



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 03.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		1 770 494	1 697 380
Sum inntekter		1 770 494	1 697 380
Kostnader			
Andre driftskostnader	1	569 999	375 287
Sum kostnader		569 999	375 287
Driftsresultat		1 200 495	1 322 093
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 496	43 920
Sum finansinntekter		48 496	43 920
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	261 837	214 166
Annen rentekostnad		1 178 167	800 918
Sum finanskostnader		1 440 004	1 015 084
Netto finans		-1 391 508	-971 164
Resultat før skattekostnad		-191 013	350 929
Skattekostnad	2	-42 240	77 220
Årsresultat		-148 773	273 709
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-148 773	273 709
Totalresultat		-148 773	273 709
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-149 760	
Avgitt konsernbidrag			273 780
Avsatt til annen egenkapital		987	
Overført fra annen egenkapital			-71
Sum overføringer og disponeringer		-148 773	273 709



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		95 866	122 665
Fordring på konsernselskaper	1	192 000	
Andre kortsiktige fordringer		2 779	1 620
Sum fordringer		290 645	124 285
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter		1 036 536	1 400 944
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 036 536	1 400 944
Sum omløpsmidler		1 327 181	1 525 230
SUM EIENDELER		32 365 201	32 563 250
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Annen egenkapital		134 135	133 148
Sum opptjent egenkapital		134 135	133 148
Sum egenkapital	6	234 135	233 148
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	25 851 147	26 000 000
Langsiktig konserngjeld	1	5 985 047	5 723 210
Sum annen langsiktig gjeld		31 836 194	31 723 210
Sum langsiktig gjeld		31 836 194	31 723 210
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 842	7 934
Betalbar skatt	2		
Konsernbidrag			351 000
Annen kortsiktig gjeld		288 030	247 958
Sum kortsiktig gjeld		294 872	606 891
Sum gjeld		32 131 066	32 330 101
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 365 201	32 563 250



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 624500

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 03.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 03.07.2025



Organisasjonsnr: 928 908 623
KVERNSTUA UTLEIEBOLIGER AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		1 770 494	1 697 380
Sum inntekter		1 770 494	1 697 380
Kostnader			
Andre driftskostnader	1	569 999	375 287
Sum kostnader		569 999	375 287
Driftsresultat		1 200 495	1 322 093
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 496	43 920
Sum finansinntekter		48 496	43 920
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	261 837	214 166
Annen rentekostnad		1 178 167	800 918
Sum finanskostnader		1 440 004	1 015 084
Netto finans		-1 391 508	-971 164
Resultat før skattekostnad		-191 013	350 929
Skattekostnad	2	-42 240	77 220
Årsresultat		-148 773	273 709
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-148 773	273 709
Totalresultat		-148 773	273 709
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-149 760	
Avgitt konsernbidrag			273 780
Avsatt til annen egenkapital		987	
Overført fra annen egenkapital			-71
Sum overføringer og disponeringer		-148 773	273 709



Organisasjonsnr: 928 908 623
KVERNSTUA UTLEIEBOLIGER AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

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		95 866	122 665
Fordring på konsernselskaper	1	192 000	
Andre kortsiktige fordringer		2 779	1 620
Sum fordringer		290 645	124 285

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd og kontanter		1 036 536	1 400 944
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 036 536	1 400 944

Sum omløpsmidler		1 327 181	1 525 230
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		32 365 201	32 563 250
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

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

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		134 135	133 148
Sum opptjent egenkapital		134 135	133 148

Sum egenkapital	6	234 135	233 148
-----------------	---	---------	---------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	25 851 147	26 000 000
Langsiktig konserngjeld	1	5 985 047	5 723 210
Sum annen langsiktig gjeld		31 836 194	31 723 210
Sum langsiktig gjeld		31 836 194	31 723 210
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 842	7 934
Betalbar skatt	2		
Konsernbidrag			351 000
Annen kortsiktig gjeld		288 030	247 958
Sum kortsiktig gjeld		294 872	606 891
Sum gjeld		32 131 066	32 330 101
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 365 201	32 563 250



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.



TORE 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 underskudd på kr. 148.773. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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 uavhengig 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 avviklet.

