 343	594 488	599 831
Økonomisk levetid		5-7 år*	3-10 år	
Avskrivningsplan	Ingen avskr.	Lineær	Lineær	

Avskrivning av immaterielle eiendeler vil starte parallelt med at det genereres inntekt på eiendelen.

* Firmaleilighet avskrives ikke da fremtidig planlagt vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdien av driftsmiddelet.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
B793F7F8C08849B28CF13F70280AA9CA



Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2021

Note 4 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Datterselskap

Firma	Forretnings- kontor	Stemme-/ eierandel	Ansk.kost
Kjeldsberg Boligforvaltning AS	Trondheim	100%	3 408 513

Firma	Inngående balanse	Mottatt utbytte/ kons.bidrag	Avgitt utbytte/ kons.bidrag	Andel årets resultat	Utgående balanse
Kjeldsberg Boligforvaltning AS	5 797 072	145 561	-1 500 000	1 442 847	5 885 480
Sum	5 797 072	145 561	-1 500 000	1 442 847	5 885 480

Tilknyttede selskaper

Firma	Forretnings- kontor	Stemme- /eierandel	Ansk.kost	Resterende mer- verdi pr. 31.12.21	Avskrivnings- periode
Real Eiendomsforvaltning AS	Bodø	41,6%	1 587 462	0	3 år
Driv Eiendomsforvaltning AS	Lysaker	50%	2 000 000	901 678	30 år

Firma	Inngående balanse	Avskr. merverdi	Andel årets resultat	Utgående balanse
Real Eiendomsforvaltning AS	1 470 396	-149 282	406 362	1 727 476
Driv Eiendomsforvaltning AS	1 797 957	-32 203	185 001	1 950 755
Sum	3 268 353	-181 485	591 363	3 678 231

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

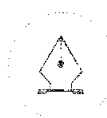
Aksjekapitalen i selskapet pr. 31.12. består av:

	Antall	Pålydende verdi	Bokført verdi
Ordinære aksjer	1 000	1 200	1 200 000
Sum	1 000		1 200 000

Eierstruktur

Selskapets aksjonær pr. 31.12. var:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
R. Kjeldsberg AS	1 000	100%	100%



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
B723F7E8C86A19B28CF13F70286AA2CA



Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2021

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Fond for vurderingsforskjeller	Sum
Egenkapital 01.01.:	1 200 000	2 300 000	1 200 816	2 069 450	6 770 266
<u>Årets endring i egenkapital:</u>					
Avgitt konsernbidrag			-7 020 000		-7 020 000
Årets resultat			7 646 408	409 878	8 056 286
Egenkapital 31.12.	1 200 000	2 300 000	1 827 224	2 479 328	7 806 552

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	730 541	1 422 599	1 500 000	2 905 726
Sum	730 541	1 422 599	1 500 000	2 905 726

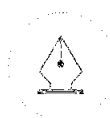
	Leverandørgjeld		Annen gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	21 811	170 150	9 186 617	12 988 548
Sum	21 811	170 150	9 186 617	12 988 548

Note 8 Kortsiktig fordring og gjeld som vedrører felleskostnader for kunder

	2021	2020
Andre kortsiktige fordringer	7 222 956	1 516 384
Annen kortsiktig gjeld	-9 014 559	-9 460 860
Nettoeffekt fordring og gjeld felleskostnader	-1 791 603	-7 944 476

Note 9 Fordringer

Fordringene er gjennomgått, og ingen vurderes som usikre. Det er derfor ikke foretatt tapsavsetning pr. 31.12.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
B703F7E8C08A19B280F13F70280AA2CA



Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2021

Note 10 Skattekostnad

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 380 640	2 850 390
Endring i utsatt skatt	-617 880	-535 548
Skattekostnad ordinært resultat	1 762 760	2 314 842

Grunnlag for betalbar skatt i årets skattekostnad:	2021	2020
Ordinært resultat før skatt	9 819 046	10 427 563
Permanente forskjeller	-1 806 504	94 445
Endring i midlertidige forskjeller	2 808 545	2 434 312
Avgitt konsernbidrag	-9 186 617	-9 774 234
Skattepliktig inntekt	1 634 471	3 182 085

Betalbar skatt i balansen	2021	2020
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	2 380 640	2 850 390
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-2 021 056	-2 150 331
Sum betalbar skatt i balansen	359 584	700 059

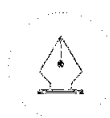
Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-1 141 289	-177 066	964 223
Balanseførte leieavtaler	-16 426	41 461	57 887
Gevinst – og tapskonto	6 729 442	8 411 803	1 682 361
Avsetninger mv	-214 594	-110 520	104 074
Sum	5 357 132	8 165 678	2 808 545
Utsatt skatt (22 %)	1 178 569	1 796 449	617 880

Utsatt skattefordel er oppført med utgangspunkt i fremtidig inntekt.

