



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 959 077 843  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KJELSAAS EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Helneveien 5  
1639 GAMLE FREDRIKSTAD

### 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: Leo Kjelsaas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

### 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, 29.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			16 466
Annen driftsinntekt		3 663 244	3 082 699
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 663 244</b>	<b>3 099 165</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	263 713	263 713
Annen driftskostnad	2	3 031 708	5 063 196
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 295 421</b>	<b>5 326 910</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>367 823</b>	<b>-2 227 745</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		116	30
Annen finansinntekt		333 756	292 981
Verdiøkning av markedsb. finansielle oml.m		216 210	2 356
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>550 082</b>	<b>295 367</b>
Verdired. av markedsb. finansielle oml.midler		37 144	3 127
Annen rentekostnad		383 626	349 187
Annen finanskostnad		501 109	364 967
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>921 879</b>	<b>717 281</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-371 797</b>	<b>-421 915</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 974</b>	<b>-2 649 660</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-149 038	-664 564
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>145 064</b>	<b>-1 985 095</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>145 064</b>	<b>-1 985 095</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>145 064</b>	<b>-1 985 095</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	4	-528 408	-2 356 182



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Overføringer annen egenkapital	4	673 472	371 086
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>145 064</b>	<b>-1 985 095</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	13 436 436	13 069 191
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>13 436 436</b>	<b>13 069 191</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>13 436 436</b>	<b>13 069 191</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		42 458	33 250
Andre kortsiktige fordringer		113 576	95 896
Konsernfordringer	5	2 245 700	4 589 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 401 734</b>	<b>4 718 146</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		2 300 339	202 285
<b>Sum investeringer</b>		<b>2 300 339</b>	<b>202 285</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		12 915	43 036
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>12 915</b>	<b>43 036</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 714 989</b>	<b>4 963 467</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 151 425</b>	<b>18 032 658</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Selskapskapital	4,6	2 847 000	2 847 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 847 000</b>	<b>2 847 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	2 282 137	1 608 665
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 282 137</b>	<b>1 608 665</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 129 137</b>	<b>4 455 665</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	1	8 302 326	9 333 572
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 302 326</b>	<b>9 333 572</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 302 326</b>	<b>9 333 572</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		80 780	237 887
Skyldig offentlige avgifter		92 522	-47 446
Kortsiktig konserngjeld	7	2 486 013	4 198 468
Annen kortsiktig gjeld	8	2 060 647	-145 487
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 719 962</b>	<b>4 243 421</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 022 288</b>	<b>13 576 993</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 151 425</b>	<b>18 032 658</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 472902

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 959 077 843  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KJELSAAS EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Helneveien 5  
1639 GAMLE FREDRIKSTAD

#### 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: Leo Kjelsaas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

#### Revisjon

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 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



Organisasjonsnr: 959 077 843  
KJELSAAS EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			16 466
Annen driftsinntekt		3 663 244	3 082 699
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 663 244</b>	<b>3 099 165</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	263 713	263 713
Annen driftskostnad	2	3 031 708	5 063 196
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 295 421</b>	<b>5 326 910</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>367 823</b>	<b>-2 227 745</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		116	30
Annen finansinntekt		333 756	292 981
Verdiøkning av markedsb. finansielle oml.m		216 210	2 356
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>550 082</b>	<b>295 367</b>
Verdired. av markedsb. finansielle oml.midler		37 144	3 127
Annen rentekostnad		383 626	349 187
Annen finanskostnad		501 109	364 967
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>921 879</b>	<b>717 281</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-371 797</b>	<b>-421 915</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 974</b>	<b>-2 649 660</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-149 038	-664 564
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>145 064</b>	<b>-1 985 095</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>145 064</b>	<b>-1 985 095</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>145 064</b>	<b>-1 985 095</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	4	-528 408	-2 356 182
Overføringer annen egenkapital	4	673 472	371 086
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>145 064</b>	<b>-1 985 095</b>







Organisasjonsnr: 959 077 843  
KJELSAAS EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	13 436 436	13 069 191
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>13 436 436</b>	<b>13 069 191</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>13 436 436</b>	<b>13 069 191</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		42 458	33 250
Andre kortsiktige fordringer		113 576	95 896
Konsernfordringer	5	2 245 700	4 589 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 401 734</b>	<b>4 718 146</b>

