



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

| | |
|----------------------|---|
| Organisasjonsnummer: | 996 544 966 |
| Organisasjonsform: | Aksjeselskap |
| Foretaksnavn: | KJELSRUD EIENDOM AS |
| Forretningsadresse: | Kjelsrud Gård Strømsveien 314 1081 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: | Terje Haugen |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet: | 16.03.2023 |

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, 10.07.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 17 962 001 | 17 137 225 |
| Sum inntekter | | 17 962 001 | 17 137 225 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 1 172 011 | 1 172 009 |
| Annen driftskostnad | 1 | 3 972 566 | 4 933 160 |
| Sum kostnader | | 5 144 577 | 6 105 169 |
| Driftsresultat | | 12 817 424 | 11 032 056 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | | 1 086 |
| Annen renteinntekt | | 2 | |
| Annen finansinntekt | | | 3 105 |
| Sum finansinntekter | | 2 | 4 191 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 2 690 969 | 1 238 452 |
| Annen rentekostnad | | 488 | 1 337 |
| Sum finanskostnader | | 2 691 457 | 1 239 789 |
| Netto finans | | -2 691 455 | -1 235 597 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 10 125 969 | 9 796 459 |
| Skattekostnad på resultat | 2 | 2 227 714 | 2 155 220 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 7 898 255 | 7 641 239 |
| Årsresultat | | 7 898 255 | 7 641 239 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 7 898 255 | 7 641 239 |
| Totalresultat | | 7 898 255 | 7 641 239 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avgitt konsernbidrag | | 7 921 466 | 7 603 261 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| Avsatt til annen egenkapital | | | 37 978 |
| Overført fra annen egenkapital | | -23 211 | |
| Sum overføringer og disponeringer | | 7 898 255 | 7 641 239 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 2 | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 3, 7 | 123 508 832 | 78 863 570 |
| Sum varige driftsmidler | | 123 508 832 | 78 863 570 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 4 | | |
| Sum anleggsmidler | | 123 508 832 | 78 863 570 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 4 | 397 142 | |
| Andre kortsiktige fordringer | 4 | | 33 005 |
| Krav på innbetaling av selskapskapital | 4 | | |
| Sum fordringer | | 397 142 | 33 005 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 20 | 20 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 20 | 20 |
| Sum omløpsmidler | | 397 162 | 33 025 |
| SUM EIENDELER | | 123 905 994 | 78 896 595 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|-------------------|
| Aksjekapital | 5, 6 | 100 000 | 100 000 |
| Overkurs | | 20 000 | 20 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 120 000 | 120 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 10 527 285 | 10 550 496 |
| Sum opptjent egenkapital | | 10 527 285 | 10 550 496 |
| Sum egenkapital | 6 | 10 647 285 | 10 670 496 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 2 | 103 149 | 109 695 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 103 149 | 109 695 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 4 | 62 565 265 | 50 522 600 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 62 565 265 | 50 522 600 |
| Sum langsiktig gjeld | | 62 668 414 | 50 632 295 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 4 | 5 180 770 | 744 754 |
| Betalbar skatt | 2 | | |
| Skyldig offentlige avgifter | | 710 032 | |
| Annen kortsiktig gjeld | 4 | 44 699 493 | 16 849 050 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 50 590 296 | 17 593 804 |
| Sum gjeld | | 113 258 710 | 68 226 099 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 123 905 994 | 78 896 595 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 473465

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 544 966
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJELSRUD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Kjelsrud Gård
Strømsveien 314
1081 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: Terje Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2023

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, 14.06.2023



Sum overføringer og
disponeringer

7 898 255

7 641 239



Organisasjonsnr: 996 544 966
KJELSRUD EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 2

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 3, 7

123 508 832

78 863 570

Sum varige driftsmidler

123 508 832

78 863 570

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme
konsern 4

Sum anleggsmidler

123 508 832

78 863 570

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 4

397 142

Andre kortsiktige

fordringer 4

33 005

Krav på innbetaling av

selskapskapital 4

Sum fordringer

397 142

33 005

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l.

