



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	917 922 624
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	KVERNHUSVEIEN EIENDOM AS
Forretningsadresse:	v/Einar Lund Kvernhusveien 2 3121 NØTTERØY

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:	Einar Lund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.08.2024

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, 06.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		235 560	144 000
Sum inntekter		235 560	144 000
Kostnader			
Varekostnad		22 885	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-299 201	51 246
Annen driftskostnad		145 809	153 486
Sum kostnader		-130 507	204 732
Driftsresultat		366 067	-60 732
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Annen rentekostnad	2	266 369	173 317
Sum finanskostnader		266 369	173 317
Netto finans		-266 369	-173 317
Resultat før skattekostnad	3	99 698	-234 049
Årsresultat		99 698	-234 049
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	99 698	-234 049
Sum overføringer og disponeringer		99 698	-234 049



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	3 986 065	3 686 864
Sum varige driftsmidler		3 986 065	3 686 864
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 986 065	3 686 864
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		120 733	108 305
Andre kortsiktige fordringer		1 377	1 240
Sum fordringer		122 110	109 545
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		29 290	65 517
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		29 290	65 517
Sum omløpsmidler		151 400	175 062
SUM EIENDELER		4 137 464	3 861 926

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4, 6	1 123 478	1 223 175
Sum opptjent egenkapital		-1 123 478	-1 223 175
Sum egenkapital		-1 023 478	-1 123 175
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	2 500 000	2 500 000
Ansvarlig lånekapital		0	1 800 223
Øvrig langsiktig gjeld	2	2 648 035	668 080
Sum annen langsiktig gjeld		5 148 035	4 968 303
Sum langsiktig gjeld		5 148 035	4 968 303
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 330	11 386
Annen kortsiktig gjeld		6 576	5 412
Sum kortsiktig gjeld		12 906	16 798
Sum gjeld		5 160 942	4 985 101
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 137 464	3 861 926



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 741210

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 922 624
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KVERNHUSVEIEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: v/Einar Lund
Kvernhusveien 2
3121 NØTTERØY

Regnskapsår

Årsregnskaps 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: Einar Lund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.08.2024

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører: Ja
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 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, 02.09.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 917 922 624
KVERNHUSVEIEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		235 560	144 000
Sum inntekter		235 560	144 000
Kostnader			
Varekostnad		22 885	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-299 201	51 246
Annen driftskostnad		145 809	153 486
Sum kostnader		-130 507	204 732
Driftsresultat		366 067	-60 732
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Annen rentekostnad	2	266 369	173 317
Sum finanskostnader		266 369	173 317
Netto finans		-266 369	-173 317
Resultat før skattekostnad	3	99 698	-234 049
Årsresultat		99 698	-234 049
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	99 698	-234 049
Sum overføringer og disponeringer		99 698	-234 049



Organisasjonsnr: 917 922 624
KVERNHUSVEIEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	3 986 065	3 686 864
Sum varige driftsmidler		3 986 065	3 686 864
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 986 065	3 686 864
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		120 733	108 305
Andre kortsiktige fordringer		1 377	1 240
Sum fordringer		122 110	109 545
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		29 290	65 517
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		29 290	65 517
Sum omløpsmidler		151 400	175 062
SUM EIENDELER		4 137 464	3 861 926
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	4, 6	1 123 478	1 223 175
Sum opptjent egenkapital		-1 123 478	-1 223 175
Sum egenkapital		-1 023 478	-1 123 175
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	2	2 500 000	2 500 000
Ansvarlig lånekapital		0	1 800 223
Øvrig langsiktig gjeld	2	2 648 035	668 080
Sum annen langsiktig gjeld		5 148 035	4 968 303
Sum langsiktig gjeld		5 148 035	4 968 303
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 330	11 386
Annen kortsiktig gjeld		6 576	5 412
Sum kortsiktig gjeld		12 906	16 798
Sum gjeld		5 160 942	4 985 101
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 137 464	3 861 926



Organisasjonsnr: 917 922 624
KVERNHUSVEIEN 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 Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. 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. 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: Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note

6

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Ja

Hele selskapets aksjekapital er tapt og styrets handlingsplikt har således inntruffet. Selskapet sikres videre gjennom lån fra nærstående til selskapet og det påpekes videre at det er store verdier i selskapet gjennom eiendom. Årsregnskapet er etter disse vurderingene avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp



Note

2

Gjeld

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

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Merete Nilsen har ytt lån til selskapet pålydende kr 2 648 035 pr 31/12/23. Lånet er renteberegnet og det er kostnadsført kr 79 732 i renter for 2023.