#### Investeringer

Markedsbaserte aksjer		2 300 339	202 285
<b>Sum investeringer</b>		<b>2 300 339</b>	<b>202 285</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		12 915	43 036
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>12 915</b>	<b>43 036</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 714 989</b>	<b>4 963 467</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 151 425</b>	<b>18 032 658</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	4, 6	2 847 000	2 847 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 847 000</b>	<b>2 847 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	4	2 282 137	1 608 665
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 282 137</b>	<b>1 608 665</b>



<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 129 137</b>	<b>4 455 665</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	1	8 302 326	9 333 572
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 302 326</b>	<b>9 333 572</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 302 326</b>	<b>9 333 572</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		80 780	237 887
Skyldig offentlige avgifter		92 522	-47 446
Kortsiktig konserngjeld	7	2 486 013	4 198 468
Annen kortsiktig gjeld	8	2 060 647	-145 487
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 719 962</b>	<b>4 243 421</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 022 288</b>	<b>13 576 993</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 151 425</b>	<b>18 032 658</b>



Organisasjonsnr: 959 077 843  
KJELSAAS 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

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

## Fordringer

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.



**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

**Note**

**Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak**

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2022  
for  
Kjelsaas Eiendom AS**

**Organisasjonsnr. 959077843**



Kjelsaas Eiendom AS

**Resultatregnskap**

	Note	2022	2021
<b>DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		0	16 466
Annen driftsinntekt		3 663 244	3 082 699
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 663 244</b>	<b>3 099 165</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	263 713	263 713
Annen driftskostnad	2	3 031 708	5 063 196
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 295 421</b>	<b>5 326 910</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>367 823</b>	<b>(2 227 745)</b>
<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Verdøkning av markedsb. finansielle oml.m		216 210	2 356
Annen renteinntekt		116	30
Annen finansinntekt		333 756	292 981
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>550 082</b>	<b>295 367</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Verdired. av markedsb. finansielle oml.midler		37 144	3 127
Annen rentekostnad		383 626	349 187
Annen finanskostnad		501 109	364 967
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>921 879</b>	<b>717 281</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(371 797)</b>	<b>(421 915)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>(3 974)</b>	<b>(2 649 660)</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	(149 038)	(664 564)
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>145 064</b>	<b>(1 985 095)</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>145 064</b>	<b>(1 985 095)</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Mottatt konsernbidrag	4	(528 408)	(2 356 182)
Overføringer annen egenkapital	4	673 472	371 086
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>145 064</b>	<b>(1 985 095)</b>

Årsregnskap for Kjelsaas Eiendom AS

Organisasjonsnr. 959077843



Kjelsaas Eiendom AS

**Balanse pr. 31.12.2022**

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	13 436 436	13 069 191
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>13 436 436</b>	<b>13 069 191</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>13 436 436</b>	<b>13 069 191</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		42 458	33 250
Fordringer på konsernselskap	5	2 245 700	4 589 000
Andre kortsiktige fordringer		113 576	95 896
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 401 734</b>	<b>4 718 146</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		2 300 339	202 285
<b>Sum investeringer</b>		<b>2 300 339</b>	<b>202 285</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		12 915	43 036
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 714 989</b>	<b>4 963 467</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 151 425</b>	<b>18 032 658</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	4,6	2 847 000	2 847 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 847 000</b>	<b>2 847 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	2 282 137	1 608 665
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 282 137</b>	<b>1 608 665</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 129 137</b>	<b>4 455 665</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	1	8 302 326	9 333 572
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 302 326</b>	<b>9 333 572</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 302 326</b>	<b>9 333 572</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		80 780	237 887
Skyldig offentlige avgifter		92 522	(47 446)
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	7	2 486 013	4 198 469
Annen kortsiktig gjeld	8	2 060 647	(145 487)
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>4 719 962</b>	<b>4 243 421</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>13 022 288</b>	<b>13 576 993</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 151 425</b>	<b>18 032 658</b>

Fredrikstad, 22.05.2023



Kjelsaas Eiendom AS

## Balanse pr. 31.12.2022

Note	31.12.2022	31.12.2021
------	------------	------------

---

Leo Kjelsaas  
Styrets leder





## Kjelsaas Eiendom AS

### Noter 2022

#### Regnskapsprinsipper:

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

#### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

#### Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie og bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld legges samme kriterier til grunn for å skille mellom langsiktig og kortsiktig gjeld. Første års avdrag på langsiktig gjeld og langsiktige fordringer klassifiseres likevel ikke som kortsiktig gjeld eller omløpsmiddel.

#### Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Tomter og boligeiendommer avskrives ikke.