20

20

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

20

20

Sum omløpsmidler

397 162

33 025

SUM EIENDELER

123 905 994

78 896 595

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5, 6

100 000

100 000

Overkurs

20 000

20 000

Sum innskutt egenkapital

120 000

120 000

Opptjent egenkapital



| | | | |
|--|----------|--------------------|-------------------|
| Annen egenkapital | | 10 527 285 | 10 550 496 |
| Sum opptjent egenkapital | | 10 527 285 | 10 550 496 |
| Sum egenkapital | 6 | 10 647 285 | 10 670 496 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 2 | 103 149 | 109 695 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 103 149 | 109 695 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 4 | 62 565 265 | 50 522 600 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 62 565 265 | 50 522 600 |
| Sum langsiktig gjeld | | 62 668 414 | 50 632 295 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 4 | 5 180 770 | 744 754 |
| Betalbar skatt | 2 | | |
| Skyldig offentlige avgifter | | 710 032 | |
| Annen kortsiktig gjeld | 4 | 44 699 493 | 16 849 050 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 50 590 296 | 17 593 804 |
| Sum gjeld | | 113 258 710 | 68 226 099 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 123 905 994 | 78 896 595 |



Organisasjonsnr: 996 544 966
KJELSRUD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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.



| Resultatregnskap | | | |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| Kjelsrud Eiendom AS | | | |
| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2022 | 2021 |
| Annen driftsinntekt | | 17 962 001 | 17 137 225 |
| Sum driftsinntekter | | <u>17 962 001</u> | <u>17 137 225</u> |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 1 172 011 | 1 172 009 |
| Annen driftskostnad | 1 | 3 972 566 | 4 933 160 |
| Sum driftskostnader | | <u>5 144 577</u> | <u>6 105 169</u> |
| Driftsresultat | | <u>12 817 424</u> | <u>11 032 056</u> |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 0 | 1 086 |
| Annen renteinntekt | | 2 | 0 |
| Annen finansinntekt | | 0 | 3 105 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 2 690 969 | 1 238 452 |
| Annen rentekostnad | | 488 | 1 337 |
| Resultat av finansposter | | <u>-2 691 455</u> | <u>-1 235 597</u> |
| Resultat før skattekostnad | | 10 125 969 | 9 796 459 |
| Skattekostnad på resultat | 2 | 2 227 714 | 2 155 220 |
| Resultat | | <u>7 898 255</u> | <u>7 641 239</u> |
| Årsresultat | | <u>7 898 255</u> | <u>7 641 239</u> |
| Overføringer | | | |
| Avsatt konsernbidrag | | 7 921 466 | 7 603 261 |
| Avsatt til annen egenkapital | | 0 | 37 978 |
| Overført fra annen egenkapital | | 23 211 | 0 |
| Sum overføringer | | <u>7 898 255</u> | <u>7 641 239</u> |




| Balanse | | | |
|-------------------------------------|-------------|--------------------|-------------------|
| Kjelsrud Eiendom AS | | | |
| Eiendeler | Note | 31.12.22 | 31.12.21 |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 3, 7 | 123 508 832 | 78 863 570 |
| Sum varige driftsmidler | | <u>123 508 832</u> | <u>78 863 570</u> |
| Sum anleggsmidler | | <u>123 508 832</u> | <u>78 863 570</u> |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 4 | 397 142 | 0 |
| Andre kortsiktige fordringer | 4 | 0 | 33 005 |
| Sum fordringer | | <u>397 142</u> | <u>33 005</u> |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 20 | 20 |
| Sum omløpsmidler | | <u>397 162</u> | <u>33 025</u> |
| Sum eiendeler | | <u>123 905 994</u> | <u>78 896 595</u> |
| Kjelsrud Eiendom AS | | Side 2 | |




