



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 072 562
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KVAENVEIEN 4 EIENDOM AS
Forretningsadresse: St. Olavs plass 3
0165 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lars Vestheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 26.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 272 738	2 107 624
Sum inntekter		2 272 738	2 107 624
Kostnader			
Varekostnad		26 143	26 520
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	414 952	414 952
Annen driftskostnad	2	223 043	4 407 768
Sum kostnader		664 138	4 849 239
Driftsresultat		1 608 599	-2 741 616
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		6 174	6 558
Sum finansinntekter		6 174	6 558
Rentekostnad til foretak i samme konsern		903 495	755 899
Sum finanskostnader		903 495	755 899
Netto finans		-897 321	-749 341
Ordinært resultat før skattekostnad		711 278	-3 490 957
Skattekostnad	3	695 945	-72 075
Ordinært resultat etter skattekostnad		15 334	-3 418 882
Årsresultat		15 333	-3 418 882
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		15 333	-3 163 246
Annen egenkapital			-255 635
Sum overføringer og disponeringer		15 333	-3 418 882



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel			1
Sum immaterielle eiendeler			1
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	20 325 140	20 740 092
Sum varige driftsmidler		20 325 140	20 740 092
Sum anleggsmidler		20 325 140	20 740 093
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	4	38 030	189 005
Sum fordringer		38 030	189 005
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	580 587	23 950
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		580 587	23 950
Sum omløpsmidler		618 616	212 954
SUM EIENDELER		20 943 756	20 953 047
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 30,00)	6, 7	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen egenkapital			
Udekket tap		3 147 913	3 163 246
Sum opptjent egenkapital		-3 147 913	-3 163 246
Sum egenkapital	7	-3 117 913	-3 133 246
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	695 944	
Sum avsetninger for forpliktelser		695 944	
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	9, 10	19 661 490	19 661 490
Sum annen langsiktig gjeld		19 661 490	19 661 490
Sum langsiktig gjeld		20 357 434	19 661 490
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 372 346	3 092 914
Betalbar skatt	3	-10	-10
Kortsiktig konserngjeld	10	1 325 973	1 325 973
Annen kortsiktig gjeld		5 926	5 926
Sum kortsiktig gjeld		3 704 235	4 424 803
Sum gjeld		24 061 669	24 086 294
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 943 756	20 953 047



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 320573

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 072 562
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KVAENVEIEN 4 EIENDOM AS
Forretningsadresse: St. Olavs plass 3
0165 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lars Vestheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.03.2023

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: 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, 09.03.2023



Organisasjonsnr: 916 072 562
KVAENVEIEN 4 EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 272 738	2 107 624
Sum inntekter		2 272 738	2 107 624
Kostnader			
Varekostnad		26 143	26 520
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	414 952	414 952
Annen driftskostnad	2	223 043	4 407 768
Sum kostnader		664 138	4 849 239
Driftsresultat		1 608 599	-2 741 616
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		6 174	6 558
Sum finansinntekter		6 174	6 558
Rentekostnad til foretak i samme konsern		903 495	755 899
Sum finanskostnader		903 495	755 899
Netto finans		-897 321	-749 341
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	3	695 945	-72 075
Ordinært resultat etter skattekostnad		15 334	-3 418 882
Årsresultat		15 333	-3 418 882
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		15 333	-3 163 246
Annen egenkapital			-255 635
Sum overføringer og disponeringer		15 333	-3 418 882



Organisasjonsnr: 916 072 562
KVAENVEIEN 4 EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 1

Sum immaterielle eiendeler 1

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 1 20 325 140 20 740 092

Sum varige driftsmidler 20 325 140 20 740 092

Sum anleggsmidler 20 325 140 20 740 093

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer 4 38 030 189 005

Sum fordringer 38 030 189 005

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 5 580 587 23 950

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 580 587 23 950

Sum omløpsmidler 618 616 212 954

SUM EIENDELER 20 943 756 20 953 047

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 30,00) 6, 7 30 000 30 000

Sum innskutt egenkapital 30 000 30 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

Udekket tap 3 147 913 3 163 246

Sum opptjent egenkapital -3 147 913 -3 163 246

Sum egenkapital 7 -3 117 913 -3 133 246

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	695 944	
Sum avsetninger for forpliktelse		695 944	
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	9, 10	19 661 490	19 661 490
Sum annen langsiktig gjeld		19 661 490	19 661 490
Sum langsiktig gjeld		20 357 434	19 661 490
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 372 346	3 092 914
Betalbar skatt	3	-10	-10
Kortsiktig konserngjeld	10	1 325 973	1 325 973
Annen kortsiktig gjeld		5 926	5 926
Sum kortsiktig gjeld		3 704 235	4 424 803
Sum gjeld		24 061 669	24 086 294
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 943 756	20 953 047



Organisasjonsnr: 916 072 562
KVAENVEIEN 4 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelse knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringsverdi i balansen. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer 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 og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.