#### 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.

#### Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og lignende vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

#### 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 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.

#### Note 1 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	Tomter	Bygninger	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	624 145	18 604 368	19 228 513
+ Tilgang	0	630 958	630 958
- Avgang *	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	624 145	19 235 326	19 859 471

Noter for Kjelsaas Eiendom AS

Organisasjonsnr. 959077843



## Kjelsaas Eiendom AS

### Noter 2022

Akk. av/nedskr. pr 1/1	0	6 159 321	6 159 321
- Tilbakeført ved avgang	0	0	0
+ Ordinære avskrivninger	0	263 713	263 713
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	0	6 423 034	6 423 034

**Balanseført verdi pr 31/12** **624 145** **12 445 046** **13 069 191**

Prosentats for ord.avskr 0 % 2 %

Eiendommer inkludert tomter er pr. 31.12.2022 pantsatt for langsiktig gjeld stor kr. 8 302 326.

#### Note 2 - Lønnskostnad

Selskapet har ingen ansatte, og det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor:

Kostnadsført honorar for revisjon utgjør i 2022 kroner 21 050 og kroner 17 550 i annen bistand fra revisor.

#### Note 3 - Betalbar skatt

##### Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-3 974
- Permanente og andre forskjeller	-27 094
- Endring i midlertidige forskjeller	376 022
+ Mottatt konsernbidrag	677 446
- Anvendt skattemessig fremførbart underskudd	-1 022 400
= Inntekt	0
Beregnet skatt av årets resultat	-149 038
<b>= Sum betalbar skatt</b>	<b>0</b>
+ For lite avsatt tidligere	0
+/- Endring i utsatt skatt	0
<b>= Ordinær skattekostnad</b>	<b>-149 038</b>
Skattesats i inntektsåret	22

##### Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	-149 038
+/- effekt av skatt på konsernbidrag	149 038

= <b>Betalbar skatt i balansen</b>	0
Noter for Kjelsaas Eiendom AS	Organisasjonsnr. 959077843



Kjelsaas Eiendom AS

## Noter 2022

### Midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt

	2022	2021	Endring
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-1 918 218	-1 882 713	35 505
+ Utestående fordringer	-30 000	0	30 000
+ Gevinst og tapskonto	1 242 067	1 552 584	310 517
<b>Sum</b>	<b>-706 151</b>	<b>-330 129</b>	<b>376 022</b>
<b>Endring midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b>			<b>376 022</b>

### Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2022	2021
Driftsmidler inkl. goodwill	-1 918 218	-1 882 713
Utestående fordringer	-30 000	0
Gevinst tapskonto	1 242 067	1 552 584
Fremførbart skattemessig underskudd	0	1 022 400
<b>= Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>-706 151</b>	<b>-1 352 529</b>
<b>Utsatt skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Negativt grunnlag utsatt skatt	706 151	-1 352 529
<b>= Grunnlag utsatt skattefordel</b>	<b>-706 151</b>	<b>-1 352 529</b>
<b>Utsatt skattefordel 22 %</b>	<b>155 353</b>	<b>297 556</b>

I følge GRS for små foretak har selskapet valgt å ikke føre opp utsatt skattefordel i regnskapet.

### Note 4 - Annen egenkapital og udekket tap

	Aksjekapital	Annen EK	Sum egenkapital
Pr 1.1.2022	2 847 000	1 608 665	4 455 665
Årets overskudd	0	145 064	
Mottatt konsernbidrag		528 408	
<b>Pr 31.12.2022</b>	<b>2 847 000</b>	<b>2 312 137</b>	<b>5 129 137</b>

### Note 5 - Fordringer på konsernselskap

Selskapet har følgende fordringer på konsernselskap:

	2022	2021
LPK AS (morselskap)	1 568 254	1 568 254
Trine Hundeartikler AS	677 446	3 020 746



Kjelsaas Eiendom AS

## Noter 2022

### Note 6 - Selskapskapital

Selskapet har 2 847 aksjer pålydende kr 1 000 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 2 847 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
LPK AS	989 181 300	2 847	100,00 %

### Note 7 - Gjeld til konsernselskap

Selskapet har følgende gjeld til konsernselskap:

	2022	2021
Trine Hundeartikler AS	2 486 013	4 198 469

### Note 8 - Annen kortsiktig gjeld

Gjeld til eier av morselskapet:

	2022
Gjeld til daglig leder / styrets leder	2 033 796

Lånet er ikke renteberegnet.