| Balanse | | | |
|--|--|--|-------------------|
| Kjelsrud Eiendom AS | | | |
| Egenkapital og gjeld | Note | 31.12.22 | 31.12.21 |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 5, 6 | 100 000 | 100 000 |
| Overkurs | | 20 000 | 20 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | <u>120 000</u> | <u>120 000</u> |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 10 527 285 | 10 550 496 |
| Sum opptjent egenkapital | | <u>10 527 285</u> | <u>10 550 496</u> |
| Sum egenkapital | 6 | <u>10 647 285</u> | <u>10 670 496</u> |
| Gjeld | | | |
| Avsetning for forpliktelser | | | |
| Utsatt skatt | 2 | 103 149 | 109 695 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | <u>103 149</u> | <u>109 695</u> |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 4 | 62 565 265 | 50 522 600 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | <u>62 565 265</u> | <u>50 522 600</u> |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 4 | 5 180 770 | 744 754 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 710 032 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 4 | 44 699 493 | 16 849 050 |
| Sum kortsiktig gjeld | | <u>50 590 296</u> | <u>17 593 804</u> |
| Sum gjeld | | <u>113 258 710</u> | <u>68 226 099</u> |
| Sum egenkapital og gjeld | | <u>123 905 994</u> | <u>78 896 595</u> |
| Oslo, 16.03.2023 Styret i Kjelsrud Eiendom AS | | | |
| <hr/> Christian Wist styreleder | <hr/> John Mjøen styremedlem/daglig leder | <hr/> Ole Birger Giæver styremedlem | |
| Kjelsrud Eiendom AS | | | Side 3 |



 BankID Signing
Ole Birger Glæver
2023-03-16

 BankID Signing
John Mjæen
2023-03-16

 BankID Signing
Christian A. Horneman Wist
2023-03-16

Årsregnskap

KJELSRUD EIENDOM AS

2022



| Resultatregnskap | | | |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| Kjelsrud Eiendom AS | | | |
| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2022 | 2021 |
| Annen driftsinntekt | | 17 962 001 | 17 137 225 |
| Sum driftsinntekter | | <u>17 962 001</u> | <u>17 137 225</u> |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 1 172 011 | 1 172 009 |
| Annen driftskostnad | 1 | 3 972 566 | 4 933 160 |
| Sum driftskostnader | | <u>5 144 577</u> | <u>6 105 169</u> |
| Driftsresultat | | <u>12 817 424</u> | <u>11 032 056</u> |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 0 | 1 086 |
| Annen renteinntekt | | 2 | 0 |
| Annen finansinntekt | | 0 | 3 105 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 2 690 969 | 1 238 452 |
| Annen rentekostnad | | 488 | 1 337 |
| Resultat av finansposter | | <u>-2 691 455</u> | <u>-1 235 597</u> |
| Resultat før skattekostnad | | 10 125 969 | 9 796 459 |
| Skattekostnad på resultat | 2 | 2 227 714 | 2 155 220 |
| Resultat | | <u>7 898 255</u> | <u>7 641 239</u> |
| Årsresultat | | <u>7 898 255</u> | <u>7 641 239</u> |
| Overføringer | | | |
| Avsatt konsernbidrag | | 7 921 466 | 7 603 261 |
| Avsatt til annen egenkapital | | 0 | 37 978 |
| Overført fra annen egenkapital | | 23 211 | 0 |
| Sum overføringer | | <u>7 898 255</u> | <u>7 641 239</u> |



| Balanse | | | |
|-------------------------------------|-------------|--------------------|-------------------|
| Kjelsrud Eiendom AS | | | |
| Eiendeler | Note | 31.12.22 | 31.12.21 |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 3, 7 | 123 508 832 | 78 863 570 |
| Sum varige driftsmidler | | <u>123 508 832</u> | <u>78 863 570</u> |
| Sum anleggsmidler | | <u>123 508 832</u> | <u>78 863 570</u> |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 4 | 397 142 | 0 |
| Andre kortsiktige fordringer | 4 | 0 | 33 005 |
| Sum fordringer | | <u>397 142</u> | <u>33 005</u> |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 20 | 20 |
| Sum omløpsmidler | | <u>397 162</u> | <u>33 025</u> |
| Sum eiendeler | | <u>123 905 994</u> | <u>78 896 595</u> |
| Kjelsrud Eiendom AS | | Side 2 | |