Note 11 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter bundne skattetrekksmidler med kr. 1 141 388.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
B703F7F8CDBA19B28CF13F70280AA2CA



Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

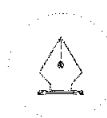
Noter til regnskapet 2021

Note 12 Annen langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 535 083	685 600
Sum annen langsiktig gjeld	6 535 083	685 600

Det er opprettet avtaler for finansiell leasing av biler i 2020 og for en traktor i 2021.

Selskapet har i 2021 lånt kr. 3 901 500 i forbindelse med kjøp av firmahytte på Oppdal. Lånet er i Danske Bank og har en løpetid på 3 år. Nominell rente pr. 31.12.21 er 1,99%.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
R793F7F8C8849B28CF13F70280AA2CA



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Vedlegg KEF-SAK 02_2022 ÅRSBERETNING 2021.pdf

Name	Method	Signed at
Farstad, Synnøve	BANKID	2022-03-16 22:08 GMT+01
Danielsen, Terje Roll	BANKID	2022-03-16 21:01 GMT+01
SKARBØ, KAJA JUUL	BANKID_MOBILE	2022-03-16 16:09 GMT+01
Bjørseth, Ole Petter	BANKID	2022-03-16 11:34 GMT+01
Erlie, Erik	BANKID	2022-03-15 08:57 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 1BAE3B54FDAD4FECB74940A5CBBE7F74

STYRETS BERETNING 2021

1.0. Virksomhetens art, resultatets utvikling og anvendelse av årets overskudd

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS driver forvaltning, drift og rådgivning/prosjektstøtte av nærings- og boligeiendom. Selskapets visjon er å oppleves som den beste eiendomsforvalteren.

Selskapets aktiviteter omfatter teknisk og økonomisk/administrativ eiendomsforvaltning, rådgivning/prosjektledelse og drift der kundene kan være eiendomsbesittere, leietakere, entreprenører, prosjektutviklere mv. Virksomheten har hovedkontor i Trondheim, men har også virksomhet i andre deler av Norge.

En stor del av selskapets virksomhet omfatter teknisk, økonomisk og administrativ oppfølging av felleskostnader i bygg. Dette innebærer blant annet fakturering, betaling og avregning av felleskostnader på vegne av oppdragsgivernes leietakere. Denne inntekts- og kostnadsstrømmen bokføres i selskapets regnskap.

I 2021 har selskapet hatt driftsinntekter på kroner 129 877 043 (113 088 842) mill., og som er en vekst på 14,8% mot 2020. Driftskostnadene ble kroner 121 870 303 (103 573 343) mill. og som er en økning på 17,7% mot 2020. Kostnadsøkningen skyldes i hovedsak økt oppdragsmengde og dermed økte felleskostnader, samt økte lønnskostnader ifbm. nyansettelser og stillingsendringer.

Selskapets driftsresultat før avskrivninger og finansposter (EBITDA) ble i 2021 kroner 10 741 699 (11 350 777) mill., som er en nedgang på 5,4%.

Selskapets årsresultat ble i 2021 kroner 8 056 286 (8 112 721) mill. og som er en reduksjon på 0,7% fra 2020.

Selskapets balanse består i hovedsak av anleggsmidler, omløpsmidler og kortsiktig gjeld knyttet til utøvelsen av selskapets virksomhet, samt eierandeler i datterselskap og tilknyttede selskap.

Selskapets eiendeler utgjorde i 2021 kroner 55 820 624 (46 381 719) mill. Selskapets egenkapitalandel er 14,0% (14,6), og er etter styrets vurdering tilpasset virksomhetens eierstruktur, utbyttepolicy og risiko.

