



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: Terje Normann Aaberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2025

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, 06.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 468 909	2 354 045
Sum inntekter		2 468 909	2 354 045
Kostnader			
Varekostnad		29 187	21 881
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	414 952	414 952
Annen driftskostnad		1 420 486	253 921
Sum kostnader	3	1 864 625	690 753
Driftsresultat		604 284	1 663 292
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4		
Annen finansinntekt	4	6 773	6 317
Sum finansinntekter		6 773	6 317
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 399 117	1 406 778
Annen rentekostnad	4		10
Annen finanskostnad	4		
Sum finanskostnader		1 399 117	1 406 788
Netto finans		-1 392 344	-1 400 471
Resultat før skattekostnad		-788 060	262 821
Skattekostnad på resultat	5		-695 944
Årsresultat	6	-788 060	958 765
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-788 060	958 765
Totalresultat		-788 060	958 765
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Avsatt til annen egenkapital		-788 060	958 765
Sum overføringer og disponeringer		-788 060	958 765



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	19 495 236	19 910 188
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler	2	19 495 236	19 910 188
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Sum anleggsmidler		19 495 236	19 910 188
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	2 106	
Andre kortsiktige fordringer	7	51 537	48 881
Sum fordringer	7	53 643	48 881
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		10 455	469 989
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 455	469 989
Sum omløpsmidler		64 097	518 870
SUM EIENDELER		19 559 333	20 429 058

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	170 704	958 765
Udekket tap		3 147 913	3 147 913
Sum opptjent egenkapital		-2 977 209	-2 189 148
Sum egenkapital	6	-2 947 209	-2 159 148
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	7	21 083 779	21 234 662
Sum annen langsiktig gjeld		21 083 779	21 234 662
Sum langsiktig gjeld		21 083 779	21 234 662
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	90 863	21 645
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld		1 325 973	1 325 973
Annen kortsiktig gjeld	7	5 926	5 926
Sum kortsiktig gjeld	7	1 422 763	1 353 544
Sum gjeld		22 506 542	22 588 206
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 559 333	20 429 058



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 410443

Enheten

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

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: Terje Normann Aaberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2025

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

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, 05.05.2025



Organisasjonsnr: 916 072 562
KVAENVEIEN 4 EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 468 909	2 354 045
Sum inntekter		2 468 909	2 354 045
Kostnader			
Varekostnad		29 187	21 881
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	414 952	414 952
Annen driftskostnad		1 420 486	253 921
Sum kostnader	3	1 864 625	690 753
Driftsresultat		604 284	1 663 292
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4		
Annen finansinntekt	4	6 773	6 317
Sum finansinntekter		6 773	6 317
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 399 117	1 406 778
Annen rentekostnad	4		10
Annen finanskostnad	4		
Sum finanskostnader		1 399 117	1 406 788
Netto finans		-1 392 344	-1 400 471
Resultat før skattekostnad		-788 060	262 821
Skattekostnad på resultat	5		-695 944
Årsresultat	6	-788 060	958 765
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-788 060	958 765
Totalresultat		-788 060	958 765
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-788 060	958 765
Sum overføringer og disponeringer		-788 060	958 765



Organisasjonsnr: 916 072 562
KVAENVEIEN 4 EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	19 495 236	19 910 188
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler	2	19 495 236	19 910 188
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Sum anleggsmidler		19 495 236	19 910 188
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	2 106	
Andre kortsiktige fordringer	7	51 537	48 881
Sum fordringer	7	53 643	48 881
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		10 455	469 989
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 455	469 989
Sum omløpsmidler		64 097	518 870
SUM EIENDELER		19 559 333	20 429 058
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	8		



Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	170 704	958 765
Udekket tap		3 147 913	3 147 913
Sum opptjent egenkapital		-2 977 209	-2 189 148
Sum egenkapital	6	-2 947 209	-2 159 148
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	7	21 083 779	21 234 662
Sum annen langsiktig gjeld		21 083 779	21 234 662
Sum langsiktig gjeld		21 083 779	21 234 662
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	90 863	21 645
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld		1 325 973	1 325 973
Annen kortsiktig gjeld	7	5 926	5 926
Sum kortsiktig gjeld	7	1 422 763	1 353 544
Sum gjeld		22 506 542	22 588 206
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 559 333	20 429 058



Organisasjonsnr: 916 072 562
KVAENVEIEN 4 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

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.



