



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 175 973
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJELSÅSVEIEN 168 HOLDING AS
Forretningsadresse: c/o Otterlei Eiendom AS
Storgaten 32
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Bjørn Henningsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 24.10.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	2,8	47 478	36 232
Sum kostnader		47 478	36 232
Driftsresultat		-47 478	-36 232
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		7 436 177	3 475 333
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 034 801	911 275
Annen renteinntekt		2 522	2 493
Sum finansinntekter		8 473 500	4 389 101
Annen rentekostnad		2 873 259	2 541 566
Sum finanskostnader		2 873 259	2 541 566
Netto finans		5 600 241	1 847 536
Ordinært resultat før skattekostnad		5 552 764	1 811 304
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 221 608	411 464
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 331 156	1 399 840
Årsresultat		4 331 156	1 399 840
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 331 156	1 399 840
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	4	3 600 000	
Avgitt konsernbidrag	4,5	4 331 156	1 377 510
Overføringer fra overkurs	4	-3 547 986	
Overføringer annen egenkapital	4	-52 014	22 330
Sum overføringer og disponeringer		4 331 156	1 399 840



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1,6,9	88 098 129	88 098 129
Lån til foretak i samme konsern	10	23 128 757	26 853 906
Sum finansielle anleggsmidler		111 226 886	114 952 035
Sum anleggsmidler		111 226 886	114 952 035
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	10	7 693 730	6 101 326
Sum fordringer		7 693 730	6 101 326
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		116 570	380 244
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		116 570	380 244
Sum omløpsmidler		7 810 300	6 481 570
SUM EIENDELER		119 037 186	121 433 605
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3,4	31 000	31 000
Overkurs	4	36 451 014	39 999 000
Sum innskutt egenkapital		36 482 014	40 030 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Annen egenkapital	4		52 014
Sum opptjent egenkapital			52 014
Sum egenkapital		36 482 014	40 082 014
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6,7	76 342 500	77 908 500
Sum annen langsiktig gjeld		76 342 500	77 908 500
Sum langsiktig gjeld		76 342 500	77 908 500
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			6 250
Kortsiktig konserngjeld	10	5 550 381	2 887 061
Annen kortsiktig gjeld		662 291	549 780
Sum kortsiktig gjeld		6 212 672	3 443 091
Sum gjeld		82 555 172	81 351 591
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		119 037 186	121 433 605



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Kjelsåsveien 168 Holding AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kjelsåsveien 168 Holding AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 4 331 156. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2019 for Kjelsåsveien 168 Holding AS



Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 27. mars 2020
RSM Norge AS

Trine Angell-Hansen
Statsautorisert revisor



**Årsregnskap 2019
for
Kjelsåsveien 168 Holding AS**

Foretaksnr. 916175973

Penneo Dokumentnøkkel: DJCJUY-3WYK8-XL1C1-8NPSK-SUHTE-ECTKE



Kjelsåsveien 168 Holding AS

Resultatregnskap

	Note	2019	2018
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2,8	47 478	36 232
Sum driftskostnader		47 478	36 232
DRIFTSRESULTAT		(47 478)	(36 232)
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap		7 436 177	3 475 333
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		1 034 801	911 275
Annen renteinntekt		2 522	2 493
Sum finansinntekter		8 473 500	4 389 101
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		2 873 259	2 541 566
Sum finanskostnader		2 873 259	2 541 566
NETTO FINANSPOSTER		5 600 241	1 847 536
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		5 552 764	1 811 304
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 221 608	411 464
ORDINÆRT RESULTAT		4 331 156	1 399 840
ÅRSRESULTAT		4 331 156	1 399 840
OVERF. OG DISPONERINGER			
Tilleggsutbytte	4	3 600 000	0
Avgitt konsernbidrag	4,5	4 331 156	1 377 510
Overføringer fra overkurs	4	(3 547 986)	0
Overføringer annen egenkapital	4	(52 014)	22 330
SUM OVERF. OG DISP.		4 331 156	1 399 840