| Balanse | | | |
|--|--|--|-------------------|
| Kjelsrud Eiendom AS | | | |
| Egenkapital og gjeld | Note | 31.12.22 | 31.12.21 |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 5, 6 | 100 000 | 100 000 |
| Overkurs | | 20 000 | 20 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | <u>120 000</u> | <u>120 000</u> |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 10 527 285 | 10 550 496 |
| Sum opptjent egenkapital | | <u>10 527 285</u> | <u>10 550 496</u> |
| Sum egenkapital | 6 | <u>10 647 285</u> | <u>10 670 496</u> |
| Gjeld | | | |
| Avsetning for forpliktelser | | | |
| Utsatt skatt | 2 | 103 149 | 109 695 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | <u>103 149</u> | <u>109 695</u> |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 4 | 62 565 265 | 50 522 600 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | <u>62 565 265</u> | <u>50 522 600</u> |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 4 | 5 180 770 | 744 754 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 710 032 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 4 | 44 699 493 | 16 849 050 |
| Sum kortsiktig gjeld | | <u>50 590 296</u> | <u>17 593 804</u> |
| Sum gjeld | | <u>113 258 710</u> | <u>68 226 099</u> |
| Sum egenkapital og gjeld | | <u>123 905 994</u> | <u>78 896 595</u> |
| Oslo, 16.03.2023 Styret i Kjelsrud Eiendom AS | | | |
| <hr/> Christian Wist styreleder | <hr/> John Mjøen styremedlem/daglig leder | <hr/> Ole Birger Giæver styremedlem | |
| Kjelsrud Eiendom AS | | | Side 3 |



KJELSRUD EIENDOM AS

Noter til regnskapet 2022

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak 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 et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom gjenvinnbart beløp av anleggsmidler er lavere enn bokført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til gjenvinnbart beløp. 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.

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 fordringene.

Bankinnskudd og kontanter

Selskapet er med i en konsernkonto-ordning, hvor morselskapet har inngått avtale med Nordea Bank AB.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når varen eller tjenesten ytes. 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 skjønsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden er fordelt på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Konsern

Selskapet inngår i konsernet REITAN EIENDOM AS med forretningskontor i Trondheim. Konsernregnskapet til REITAN EIENDOM AS kan fås ved hovedkontoret på Lade Gaard i Trondheim.



Note 1 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Det har ikke vært ansatte i 2022.
Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til selskapets styre.

Note 2 Skattekostnad

| Årets skattekostnad fremkommer slik: | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| Betalbar skatt | 2 234 260 | 2 144 509 |
| Endring utsatt skatt på IB grunnet endret skattesats | - | - |
| Endring i utsatt skatt | -6 546 | -10 712 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 2 227 714 | 2 133 796 |

Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:

| | 2022 | 2021 |
|---|-------------|------------|
| Ordinært resultat før skatt | 10 125 969 | 9 796 459 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 29 757 | -48 689 |
| Permanente forskjeller | - | - |
| Avgitt konsernbidrag | -10 155 726 | -9 747 770 |
| Fremførbart underskudd | - | - |
| Grunnlag betalbar skatt i balansen | - | - |
| Betalbar skatt 22 % | - | - |

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring, samt netto skatteeffekt av disse:

| | 2022 | 2021 | Endring |
|--|-----------------|-----------------|---------------|
| Driftsmidler | 709 224 | 799 071 | 89 847 |
| Gevinst og tapskonto | -240 366 | -300 456 | -60 090 |
| Utestående fordringer | - | - | - |
| Sum | 468 858 | 498 615 | 29 757 |
| Utsatt skatt fordel/forpliktelse | -103 149 | -109 695 | 6 546 |
| Ikke balanseført utsatt skattefordel | - | - | - |
| Netto utsatt fordel/forpl. i balansen | -103 149 | -109 695 | 6 547 |