KVERNHUSVEIEN EIENDOM AS
917 922 624

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		235 560	144 000
Sum driftsinntekter		235 560	144 000
Driftskostnader			
Varekostnad		22 885	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-299 201	51 246
Annen driftskostnad		145 809	153 486
Sum driftskostnader		-130 507	204 732
Driftsresultat		366 067	-60 732
Finanskostnader			
Annen rentekostnad	2	266 369	173 317
Sum finanskostnader		266 369	173 317
Netto finans		-266 369	-173 317
Resultat før skattekostnad	3	99 698	-234 049
Årsresultat		99 698	-234 049
Overføringer			
Udekket tap	4	99 698	-234 049
Sum overføringer		99 698	-234 049



KVERNHUSVEIEN EIENDOM AS
917 922 624

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	3 986 065	3 686 864
Sum varige driftsmidler		3 986 065	3 686 864
Sum anleggsmidler		3 986 065	3 686 864
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		120 733	108 305
Andre kortsiktige fordringer		1 377	1 240
Sum fordringer		122 110	109 545
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		29 290	65 517
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		29 290	65 517
Sum omløpsmidler		151 400	175 062
SUM EIENDELER		4 137 464	3 861 926



KVERNHUSVEIEN EIENDOM AS
917 922 624

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4, 6	1 123 478	1 223 175
Sum opptjent egenkapital		-1 123 478	-1 223 175
Sum egenkapital		-1 023 478	-1 123 175
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	2 500 000	2 500 000
Ansvarlig lånekapital		0	1 800 223
Øvrig langsiktig gjeld	2	2 648 035	668 080
Sum annen langsiktig gjeld		5 148 035	4 968 303
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 330	11 386
Annen kortsiktig gjeld		6 576	5 412
Sum kortsiktig gjeld		12 906	16 798
Sum gjeld		5 160 942	4 985 101
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 137 464	3 861 926

Færder, 30.08.2024

Merete Nilsen Nordahl
styrets leder

Einar Lund
daglig leder



KVERNHUSVEIEN EIENDOM AS
917 922 624

Noter

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

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

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.

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:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note 1 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	3 986 065
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	3 986 065
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	0
Balanseført verdi per 31.12.	3 986 065
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	-299 201

Note 2 - Gjeld og garantiforpliktelser

Mer om gjeld

Merete Nilsen har ytt lån til selskapet pålydende kr 2 648 035 pr 31/12/23. Lånet er renteberegnet og det er kostnadsført kr 79 732 i renter for 2023.



KVERNHUSVEIEN EIENDOM AS
917 922 624

Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattepliktig inntekt	2023	2022
Resultat før skatt	99 698	-234 049
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-299 201	51 245
Skattepliktig inntekt	-199 503	-182 804

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	100 000	-1 223 175	-1 123 175
Årsresultat	0	99 698	99 698
Egenkapital 31.12.2023	100 000	-1 123 478	-1 023 478

Note 5 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	100	1 000	100 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Em Eiendomsutvikling AS	100	100,00	Ordinære

Note 6 - Usikkerhet om fortsatt drift

Det er knyttet usikkerhet til fortsatt drift.

Hele selskapets aksjekapital er tapt og styrets handlingsplikt har således inntruffet. Selskapet sikres videre gjennom lån fra nærstående til selskapet og det påpekes videre at det er store verdier i selskapet gjennom eiendom. Årsregnskapet er etter disse vurderingene avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Midlertidige 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:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	-299 201	0	-299 201
Fremførbart underskudd	-923 975	-1 123 478	199 503
Netto forskjeller	-1 223 176	-1 123 478	-99 698
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	1 223 176	1 123 478	99 698
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %	0	0	0