**Årsregnskap 2022  
for  
Kjelsaas Eiendom AS**

**Organisasjonsnr. 959077843**



## Kjelsaas Eiendom AS

## Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		0	16 466
Annen driftsinntekt		3 663 244	3 082 699
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 663 244</b>	<b>3 099 165</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	263 713	263 713
Annen driftskostnad	2	3 031 708	5 063 196
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 295 421</b>	<b>5 326 910</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>367 823</b>	<b>(2 227 745)</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Verdøkning av markedsb. finansielle oml.m		216 210	2 356
Annen renteinntekt		116	30
Annen finansinntekt		333 756	292 981
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>550 082</b>	<b>295 367</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Verdired. av markedsb. finansielle oml.midler		37 144	3 127
Annen rentekostnad		383 626	349 187
Annen finanskostnad		501 109	364 967
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>921 879</b>	<b>717 281</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(371 797)</b>	<b>(421 915)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>(3 974)</b>	<b>(2 649 660)</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	(149 038)	(664 564)
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>145 064</b>	<b>(1 985 095)</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>145 064</b>	<b>(1 985 095)</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Mottatt konsernbidrag	4	(528 408)	(2 356 182)
Overføringer annen egenkapital	4	673 472	371 086
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>145 064</b>	<b>(1 985 095)</b>



Kjelsaas Eiendom AS

**Balanse pr. 31.12.2022**

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	13 436 436	13 069 191
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>13 436 436</b>	<b>13 069 191</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>13 436 436</b>	<b>13 069 191</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		42 458	33 250
Fordringer på konsernselskap	5	2 245 700	4 589 000
Andre kortsiktige fordringer		113 576	95 896
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 401 734</b>	<b>4 718 146</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		2 300 339	202 285
<b>Sum investeringer</b>		<b>2 300 339</b>	<b>202 285</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		12 915	43 036
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 714 989</b>	<b>4 963 467</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 151 425</b>	<b>18 032 658</b>



Kjelsaas Eiendom AS

**Balanse pr. 31.12.2022**

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	4,6	2 847 000	2 847 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 847 000</b>	<b>2 847 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	2 282 137	1 608 665
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 282 137</b>	<b>1 608 665</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 129 137</b>	<b>4 455 665</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	1	8 302 326	9 333 572
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 302 326</b>	<b>9 333 572</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 302 326</b>	<b>9 333 572</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		80 780	237 887
Skyldig offentlige avgifter		92 522	(47 446)
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	7	2 486 013	4 198 469
Annen kortsiktig gjeld	8	2 060 647	(145 487)
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>4 719 962</b>	<b>4 243 421</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>13 022 288</b>	<b>13 576 993</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 151 425</b>	<b>18 032 658</b>

Fredrikstad, 22.05.2023

Leo Kjelsaas  
Styrets leder





Kjelsaas Eiendom AS

## Noter 2022

### Regnskapsprinsipper:

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

### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

### Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie og bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld legges samme kriterier til grunn for å skille mellom langsiktig og kortsiktig gjeld. Første års avdrag på langsiktig gjeld og langsiktige fordringer klassifiseres likevel ikke som kortsiktig gjeld eller omløpsmiddel.

### Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Tomter og boligeiendommer avskrives ikke.

### 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.

### Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og lignende vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

### 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 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.



## Kjelsaas Eiendom AS

## Noter 2022

## Note 1 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	Tomter	Bygninger	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	624 145	18 604 368	19 228 513
+ Tilgang	0	630 958	630 958
- Avgang *	0	0	0
<b>Anskaffelseskost pr. 31/12</b>	<b>624 145</b>	<b>19 235 326</b>	<b>19 859 471</b>
Akk. av/nedskr. pr 1/1	0	6 159 321	6 159 321
- Tilbakeført ved avgang	0	0	0
+ Ordinære avskrivninger	0	263 713	263 713
<b>Akk. av/nedskr. pr. 31/12</b>	<b>0</b>	<b>6 423 034</b>	<b>6 423 034</b>
<b>Balanseført verdi pr 31/12</b>	<b>624 145</b>	<b>12 445 046</b>	<b>13 069 191</b>
Prosentstørrelse for ord.avskr	0 %	2 %	

Eiendommer inkludert tomter er pr. 31.12.2022 pantsatt for langsiktig gjeld stor kr. 8 302 326.

## Note 2 - Lønnskostnad

Selskapet har ingen ansatte, og det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor:

Kostnadsført honorar for revisjon utgjør i 2022 kroner 21 050 og kroner 17 550 i annen bistand fra revisor.