Perneo Dokumentnøkkel: D:\CUIY-3WYK8-XL\CI-8NPSK-SUHTE-ECTKE



Kjelsåsveien 168 Holding AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	1,6,9	88 098 129	88 098 129
Lån til foretak i samme konsern	10	23 128 757	26 853 906
Sum finansielle anleggsmidler		111 226 886	114 952 035
SUM ANLEGGSMIDLER		111 226 886	114 952 035
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	10	7 693 730	6 101 326
Sum fordringer		7 693 730	6 101 326
Bankinnskudd, kontanter o.l.		116 570	380 244
SUM OMLØPSMIDLER		7 810 300	6 481 570
SUM EIENDELER		119 037 186	121 433 605

Penneo Dokumentnøkkel: D:JUY-3WYK8-XLJCI-8NPSK-SUHTE-ECTKE



Kjelsåsveien 168 Holding AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3,4	31 000	31 000
Overkurs	4	36 451 014	39 999 000
Sum innskutt egenkapital		36 482 014	40 030 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	0	52 014
Sum opptjent egenkapital		0	52 014
SUM EGENKAPITAL		36 482 014	40 082 014
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6,7	76 342 500	77 908 500
Sum annen langsiktig gjeld		76 342 500	77 908 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		76 342 500	77 908 500
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	6 250
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	10	5 550 381	2 887 061
Annen kortsiktig gjeld		662 291	549 780
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 212 672	3 443 091
SUM GJELD		82 555 172	81 351 591
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		119 037 186	121 433 605

Oslo 27/3 - 2020

Bjørn Henningsen
Styrets leder

Jannecke Vinjum
Styremedlem

Marius Alfredsen
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: D:\C\UY-3\WYK8-X\L\CI-8\NPSK-S\UHTE-ECTKE



Kjelsåsveien 168 Holding AS

Noter til årsregnskapet 2019

Regnskapsprinsipper

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

Alle beløp i NOK.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede 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 driftsmiddelet 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 eiendelen vil generere. Tomter avskrives ikke idet de anses og ikke ha verdifall.

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.

Skatt

Skatten i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjørt. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Aksjer i datterselskap og andeler i selskap med delt ansvar

Datterselskaper vurderes etter kostmetoden. In vesteringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Note 1 Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er kjøp, utleie, forvaltning og salg av fast eiendom. All virksomhet er i Norge.

Note 2 Ytelser til ledende personer, revisor mv. og antall ansatte

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet har ikke ansatte og har således ikke opprettet OTP-ordning.

Ytelser til ledende personer

Styremedlemmer i selskapet har ikke mottatt styrehonorar.

Kostnadsført honorar til revisor (eks mva)	2019	2018
Ordinær revisjon	21 716	10 710
Bistand revisjon	0	0
Sum	21 716	10 710

Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 1000 aksjer á kr. 31, totalt kr. 31 000. Alle aksjene har like rettigheter.

UNION Real Estate Fund Holding AS med forretningskontor i Oslo utarbeider konsernregnskap. Konsernregnskap filies utlevert ved henvendelse til UNION Real Estate Fund Holding AS, Postboks 1715 Vika, 0121 Oslo.

Aksjonærer pr. 31.12.	Aksjer	Eierandel
UNION Real Estate Fund Holding AS	1 000	100 %
Sum	1 000	100 %

Selskapets styremedlemmer eier indirekte gjennom eierandel i UNION Real Estate Fund AS en ubetydelig eierandel i selskapet.



Kjelsåsveien 168 Holding AS

Noter til årsregnskapet 2019

Note 4 Egenkapitalbevegelse

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	31 000	39 999 000	52 014	40 082 014
Avgitt konsernbidrag	0	0	-4 331 156	-4 331 156
Tilleggsutbytte	0	-3 547 986	-52 014	-3 600 000
Årets resultat	0	0	4 331 156	4 331 156
Egenkapital 31.12.	31 000	36 451 014	0	36 482 014

Note 5 Skatter

Avstemming mellom regnskapsmessig overskudd og skattepliktig inntekt	2019	2018
Resultat før skatter	5 552 764	1 811 304
Permanente forskjeller	-7 436 177	-3 497 663
Avgitt konsernbidrag	-5 552 764	-1 788 974
Mottatt konsernbidrag	7 436 177	3 475 333
Skattepliktig inntekt / (underskudd)	0	0

Skatter i resultatregnskapet består av følgende	2019	2018
Beregnet skatt av mottatt konsernbidrag	1 221 608	411 464
Årets resultatførte endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	0	0
Sum årets skatter kostnad / (inntekt)	1 221 608	411 464