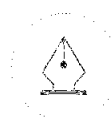
Årets resultat på kroner 8 056 286 disponeres slik:

Utbytte/konsernbidrag:	7 020 000
Annen egenkapital:	626 408
Fond for vurderingsforskjeller:	409 878
Årets resultat:	8 056 286

Selskapet foreslår på bakgrunn av dette å avgi et konsernbidrag til selskapets eier R. Kjeldsberg AS på kroner 9 000 000 for regnskapsåret 2021.

1.1. Utviklingsaktiviteter

Selskapet driver egne utviklingsaktiviteter primært innen teknisk eiendomsforvaltning. Enkelte av disse prosjektene foregår utelukkende i egenregi. Noen av disse prosjektene har foregått som del av selskapets partnerskapsavtale med NTNU og Institutt for teknisk kybernetikk. Selskapet har iht. NRS



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
1BAF3B647DAD4FEC671946A5C6BF7F74

19 valgt å balanseføre lønnskostnader som knytter seg direkte til egen tidsbruk på disse utviklingsaktivitetene.

Det er i 2021 inngått en samarbeidsavtale mellom selskapet, Norsk Kylling AS, Catenda AS og Danske Bank om prosjektet «Grønne forretningsmodeller og tjenester» støttet av ENOVA. Prosjektet har hatt som fokus å jobbe med utvikling av pris- og finansieringsmodeller for smartere og mer bærekraftig eiendomsforvaltning og byggdrift. Prosjektet ble innvilget støtte fra ENOVA på 50% av prosjektkostnaden, herav kroner 319 950. Sluttrapport for prosjektet ble innsendt i januar 2022.

2.0 Arbeidsmiljø

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS har mål og strategier knyttet til utvikling av ansatte, omdømme, arbeidsmiljø og medbestemmelse.

I 2020 ble det gjennomført en felles verdiprosess som involverte alle ansatte og hvor verdiene *engasjert, ansvarlig, fremtidsrettet og felleskap* ble etablert som selskapets viktigste verdier. Disse definerer selskapets virksomhet internt og eksternt.

Selskapet gjennomfører medarbeiderundersøkelser og løpende pulsmålinger gjennom året på ulike temaer knyttet særlig til arbeidsmiljø, verdigrunnlag og organisasjonskultur. Resultatene av dette kommuniseres på selskapets interninformasjonsplattform Workplace, og resultatene viser høy oppslutning om selskapets verdigrunnlag.

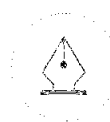
Selskapet har en egen HR-funksjon. Det er utarbeidet metoder og rutiner for systematisk medarbeideroppfølging, og det gjennomføres medarbeidersamtaler og oppfølgende utviklingssamtaler med alle ansatte gjennom året. En egen del av samtalen er knyttet til kartlegging av diskriminering, mobbing og annen trakassering.

Ved rekruttering utlyses ledige stillinger offentlig, og selskapet står i hovedsak selv for rekrutteringsprosessene med tidvis bistand fra eksterne rekrutteringsfirma. Det er alltid representanter både fra ledelse og fagmiljø involvert ved ansettelse. Rekruttering blir diskutert med tillitsvalgte før utlysning. Interne opprykk i form av forfremmelser og økt ansvar prioriteres dersom det er egnede kandidater internt. I alle stillingskategorier er det, for de rette kandidatene, utviklingsmuligheter internt. Ved opphør av arbeidsforhold gjennomføres det en sluttsamtale med den ansatte.

Selskapet er godkjent opplæringsbedrift for byggdrifterfaget, og ansatte dette er aktuelt for, tilbys fagbrevløp som byggdrifter. I 2021 har 4 ansatte fulgt dette fagbrevløpet. Selskapet har etablert rutiner for oppfølging knyttet til lovpålagte kurs og sertifikater, og kompetanseplan evalueres og etableres årlig i forbindelse med medarbeidersamtalene.

Selskapet har få eller ingen fagorganiserte, men det er likevel etablert en medbestemmelsesavtale for de ansatte som skal sikre kommunikasjon og informasjon om og innflytelse på, viktige prosesser og beslutninger i selskapet som påvirker de ansatte. Gjennom medbestemmelsesavtalen er det valgt to tillitsvalgte av og blant de ansatte etter en demokratisk valgprosess. Bedriften har gjort vervet som tillitsvalgt til et betalt verv, og dekker hele kostnaden ved dette. Lønns- og arbeidsvilkår diskuteres med tillitsvalgte, og de er involvert i det årlige lønnsoppgjøret. Det gjennomføres individuelle lønnsamtaler hvert år med alle ansatte. Selskapet ønsker å tilby konkurransedyktige betingelser for å tiltrekke seg og beholde dyktige medarbeidere over tid.