## Note 3 - Betalbar skatt

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-3 974
- Permanente og andre forskjeller	-27 094
- Endring i midlertidige forskjeller	376 022
+ Mottatt konsernbidrag	677 446
- Anvendt skattemessig fremførbart underskudd	-1 022 400
= Inntekt	0
<b>Beregnet skatt av årets resultat</b>	<b>-149 038</b>
<b>= Sum betalbar skatt</b>	<b>0</b>
+ For lite avsatt tidligere	0
+/- Endring i utsatt skatt	0

Noter for Kjelsaas Eiendom AS

Organisasjonsnr. 959077843



Kjelsaas Eiendom AS

## Noter 2022

<b>= Ordinær skattekostnad</b>	<b>-149 038</b>
Skattesats i inntektsåret	22

### Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	-149 038
+/- effekt av skatt på konsernbidrag	149 038
<b>= Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>

### Midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt

	2022	2021	Endring
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-1 918 218	-1 882 713	35 505
+ Utestående fordringer	-30 000	0	30 000
+ Gevinst og tapskonto	1 242 067	1 552 584	310 517
<b>Sum</b>	<b>-706 151</b>	<b>-330 129</b>	<b>376 022</b>
<b>Endring midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b>			<b>376 022</b>

### Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2022	2021
Driftsmidler inkl. goodwill	-1 918 218	-1 882 713
Utestående fordringer	-30 000	0
Gevinst tapskonto	1 242 067	1 552 584
Fremførbart skattemessig underskudd	0	1 022 400
<b>= Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>-706 151</b>	<b>-1 352 529</b>
<b>Utsatt skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Negativt grunnlag utsatt skatt	706 151	-1 352 529
<b>= Grunnlag utsatt skattefordel</b>	<b>-706 151</b>	<b>-1 352 529</b>
<b>Utsatt skattefordel 22 %</b>	<b>155 353</b>	<b>297 556</b>

I følge GRS for små foretak har selskapet valgt å ikke føre opp utsatt skattefordel i regnskapet.

### **Note 4 - Annen egenkapital og udekket tap**

	Aksjekapital	Annen EK	Sum egenkapital
Pr 1.1.2022	2 847 000	1 608 665	4 455 665
Årets overskudd	0	145 064	
Mottatt konsernbidrag		528 408	
<b>Pr 31.12.2022</b>	<b>2 847 000</b>	<b>2 312 137</b>	<b>5 129 137</b>



Kjelsaas Eiendom AS

## Noter 2022

### Note 5 - Fordringer på konsernselskap

Selskapet har følgende fordringer på konsernselskap:

	2022	2021
LPK AS (morselskap)	1 568 254	1 568 254
Trine Hundeartikler AS	677 446	3 020 746

### Note 6 - Selskapskapital

Selskapet har 2 847 aksjer pålydende kr 1 000 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 2 847 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
LPK AS	989 181 300	2 847	100,00 %

### Note 7 - Gjeld til konsernselskap

Selskapet har følgende gjeld til konsernselskap:

	2022	2021
Trine Hundeartikler AS	2 486 013	4 198 469

### Note 8 - Annen kortsiktig gjeld

Gjeld til eier av morselskapet:

	2022
Gjeld til daglig leder / styrets leder	2 033 796

Lånet er ikke renteberegnet.



## Kråkerøy Revisjon

---

Til generalforsamlingen i Kjelsaas Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Kjelsaas Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 145064.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) 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.

### 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 regnskapskikk 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 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 avviklet.

### 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:

side 1/2

---

Kråkerøy Revisjon v/Andreassen

Tlf: 98207481  
Mosseveien 39  
1610 FREDRIKSTAD

Org. nr. 995520257  
Rev. reg. nr 1000441  
E-mail: [pal.andreassen@krakeroyrevisjon.no](mailto:pal.andreassen@krakeroyrevisjon.no)



## Kråkerøy Revisjon

---

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, 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 intern kontroll.
- 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 om årsregnskapet og årsberetningen. 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 rettviseende 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.

Fredrikstad, 22. mai 2023  
Kråkerøy Revisjon V/Andreassen

Pål Henrik Andreassen  
statsautorisert revisor

side 2/2

---

Kråkerøy Revisjon v/Andreassen

Tlf: 98207481  
Mosseveien 39  
1610 FREDRIKSTAD

Org. nr. 995520257  
Rev. reg. nr 1000441  
E-mail: [pal.andreassen@krakeroyrevisjon.no](mailto:p.al.andreassen@krakeroyrevisjon.no)