Note 3 Varige driftsmidler

| | Tomt | Boliger | Bygninger | Tekniske | Anlegg under utførelse | Sum |
|--|------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------------|--------------------|
| Anskaffelseskost 01.01. | 6 730 721 | 8 459 346 | 20 685 447 | 7 645 186 | 44 706 256 | 88 226 957 |
| Tilgang kjøpte driftsmidler | - | - | - | 197 055 | 51 515 515 | 51 712 570 |
| Avgang | - | -5 895 298 | - | - | - | -5 895 298 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 6 730 721 | 2 564 048 | 20 685 447 | 7 842 241 | 96 221 771 | 134 044 229 |
| Akk. avskrivninger 31.12. | - | - | 7 147 886 | 1 206 589 | - | 8 354 475 |
| Akk. avskr., nedskr. og rev. nedskrivninger 31.12. | - | - | 9 328 808 | 1 206 589 | - | 10 535 397 |
| Bokført verdi pr. 31.12. | 6 730 721 | 2 564 048 | 11 356 639 | 6 635 652 | 96 221 771 | 123 508 832 |
| Årets avskrivning økonomisk levetid | | | 789 752 20 år | 382 259 20 år | - | 1 172 011 |



Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

| | Øvrig langsiktig gjeld | | Kortsiktig fordring | |
|-------------------------|------------------------|-------------------|---------------------|----------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Foretak i samme konsern | 62 565 265 | 50 522 600 | 5 545 | - |
| Sum | 62 565 265 | 50 522 600 | 5 545 | - |

| | Leverandørgjeld | | Annen kortsiktig gjeld | |
|-------------------------|-----------------|----------------|------------------------|-------------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Foretak i samme konsern | 326 675 | 156 250 | 44 699 493 | 16 726 398 |
| Sum | 326 675 | 156 250 | 44 699 493 | 16 726 398 |

Ingen gjeld forfaller senere enn 5 år.

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr. 31.12. består av følgende aksjer:

| | Antall | Pålydende | Bokført |
|------------|----------------|-----------|----------------|
| Aksjer | 100 000 | 1 | 100 000 |
| Sum | 100 000 | | 100 000 |

Eierstruktur
Aksjene eies av:

| | Aksjer | Eierandel | Stemmeandel |
|-------------|--------|-----------|-------------|
| NHP Alna AS | 100 | 100,00 % | 100,00 % |

Note 6 Egenkapital

| | Aksje-kapital | Overkurs | Annen innskutt egenkap. | Annen egenkapital | Sum |
|------------------------------|----------------|---------------|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 01.01. | 100 000 | 20 000 | - | 10 550 496 | 10 670 496 |
| Årets resultat | - | - | - | 7 898 255 | 7 898 255 |
| Avsatt utbytte | - | - | - | - | - |
| Mottatt/avgitt konsernbidrag | - | - | - | -7 921 466 | -7 921 466 |
| Egenkapital 31.12. | 100 000 | 20 000 | - | 10 527 285 | 10 647 285 |

Note 7 Pantstillelser og garantier m.v.

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld hos mor.

| | 2022 | 2021 |
|---------------|--------------------|-------------------|
| Tomt | 6 730 721 | 6 730 721 |
| Bygninger | 116 778 111 | 72 132 849 |
| Øvrige | - | - |
| Totalt | 123 508 832 | 78 863 570 |

| Garantiansvar | 2022 | 2021 |
|---------------|------|------|
| Garantiansvar | - | - |



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kjelsrud Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjelsrud Eiendom 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 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 konklusjon

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette 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 rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 27. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Christian Ronæss
statsautorisert revisor

Pemneo dokumentnøgle: TQEMZ-LV3X8-54786-73MEO-ZEU4G-WVV1A



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."

Christian Ronæss

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5994-4-555967

IP: 88.90.xxx.xxx

2023-03-27 19:27:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TQEM2-UV3X8-54786-73MEO-ZEU4G-WVV1A

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/validator>