Selskapet 43 ansatte har en snittalder på ca. 42 år. Disse fordeler seg slik i 2021:



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
1BAF3B547DAD4FEC671946A5C6BF7F74

Alder	Antall
20-29	7
30-39	11
40-49	17
50-59	7
60-69	1

Fordeling alder alle ansatte

Det er et mål å kunne tilby ansatte i alle faser av yrkeslivet jobb i selskapet.

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning tilbyr fleksible arbeidstidsløsninger, som gjør at de ansatte kan kombinere arbeid og familieliv. I forbindelse med graviditet tilbys det fri for å gjennomføre nødvendige kontroller og ved fødsel har far lønnet permisjon de første 14 dagene etter fødsel. Gjennomsnittlig antall uker foreldrepermisjon for kvinner er 40 uker og for menn 28 uker. Ved sykdom forskutterer bedriften den ansattes lønn.

Gjennom sosiale aktiviteter og samspill jobbes det kontinuerlig med arbeidsmiljøet og inkludering av alle ansatte. Det er etablert varslingssystem for uønskede hendelser og avvik. Det er etablert rutiner for utførelse av Sikker JobbAnalyse (SJA) og registrering av nestenulykker og uønskede hendelser internt eller fra kunde, og dette følges opp løpende. Det er i 2021 ikke registrert eller varslet saker om trakassering eller mobbing i bedriften.

Selskapet har 43 ansatte i selskapet, derav 11 % kvinner og 89 % menn. Det er særlig i stillinger knyttet til teknisk drift og forvaltning det er utfordrende å rekruttere kvinner. Denne delen av organisasjonen har pt. 1 kvinnelig ansatt. For å rekruttere kvinner til denne delen av organisasjonen har selskapet tilbudt utdanningsprogram i regi av arbeidsgiver for å øke attraktiviteten. For å gjøre noe med dette har selskapet fokus på å tilby videreutdanning i ulike former, og å drive tilpasset og målrettet rekruttering for å tiltrekke flere kvinnelige søkere til de tekniske fagene. Selskapets administrasjon består av 4 kvinner og 2 menn. I selskapets ledergruppe er 2 av 3 kvinner.

Det er ingen faste deltidsansatte i selskapet per 31.12.2021. Andel midlertidig ansatte er 2,3 % (1 ansatt) og midlertidigheten er oppstått i forbindelse med fødselspermisjon. Gjennomsnittlig lønn for kvinnene i selskapet er kr. 730 000,- og for menn kr. 615 000,-. Snittlønn totalt er kr. 672 000,-.

Sykefraværet 2021 er på 3,5% (9,7%), herav 1,9% (0,9%) korttidsfravær og 1,6% (8,8%) langtidsfravær.

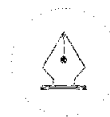
3.0 Ytre miljø - klimagassutslipp

Selskapets virksomhet påvirker ikke det ytre miljøet i vesentlig grad, men selskapet måler og rapporterer eget klimagassutslipp, og har som mål å redusere eget klimagassutslipp hvert år. Selskapet har signert på Grønnvaskingsplakaten og er Miljøfyrtårnsertifisert.

I 2021 har selskapet valgt å rapportere sitt klimagassutslipp iht. GHG-protokollen, en global anerkjent standard for måling og kontroll av klimagasser. Prinsippene i GHG-protokollen deler utslippene i tre områder, eller "Scopes", se tabell under.

I 2021 har utslippet økt til 103,4 (79,6) tonn Co₂, og stammer hovedsakelig fra fossile kjøretøy og flyreiser. Økningen skyldes et mer normalt driftsår i 2021, da 2020 var preget av Covid-19 og reiserestriksjoner.