Midlertidige forskjeller pr. 31.12. består av	2019	2018	endring
Underskudd til fremføring	0	0	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / utsatt skattefordel	0	0	0

Netto balanseført utsatt skatt / (utsatt skattefordel) 0 0 0

Mottatt konsernbidrag - inntektsført som finansinntekt i 2018	2019	2018
Brutto konsernbidrag	7 436 177	3 475 333
Betalbar skatt	0	0
Netto konsernbidrag	7 436 177	3 475 333

Avgitt konsernbidrag	2019	2018
Brutto konsernbidrag	5 552 764	1 788 974
Betalbar skatt	-1 221 608	-411 464
Netto konsernbidrag	4 331 156	1 377 510

Note 6 Langsiktig gjeld og pantstillelser

Selskapet har langsiktig gjeld til Danske Bank mot sikkerhet i aksjene og eiendommen i datterselskap Kjelsåsveien 168 Eiendom AS. Lånet er avdragsfritt frem til juni 2018. Deretter betales kvartalsvise avdrag på kr 391 500. Lånet innfris i sin helhet i juni 2021.

Lang siktig gjeld	2 019	2 018
Gjeld sikret ved pant	76 342 500	77 908 500
Sum	76 342 500	77 908 500

Note 7 Finansiell markedsrisiko

Selskapets finansielle markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentenivået. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko.

Note 8 Nærstående parter

UNION Eiendoms kapital UREF AS som er eiet av enkelte styremedlemmene har inngått forvaltningsavtale med morselskapet UNION Real Estate Fund Holding AS.



Kjelsåsveien 168 Holding AS

Noter til årsregnskapet 2019

Note 9 Konsern, tilknyttet selskap m.v

Aksjer i datterselskap er regnskapsført etter kostmetoden. Kjelsåsveien 168 Holding AS har eierandel i følgende aksjeselskap:

Selskap	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Resultat	Egenkapital
Kjelsåsveien 168 Eiendom AS	06.07.2017	Oslo	100 %	4 595 584	12 825 327

Eierandeler i tilknyttet selskap er regnskapsført etter kostmetoden. Kjelsåsveien 168 Holding AS har eierandel i følgende tilknyttede selskap:

Selskap	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Resultat	Egenkapital
Kjelsåsveien 168 DA	06.07.2017	Oslo	99 %	-58 866	-153 263

Kjelsåsveien 168 DA's eneste funksjon er å inneha hjemmelen til eiendommen Kjelsåsveien 168

Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2019	2018	2019	2018
Foretak i samme konsern	7 693 730	6 101 326	23 128 757	26 853 906
Sum	7 693 730	6 101 326	23 128 757	26 853 906

	Annen kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2019	2018	2019	2018
Foretak i samme konsern	5 550 381	2 887 061	-	-
Sum	5 550 381	2 887 061	-	-

Den langsiktige fordringen er mot datterselskapet Kjelsåsveien 168 Eiendom AS. Det er ikke avtalt nedbetalingsplan, men lånet nedbetales når datterselskapet har ledig likviditet.

Note 11 Fortsatt drift

Styret bekrefter at årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Det er gjort en risikovurdering av selskapets virksomhet på bakgrunn samfunnspåvirkninger som følge av Covid 19. Basert på dette anses det som en reell risiko at virksomheten kan kunne påvirkes negativt som følge av blant annet likviditetsutfordringer hos leietakere, påvirkning av virkelig verdi på eiendommen og eventuelle konkurser hos leverandører og samarbeidspartnere. Det er under avleggelse av regnskapet ikke observert noen konkrete negative konsekvenser for virksomheten.

Covid 19 anses som en hendelse etter balansedagen uten regnskapsmessig virkning. Ingen av selskapets eiendeler eller forpliktelser er påvirket av hendelsen pr. 31.12.2019.



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."

Marius Alfredsen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5994-4-787217

IP: 51.175.xxx.xxx

2020-03-26 16:00:44Z



Jannecke Vinjum

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-804343

IP: 51.175.xxx.xxx

2020-03-27 06:57:49Z



Bjørn Henningsen

Styreleder

Serienummer: 9578-5994-4-548802

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-03-27 07:11:01Z



Penneo Dokumentnøkkel: DJCJY-3WYK8-XJLCI-8WPSK-SUHTE-ECTKE

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>



Kjelsåsveien 168 Holding AS

Noter 2019

Regnskapsprinsipper:

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Eventuell utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Investering i datterselskap og andeler i selskap med delt ansvar

Investeringer i datterselskap vurderes etter kostmetoden. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.