Note



Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum _____ Beløp

Balanseført verdi 31.12. _____ Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Note
10

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

Morselskapet sitt navn
Aaberg Eiendom AS

Forretningskontor for morselskapet
St. Olavs plass 3, 0165 OSLO

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap _____ Årets _____ Fjorårets _____

Annen langsiktig gjeld

Samlet beløp - foretak i samme konsern _____ Årets _____ Fjorårets _____
19661490.00 19661490.00

Kortsiktig gjeld

Samlet beløp - foretak i samme konsern _____ Årets _____ Fjorårets _____
3635367.00 4381872.00

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet _____ Årets _____ Fjorårets _____

Pantstillelse _____ Beløp

Note

Fordringer



Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

9

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balansført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Ingen del av selskapets gjeld forfaller til betaling senere enn fem år etter regnskapsårets slutt. Gjeld er ikke sikret ved pant eller lignende sikkerhet i selskapets eiendeler.

Note

4

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

Se eventuelle andre vedlegg.



Noter 2022

KVAENVEIEN 4 EIENDOM AS

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer 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 og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.

Note 1 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	2 493 450	20 747 600	23 241 050
Tilgang i året	0	0	0



Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	2 493 450	20 747 600	23 241 050
Akk. av- og nedskr. 01.01.2022		(2 500 958)	(2 500 958)
Akkumulerte avskr. 31.12.2022		(2 915 910)	(2 915 910)
Balanseført verdi pr. 31.12.2022	2 493 450	17 831 690	20 325 140
Årets avskrivninger		(414 952)	(414 952)
Økonomisk levetid		50 år	
Avskrivningsplan: Lineær		2 %	

Note 2 - Revisjon

Selskapet oppfyller kravene til fravalg revisor, og dette er valgt.

Note 3 - Skatt

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	711 278	(3 490 957)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	55 605	48 271
- Fremførbart underskudd	(766 883)	
Årets skattegrunnlag	0	(3 442 686)
+/- For lite (for mye) avsatt skatt tidligere år		(10)
+/- Endring i utsatt skatt	695 945	(72 065)
Skattekostnad i resultatregnskapet	695 945	(72 075)
Betalbar skatt i balansen	0	0

Note 4 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

Note 5 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	1 000	30,00	30 000,00
Sum	1 000		30 000,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
AABERG EIENDOM AS	1 000	100,00%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	1 000	100,00%	

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2022	30 000	(3 163 246)	(3 133 246)
Årets resultat		15 333	15 333
Egenkapital 31.12.2022	30 000	(3 147 913)	(3 117 913)



Note 8 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Anleggsmidler	279 298	223 693	55 605
Skattemessig fremførbart underskudd	(3 442 686)	(2 675 802)	(766 883)
Netto forskjeller	(3 163 388)	(2 452 109)	(711 278)
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	0	2 452 109	(2 452 109)
Sum midlertidige forskjeller	(3 163 388)	0	(3 163 388)
Utsatt skattefordel 31.12.22. basert på 22%	(695 945)	0	(695 945)

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr 539 464

Note 9 - Gjeld

Ingen del av selskapets gjeld forfaller til betaling senere enn fem år etter regnskapsårets slutt. Gjeld er ikke sikret ved pant eller lignende sikkerhet i selskapets eiendeler.

Note 10 - Konsern, tilknyttet selskap mv.

Konsernregnskap

Virksomheten er datterselskap og morselskapet utarbeider konsernregnskap der virksomheten inngår i konsolideringen.

Morselskapets navn og forretningskontor:

Aaberg Eiendom AS

St. Olavs plass 3, 0165 OSLO

	2022	2021
Annen langsiktig gjeld		
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	19 661 490	19 661 490
Kortsiktig gjeld		
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	3 635 367	4 381 872

Note 11 - Obligatorisk tjenstepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 12 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

Note 13 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.