I mindre grad er også utslippet knyttet til forbruk av elektrisitet i leide lokaler samt avfall knyttet til disse lokalene, her papp/papir, restavfall og mat.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
1BAF3B547DAD4FE0671946A5C6BF7F74

Selskapets klimagassutslipp for 2021 fordelt på scope 1, 2 og 3 ihht. GHG-protokollen, målt i CO₂-ekvivalenter var slik:

Aktivitet/kilde	2021	2020	Beskrivelse
<i>Bensin</i>	10,0	13,6	
<i>Diesel</i>	49,4	38,2	
Sum Scope 1	59,4	51,8	Direkte utslipp
<i>Elektrisitet</i>	9,6	9,0	
<i>Fjernvarme</i>	1,2	1,0	
<i>Lading av El-bil</i>	0,1	0,1	
Sum Scope 2	10,9	10,1	Indirekte utslipp fra energi
<i>Flyreiser</i>	32,7	16,9	
<i>Avfall</i>	0,4	0,8	
Sum Scope 3	33,1	17,7	Andre indirekte utslipp
Totale klimagassutslipp	103,4	79,6	

4.0 Fremtidig utvikling

Selskapets kjernevirksomhet er teknisk, økonomisk og administrativ eiendomsforvaltning og drift, samt prosjekt og rådgivningsvirksomhet knyttet til dette. Selskapets virksomhet skal innrettes på å tilføre verdi til og skape de beste opplevelsene for våre oppdragsgiveres eiendomsvirksomhet. De viktigste faktorene for å lykkes med dette er selskapets satsinger på å ha høy kompetanse og kapasitet innen kjernevirksomhetsområdene, drive en effektiv og fremtidsrettet eiendomsforvaltning gjennom bruk av data og teknologi, samt gjøre bærekraftige valg for selskapets utvikling og i utøvelsen av vår virksomhet for våre oppdragsgivere.

Selskapet er gjennom satsinger og etableringer de siste årene godt posisjonert for å ta del i den fremtidige verdiskapingen i eiendomsbransjen der kompetanse, teknologi og bærekraft er de viktigste driverne.

4.1 Forutsetninger for fortsatt drift og risiko

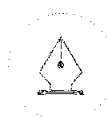
Årsregnskapet for 2021 er avlagt under forutsetning om fortsatt drift og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

Styret mener at selskapets likviditet er tilfredsstillende og tilpasset virksomhetens karakter. En betydelig del av selskapets inntekter innkreves forskuddsvis gjennom felleskostnadsoppdrag, der kredittrisiko er dekket av huseier.

Likviditetsrisikoen anses som lav, men for blant annet å sikre svingninger i selskapets forskuttering av felleskostnader, har selskapet en trekkrettighet i Danske Bank. Selskapet er 100% eiet av R. Kjeldsberg AS.

Markedsrisiko innen eiendomsforvaltning er i hovedsak drevet av at bransjen eiendom er en kapitalintensiv bransje med stor investeringsvilje, som også i økende grad preges av internasjonale aktører. Bevegelser i selskapets oppdragsportefølje som skapes av omsetning av eiendom, er den største enkeltkilden som påvirker selskapets inntekter på kort sikt.

Selskapet er har styreansvarsforsikring og forsikring for daglig leder gjennom forsikringsavtalen til selskapets eier R. Kjeldsberg AS.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
1BAF3B547DAD4FECB71916A5C8BF7F74



Trondheim, 9. mars 2022

Ole Petter Bjørseth
Styrets leder

Synnøve Farstad
Styremedlem

Kaja Juul Skarbø
Styremedlem

Terje Roll Danielsen
Styremedlem

Erik Stai Erlien
Daglig leder



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
1BAF3B547DAD4FEC67191GA5CBBF7F74



Deloitte.

Deloitte AS
Dyre Halses gate 1A
NO-7042 Trondheim
Norway

Tel: +47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 og kontantstrømmer 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 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Pennneo Dokumentnøkkel: BUSPC-4XEVV-0VCL8-DKXGD-QTPIA-IFA0J



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

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 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.

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Trondheim, 18. mars 2022
Deloitte AS

Mette Estenstad
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: BUSPC-4XEVV-0VCL8-DXXGD-QTPA-IFA0J



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."

METTE ESTENSTAD

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5990-4-2692825

IP: 217.173.xxx.xxx

2022-03-18 10:16:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BUSPC-4XEVV-0VCL8-DXXXGD-QTPIA-IFA0J

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>