I kontorfellesskap med

MYRDAHL OG SVEEN
STATSAUTORISERTE REVISOR

Medlem av Den norske Revisorforening



TORE D. RAASOK
STATSAUTORISERT REVISOR

Revisors beretning 2024
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, 03. juni 2025

Tore D. Raasok
statsautorisert revisor



Kvernstua Utleieboliger AS			
RESULTATREGNSKAP			
	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Leieinntekter		1 770 494	1 697 380
Sum driftsinntekter		1 770 494	1 697 380
Driftskostnader			
Andre driftskostnader	1	569 999	375 287
Sum driftskostnader		569 999	375 287
Driftsresultat		1 200 495	1 322 093
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		48 496	43 920
Rentekostnader til konsernselskap	1	261 837	214 166
Rentekostnader		1 178 167	800 918
Resultat av finansposter		-1 391 508	-971 164
Resultat før skattekostnad		-191 013	350 929
Skattekostnad	2	-42 240	77 220
Årets resultat		-148 773	273 709
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag		-149 760	0
Avsatt konsernbidrag		0	273 780
Avsatt til annen egenkapital		987	0
Overført fra annen egenkapital		0	-71
Sum overføringer		-148 773	273 709

Organisasjonsnummer 928 908 623



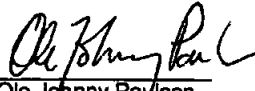
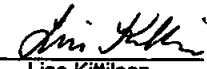
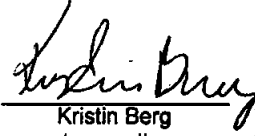

Kvernstua Utleieboliger AS			
BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Eiendom	3, 4	31 038 020	31 038 020
Sum varige driftsmidler		31 038 020	31 038 020
Sum anleggsmidler		31 038 020	31 038 020
Omløpsmidler			
Kundefordringer		95 866	122 665
Fordring på konsernselskaper	1	192 000	0
Andre kortsiktige fordringer		2 779	1 620
Bankinnskudd og kontanter		1 036 536	1 400 944
Sum omløpsmidler		1 327 181	1 525 230
Sum eiendeler		32 365 201	32 563 250

Organisasjonsnummer 928 908 623



Kvernstua Utleieboliger AS			
BALANSE			
	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		134 135	133 148
Sum egenkapital	6	234 135	233 148
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	4	25 851 147	26 000 000
Lån fra morselskap	1	5 985 047	5 723 210
Sum annen langsiktig gjeld		31 836 194	31 723 210
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 842	7 934
Konsernbidrag		0	351 000
Annen kortsiktig gjeld		288 030	247 958
Sum kortsiktig gjeld		294 872	606 891
Sum egenkapital og gjeld		32 365 201	32 563 250

Lillestrøm, 03.06.2025
Styret i Kvernstua Utleieboliger AS

 Ole Johnny Paulsen styremedlem	 Lise Kittilsen styreleder	 Kristin Berg styremedlem
 Ronny Engébretsen styremedlem		

Organisasjonsnummer 928 908 623



KVERNSTUA UTLEIEBOLIGER AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

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

	Renter	Fordring	Gjeld	Konsernbidrag
ØIE Gruppen AS	-261 837	0	-5 985 047	0
Hurdalsgata 81 AS		192 000	0	192 000
Betalt renter til konsern	214 166			
Søsterselskapet ØIE AS har belastet kr. 137.605 ink mva for forvaltning i 2024				
Tjenesten er priset til markedspris				



KVERNSTUA UMLEIEBOLIGER AS
NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

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:	2024	2023	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:

	2024	2023
Resultat før skattekostnad:	-191 013	350 929
Sum permanente forskjeller:	-803	451
Sum endring midlertidige forskjeller	0	0
Avgitt konsernbidrag brutto		-351 000
Mottatt konsernbidrag	192 000	
Årets skattegrunnlag:	184	380

Skattekostnaden i regnskapet består av:

	2024	2023
Betalbar skatt	0	0
Differanse skatteavsetning tidligere år.	0	0
Endring utsatt skatt	0	0
Beregnet skatt konsernbidrag	-42 240	77 220
Sum bokført skattekostnad	-42 240	77 220

Betalbar skatt i balansen består av:

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



KVERNSTUA UMLEIEBOLIGER AS
NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

NOTE 3 DRIFTSMIDLER

	Boliger		Sum
Anskaffelseskost 1.1.	31 038 020		
+ Tilgang	0		
- Avgang til kostpris			
Anskaffelseskost 31.12.	0	31 038 020	0
			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

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

NOTE 4 GJELD, PANT OG GARANTIER

	2024	2023
Pantelån Husbanken	-25 851 147	-26 000 000
Sum	<u>-25 851 147</u>	<u>-26 000 000</u>
Lånet løper i mer en fem år		
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet		
Eiendom	31 038 020	31 038 020
Sum	<u>31 038 020</u>	<u>31 038 020</u>

NOTE 5 AKSJER, AKSJEEIERE

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

ØIE Gruppen AS

ØIE Gruppen AS utarbeider konsernregnskap.

NOTE 6 EGENKAPITAL

	Selskapets aksjekapital	Annen egenkap	Sum EK
Egenkapital 01.01	100 000	133 148	233 148
Årets resultat		-148 773	
Mottatt konsernbidrag netto		149 760	
Egenkapital 31.12	100 000	134 135	234 135