



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 908 623
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KVERNSTUA UTLEIEBOLIGER AS
Forretningsadresse: Jernbanegata 8
2004 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Lise Kittilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 05.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		1 697 380	635 936
Sum inntekter		1 697 380	635 936
Kostnader			
Andre driftskostnader	1	375 287	285 531
Sum kostnader		375 287	285 531
Driftsresultat		1 322 093	350 405
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 920	12 257
Sum finansinntekter		43 920	12 257
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	214 166	109 044
Annen rentekostnad		800 918	82 824
Sum finanskostnader		1 015 084	191 868
Netto finans		-971 164	-179 612
Ordinært resultat før skattekostnad		350 929	170 794
Skattekostnad	2	77 220	37 575
Ordinært resultat etter skattekostnad		273 709	133 219
Årsresultat		273 709	133 219
Årsresultat etter minoritetsinteresser		273 709	133 219
Totalresultat		273 709	133 219
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		273 780	
Avsatt til annen egenkapital			133 219
Overført fra annen egenkapital		-71	
Sum overføringer og disponeringer		273 709	133 219



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Eiendom	3, 4	31 038 020	31 038 020
Sum varige driftsmidler		31 038 020	31 038 020
Sum anleggsmidler		31 038 020	31 038 020
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		122 665	24 928
Andre kortsiktige fordringer		1 620	3 125
Sum fordringer		124 285	28 053
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter		1 400 944	925 960
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 400 944	925 960
Sum omløpsmidler		1 525 230	954 013
SUM EIENDELER		32 563 250	31 992 033
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		133 148	133 219



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum opptjent egenkapital		133 148	133 219
Sum egenkapital	6	233 148	233 219
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	26 000 000	26 000 000
Langsiktig konserngjeld	1	5 723 210	5 509 044
Sum annen langsiktig gjeld		31 723 210	31 509 044
Sum langsiktig gjeld		31 723 210	31 509 044
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 934	19 126
Betalbar skatt	2		37 575
Konsernbidrag		351 000	
Annen kortsiktig gjeld		247 958	193 070
Sum kortsiktig gjeld		606 891	249 770
Sum gjeld		32 330 101	31 758 814
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 563 250	31 992 033



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 594006

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 908 623
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KVERNSTUA UTLEIEBOLIGER AS
Forretningsadresse: Jernbanegata 8
2004 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Lise Kittilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 08.07.2024



Organisasjonsnr: 928 908 623
KVERNSTUA UTLEIEBOLIGER AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		1 697 380	635 936
Sum inntekter		1 697 380	635 936
Kostnader			
Andre driftskostnader	1	375 287	285 531
Sum kostnader		375 287	285 531
Driftsresultat		1 322 093	350 405
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 920	12 257
Sum finansinntekter		43 920	12 257
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	214 166	109 044
Annen rentekostnad		800 918	82 824
Sum finanskostnader		1 015 084	191 868
Netto finans		-971 164	-179 612
Ordinært resultat før skattekostnad		350 929	170 794
Skattekostnad	2	77 220	37 575
Ordinært resultat etter skattekostnad		273 709	133 219
Årsresultat		273 709	133 219
Årsresultat etter minoritetsinteresser		273 709	133 219
Totalresultat		273 709	133 219
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		273 780	
Avsatt til annen egenkapital			133 219
Overført fra annen egenkapital		-71	
Sum overføringer og disponeringer		273 709	133 219



Organisasjonsnr: 928 908 623
KVERNSTUA UTLEIEBOLIGER AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Eiendom 3, 4 31 038 020 31 038 020
Sum varige driftsmidler 31 038 020 31 038 020

Sum anleggsmidler 31 038 020 31 038 020

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 122 665 24 928
Andre kortsiktige
fordringer 1 620 3 125
Sum fordringer 124 285 28 053

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd og kontanter 1 400 944 925 960
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 400 944 925 960

Sum omløpsmidler 1 525 230 954 013

SUM EIENDELER 32 563 250 31 992 033

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5 100 000 100 000
Sum innskutt egenkapital 100 000 100 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 133 148 133 219
Sum opptjent egenkapital 133 148 133 219

Sum egenkapital 6 233 148 233 219

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld
Gjeld til
kredittinstitusjoner 4 26 000 000 26 000 000



Langsiktig konserngjeld	1	5 723 210	5 509 044
Sum annen langsiktig gjeld		31 723 210	31 509 044
Sum langsiktig gjeld		31 723 210	31 509 044
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 934	19 126
Betalbar skatt	2		37 575
Konsernbidrag		351 000	
Annen kortsiktig gjeld		247 958	193 070
Sum kortsiktig gjeld		606 891	249 770
Sum gjeld		32 330 101	31 758 814
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 563 250	31 992 033



Organisasjonsnr: 928 908 623
KVERNSTUA UTLEIEBOLIGER 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.