Kjelsåsveien 168 Holding AS

Noter 2019

Note 1 - Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er å eie fast eiendom eller aksjer i selskaper som eier fast eiendom, utvikle, omsette, leie ut og forøvrig administrere fast eiendom, herunder hva som står i den forbindelse. All virksomhet er i Norge.

Note 2 - Ytelser til ledende personer, revisor mv. og antall ansatte

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet har ikke ansatte og har således ikke opprettet OTP-ordning.

Ytelser til ledende personer

Styremedlemmer i selskapet har ikke mottatt styrehonorar

Kostnadsført honorar til revisor (eksklusiv MVA)

	2019	2018
Ordinær revisjon	21 716	10 710
Annen bistand	0	0
Sum	21 716	10 710

Note 3 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet har 1000 aksjer hver pålydende kr 31, samlet aksjekapital utgjør kr 31 000. Selskapet har kun en aksjeklasse.

UNION Real Estate Fund Holding AS med forretningskontor i Oslo utarbeider konsernregnskap. Konsernregnskapet kan mottas ved henvendelse til UNION Real Estate Fund Holding AS, Postboks 1715 Vika, 0121 Oslo.

Aksjonærens navn

	Antall aksjer	Eierandel
UNION Real Estate Fund Holding AS	1000	100 %

Selskapets styremedlemmer eier indirekte gjennom eierandel i UNION Real Estate Fund AS en ubetydelig eierandel i selskapet.

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	31 000	39 999 000	52 014	0	40 082 014
Tilleggsutbytte	0	-3 600 000	0	0	-3 600 000
Avgitt konsernbidrag	0	0	-4 331 156	0	-4 331 156
Mottatt konsernbidrag	0	0	0	0	0
Andre overføringer	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	4 279 142	0	4 279 142
Egenkapital 31.12.	31 000	36 451 014	0	0	36 482 014



Kjelsåsveien 168 Holding AS

Noter 2019

Note 5 - Skatt

Årets skattegrunnlag	2019	
Resultat før skattekostnader	5 552 764	
Permanente og andre forskjeller	-7 436 177	
Mottatt konsernbidrag	7 436 177	
Fremført korreksjonsinntekt til fradrag		
Ytet konsernbidrag	5 552 764	
Skattepliktig inntekt / (underskudd)	0	
Årets skattegrunnlag	2019	2018
Skatteeffekt av konsernbidrag	1 221 608	411 464
Samlede ordinære skattekostnader / (inntekt)	1 221 608	411 464
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik	2019	2018
Betalbar skatt av rentefradrag mellom nærestående	0	0
Betalbar skatt	0	0
Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2019	2018
Effekt på utsatt skatt pr 31.12. pga endring i skattesats		
Grunnlag utsatt skatt skattefordel pr 31.12. i regnskapsåret	0	
Utsatt skattefordel med tidligere skattesats 22 %	0	
Utsatt skattefordel med ny skattesats 22 %	0	
Økning av årets skattekostnad pga. endring i skattesats	0	

Note 6 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Selskapet har langsiktig gjeld til Danske Bank mot sikkerhet i aksjene og eiendommen i datterselskapet Kjelsåsveien 168 Eiendom AS. Lånet er avdragsfritt frem til juni 2018. Deretter betales kvartalsvise avdrag på kr 391 500. Lånet innfris i sin helhet i juni 2021.

Langsiktig gjeld	2019	2018
Gjeld sikret ved pant	76 342 500	77 908 500
Sum	76 342 500	77 908 500
Pantstillelser	2019	2018
Bokført verdi av investering i datterselskap	88 098 129	88 098 129
Bokført verdi av eiendom i datterselskap	49 268 848	51 069 053
Sum	137 366 977	51 069 053



Kjelsåsveien 168 Holding AS

Noter 2019

Note 7 - Finansiell markedsrisiko

Selskapets finansielle markedsrisiko er hovedsaklig knyttet til svingninger til det norske rentenivået. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko.

Note 8 - Nærstående parter

UNION Eiendomskapital AS som er eiet av enkelte styremedlemmer har inngått forvaltningsavtale med morselskapet UNION Real Estate Fund Holding AS.