TORÉ D. RAASOK
STATSAUTORISERT REVISOR

Tore D. Raasok
Støperiveien 26, Postboks 123
2011 Strømmen, Norway
Telefon: +47 63 89 46 60
E-post: tore@myrdahl-sveen.no
www.myrdahl-sveen.no
Foretaksregisteret
Org.nr. No 962 605 435 MVA

Til generalforsamlingen i Kvernstua Utleieboliger AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Jeg har revidert Kvernstua Utleieboliger AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 273.709. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Jeg 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 jeg har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen styret og daglig leder 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 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.

I kontorfellesskap med

MYRDAHL OG SVEEN
STATSAUTORISERTE REVISOR

Medlem av Den norske Revisorforening



TORE D. RAASOK
STATSAUTORISERT REVISOR

Revisors beretning 2023
Kvernstua Utleieboliger AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min 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.

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

Strømmen, 06. juni 2024

Tore D. Raasok
statsautorisert revisor



Kvernstua Utleieboliger AS			
RESULTATREGNSKAP			
	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Leieinntekter		1 697 380	635 936
Sum driftsinntekter		1 697 380	635 936
Driftskostnader			
Andre driftskostnader	1	375 287	285 531
Sum driftskostnader		375 287	285 531
Driftsresultat		1 322 093	350 405
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		43 920	12 257
Rentekostnader til konsernselskap	1	214 166	109 044
Rentekostnader		800 918	82 824
Resultat av finansposter		-971 164	-179 612
Resultat før skattekostnad		350 929	170 794
Skattekostnad	2	77 220	37 575
Årets resultat		273 709	133 219
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		273 780	0
Avsatt til annen egenkapital		0	133 219
Overført fra annen egenkapital		-71	0
Sum overføringer		273 709	133 219

Organisasjonsnummer 928 908 623




Kvernstua Utleieboliger AS			
BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Eiendom	3, 4	31 038 020	31 038 020
Sum varige driftsmidler		31 038 020	31 038 020
Sum anleggsmidler		31 038 020	31 038 020
Omløpsmidler			
Kundefordringer		122 665	24 928
Andre kortsiktige fordringer		1 620	3 125
Bankinnskudd og kontanter		1 400 944	925 960
Sum omløpsmidler		1 525 230	954 013
Sum eiendeler		32 563 250	31 992 033


Organisasjonsnummer 928 908 623





Kvernstua Utleieboliger AS			
BALANSE			
	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		133 148	133 219
Sum egenkapital	6	233 148	233 219
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	4	26 000 000	26 000 000
Lån fra morselskap	1	5 723 210	5 509 044
Sum annen langsiktig gjeld		31 723 210	31 509 044
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 934	19 126
Betalbar skatt	2	0	37 575
Konsernbidrag		351 000	0
Annen kortsiktig gjeld		247 958	193 070
Sum kortsiktig gjeld		606 891	249 770
Sum egenkapital og gjeld		32 563 250	31 992 033

Lillestrøm, 06.06.2024
Styret i Kvernstua Utleieboliger AS


Ole Johnny Paulsen
styremedlem


Lise Kittilsen
styreleder


Kristin Berg
styremedlem


Ronny Engbretsen
styremedlem

Organisasjonsnummer 928 908 623



KVERNSTUA UMLEIEBOLIGER AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Generelt

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og norske regnskapsstandarder for små selskaper.

Klassifisering

Eiendeler knyttet til varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Samme regel gjelder for kortsiktig gjeld. Fordringer og gjeld som ikke knytter seg til varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler/kortsiktig gjeld dersom de forfaller innen ett år fra utstedelsestidspunktet. Øvrige eiendeler klassifiseres som anleggsmidler, og øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig.