Note 9 - Konsern, tilknyttet selskap m.v

Aksjer i datterselskap er regnskapsført etter kostmetoden. Kjelsåsveien 168 AS har eierandel i følgende aksjeselskap:

Selskap	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Resultat	Egenkapital
Kjelsåsveien 168 Eiendom AS	06.07.2016	Oslo	100 %	3 802 058	14 025 760

Eierandeler i tilknyttet selskap er regnskapsført etter kostmetoden. Kjelsåsveien 168 Holding AS har eierandel i følgende tilknyttede selskap:

Selskap	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Resultat	Egenkapital
Kjelsåsveien 168 DA	06.07.2016	Oslo	99 %	-9 966	-46 841

Kjelsåsveien 168 DA's eneste funksjon er å inneha hjemmelen til eiendommen Kjelsåsveien 168.

Note 10 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp:

	Langsiktige fordringer		Kortsiktige fordringer	
	2019	2018	2019	2018
Foretak i samme konsern	23 128 757	26 853 906	7 693 730	6 101 326
Sum	23 128 757	26 853 906	7 693 730	6 101 326

	Annen langsiktig gjeld		Annen kortsiktig gjeld	
	2019	2018	2019	2018
Foretak i samme konsern	0	0	5 550 381	2 887 061
Sum	0	0	5 550 381	2 887 061



Kjelsåsveien 168 Holding AS

Noter 2019

Den langsiktige fordringen er mot datterselskapet Kjelsåsveien 168 Eiendom AS. Det er ikke avtalt nedbetalingsplan, men lånet nedbetales når datterselskapene har ledig likviditet.



Kjelsåsveien 168 Holding AS

Resultatregnskap

	Note	2019	2018
DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2,8	47 478	36 232
Sum driftskostnader		47 478	36 232
DRIFTSRESULTAT		(47 478)	(36 232)
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap		7 436 177	3 475 333
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		1 034 801	911 275
Annen renteinntekt		2 522	2 493
Sum finansinntekter		8 473 500	4 389 101
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		2 873 259	2 541 566
Sum finanskostnader		2 873 259	2 541 566
NETTO FINANSPOSTER		5 600 241	1 847 536
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		5 552 764	1 811 304
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 221 608	411 464
ORDINÆRT RESULTAT		4 331 156	1 399 840
ÅRSRESULTAT		4 331 156	1 399 840
OVERF. OG DISPONERINGER			
Tilleggsutbytte	4	3 600 000	0
Avgitt konsernbidrag	4,5	4 331 156	1 377 510
Overføringer fra overkurs	4	(3 547 986)	0
Overføringer annen egenkapital	4	(52 014)	22 330
SUM OVERF. OG DISP.		4 331 156	1 399 840



Kjelsåsveien 168 Holding AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	1,6,9	88 098 129	88 098 129
Lån til foretak i samme konsern	10	23 128 757	26 853 906
Sum finansielle anleggsmidler		111 226 886	114 952 035
SUM ANLEGGSMIDLER		111 226 886	114 952 035
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	10	7 693 730	6 101 326
Sum fordringer		7 693 730	6 101 326
Bankinnskudd, kontanter o.l.		116 570	380 244
SUM OMLØPSMIDLER		7 810 300	6 481 570
SUM EIENDELER		119 037 186	121 433 605



Kjelsåsveien 168 Holding AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3,4	31 000	31 000
Overkurs	4	36 451 014	39 999 000
Sum innskutt egenkapital		36 482 014	40 030 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	0	52 014
Sum opptjent egenkapital		0	52 014
SUM EGENKAPITAL		36 482 014	40 082 014
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6,7	76 342 500	77 908 500
Sum annen langsiktig gjeld		76 342 500	77 908 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		76 342 500	77 908 500
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	6 250
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	10	5 550 381	2 887 061
Annen kortsiktig gjeld		662 291	549 780
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 212 672	3 443 091
SUM GJELD		82 555 172	81 351 591
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		119 037 186	121 433 605

Oslo / - 2020

Bjørn Henningsen
Styrets leder

Jannecke Vinjum
Styremedlem

Marius Alfredsen
Styremedlem



**Årsregnskap 2019
for
Kjelsåsveien 168 Holding AS**

Foretaksnr. 916175973