Vurderingsregler :

Inntektsføringstidspunktet Inntekt resultatføres når den er opptjent. Inntektsføring av leieinntekter skjer i takt med opptjeningen.

Kostnadsføringstidspunktet / sammenstilling Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer.

Øvrige omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi

Varige driftsmidler aktiveres og avskrives dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr. 15.000. Varige driftsmidler vurderes til historisk kost med fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger. Avskrivninger baseres på en vurdering av driftsmidlenes økonomiske og tekniske levetid. Selskapet benytter lineære avskrivninger for avskrivning av varige driftsmidler. Avskrivningssatsene er gjengitt i note.

Utsatt skatt / utsatt skattefordel i balansen beregnes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Ved beregning av utsatt skatt gjøres det fradrag for eventuelle fremførbare underskudd.

Betalbar skatt beregnes på grunnlag av årets skattemessige resultat.

NOTE 1 NÆRSTÅENDE PARTER / LÅN / KONSERNMELLOMREGNINGER

	Fordring	Gjeld	Konsernbidrag
ØIE Gruppen AS	0	-5 723 210	0
ØIE Gruppen AS		-351 000	-351 000
Betalt renter til konsern	214 166		

Søsterselskapet ØIE AS har belastet kr. 125.000 eks mva for forvaltning i 2023
Tjenesten er priset til markedspris



KVERNSTUA UMLEIEBOLIGER AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

NOTE 2 SPESIFIKASJON AV MIDLERTIDIGE FORSKJELLER OG BEREGNING AV SKATTER OG UNDERSKUDD TIL FREMFØRING

Midlertidige forskjeller oppstår da skattelovens vurderingsregler avviker fra regnskapslovens regler. Dette fører til forskjellig periodisering av inntekter og kostnader, og det beregnes 22% utsatt skatt/skattefordel på netto positive/negative midlertidige forskjeller.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	2023	2022	Endring
Kundefordringer	0	0	0
Bygninger	0	0	0
Regnskapsmessige avsetninger	0	0	0
Ligningsmessig underskudd	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
Utsatt skatt/skattefordel 22%	0	0	

Forskjell mellom resultat før skattekostnad og årets skattegrunnlag:

	2023	2022
Resultat før skattekostnad:	350 929	170 794
Sum permanente forskjeller:	451	
Sum endring midlertidige forskjeller	0	0
Avgitt konsernbidrag brutto	-351 000	0
Fremførbart underskudd		
Årets skattegrunnlag:	380	170 794

Skattekostnaden i regnskapet består av:

	2023	2022
Betalbar skatt	0	37 575
Differanse skatteavsetning tidligere år.	0	0
Endring utsatt skatt	0	0
Beregnet skatt konsernbidrag	77 220	0
Sum bokført skattekostnad	77 220	37 575

Betalbar skatt i balansen består av:

22% av årets skattepliktige inntekt	0	37 575
Betalbar skatt	0	37 575



KVERNSTUA UMLEIEBOLIGER AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

NOTE 3 DRIFTSMIDLER

	Boliger		Sum
Anskaffelseskost 1.1.			
+ Tilgang		31 038 020	
- Avgang til kostpris			
Anskaffelseskost 31.12.	0	31 038 020	0
31 038 020			31 038 020
Akk. avskrivninger 1.1.		0	
+ Ordinære avskrivninger		0	0
- Tilbakeført avskr. dr.m.		0	
Akk. avskrivninger 31.12	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12.	0	31 038 020	0
31 038 020			31 038 020

Boliger avskrives ikke da disse er gjenstand for løpende oppgradering og vedlikehold

NOTE 4 GJELD, PANT OG GARANTIER

	2023	2022
Pantelån Husbanken	-26 000 000	-26 000 000
Sum	-26 000 000	-26 000 000
Lånet løper i mer en fem år		
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet		
Eiendom	31 038 020	31 038 020
Sum	31 038 020	31 038 020

NOTE 5 AKSJER, AKSJEEIERE

Selskapets aksjekapital på kr.100.000 (100 aksjer a 1.000) eies med 100% av:
ØIE Gruppen AS

NOTE 6 EGENKAPITAL

	Selskapets aksjekapital	Annen egenkap	Sum EK
Egenkapital 01.01	100 000	133 219	233 219
Årets resultat		273 709	
Avgitt konsernbidrag netto		-273 780	
Egenkapital 31.12	100 000	133 148	233 148