Årsregnskap 2024

Kvaenveien 4 Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet



Org.nr.: 916 072 562



RESULTATREGNSKAP

KVAENVEIEN 4 EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		2 468 909	2 354 045
Sum driftsinntekter		2 468 909	2 354 045
Varekostnad		29 187	21 881
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	414 952	414 952
Annen driftskostnad		1 420 486	253 921
Sum driftskostnader	3	1 864 625	690 753
Driftsresultat		604 284	1 663 292
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt	4	6 773	6 317
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 399 117	1 406 778
Annen rentekostnad	4	0	10
Resultat av finansposter		-1 392 344	-1 400 471
Resultat før skattekostnad		-788 060	262 821
Skattekostnad på resultat	5	0	-695 944
Årsresultat	6	-788 060	958 765
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		-788 060	958 765
Sum overføringer		-788 060	958 765



BALANSE

KVAENVEIEN 4 EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	19 495 236	19 910 188
Sum varige driftsmidler	2	19 495 236	19 910 188
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		19 495 236	19 910 188
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	7	2 106	0
Andre kortsiktige fordringer	7	51 537	48 881
Sum fordringer	7	53 643	48 881
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		10 455	469 989
Sum omløpsmidler		64 097	518 870
Sum eiendeler		19 559 333	20 429 058



BALANSE

KVAENVEIEN 4 EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	8	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	9	170 704	958 765
Udekket tap		-3 147 913	-3 147 913
Sum opptjent egenkapital		-2 977 209	-2 189 148
Sum egenkapital	6	-2 947 209	-2 159 148
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	7	21 083 779	21 234 662
Sum annen langsiktig gjeld		21 083 779	21 234 662
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	7	90 863	21 645
Konserngjeld		1 325 973	1 325 973
Annen kortsiktig gjeld	7	5 926	5 926
Sum kortsiktig gjeld	7	1 422 763	1 353 544
Sum gjeld		22 506 542	22 588 206
Sum egenkapital og gjeld		19 559 333	20 429 058

Oslo, 26.04.2025

Styret i Kvaenveien 4 Eiendom AS

Terje Normann Aaberg
styreleder

Benedikte Aaberg
styremedlem

Henrik Aaberg
styremedlem

Henriette Aaberg
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

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

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader

Kvaenveien 4 Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	23 241 050	23 241 050
= Anskaffelseskost 31.12.24	23 241 050	23 241 050
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	3 330 862	3 330 862
= Bokført verdi 31.12.24	19 910 188	19 910 188
Økonomisk levetid	0 år	



Note 3 Spesifikasjon av driftskostnader etter art

	2024	2023
Varekostnad	29 187	21 881
Avskrivning	414 952	414 952
Andre driftskostnader	1 420 486	253 921
Sum driftskostnader	1 864 625	690 753

Note 4 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2024	2023
Sum finansinntekter	0	0
Finanskostnader	2024	2023
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	1 399 117	1 406 778
Annen rentekostnad	0	10
Sum finanskostnader	1 399 117	1 406 788

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	-695 944
Skattekostnad ordinært resultat	0	-695 944
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-788 060	262 821
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	67 729	62 792
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-325 613
Skattepliktig inntekt	-720 331	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	91 066	160 901	69 835
Fordringer	2 106	0	-2 106
Sum	93 172	160 901	67 729
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 070 520	-2 350 189	720 331
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	2 977 349	2 189 288	-788 060
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0



I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	30 000	0	0	958 765	988 765
Årets resultat				-788 060	-788 060
Pr 31.12.2024	30 000	0	0	170 704	200 704

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
Fordringer		
Sum	0	0
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	21 083 779	21 234 662
Annen kortsiktig gjeld konsern	1 325 973	1 325 973
Sum	22 409 752	22 560 635

Note 8 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I KVAENVEIEN 4 EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	30,0	30 000
Sum	1 000		30 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
AABERG EIENDOM AS	1 000	100,0	100,0

Note 9 Fortsatt drift

Styrets arbeid i 2024 har i hovedsak bestått av å forvalte inntektene og redusere kostnadene for å sikre løpende drift. I budsjettene for 2025 er det lagt opp til en nøktern drift som skal skape en bærekraftig økonomi.

Driften av Kvaenveien 4 Eiendom AS synes således ikke å medføre risiko for tap for kreditorene.

Grunnlaget for styrets konklusjon om fortsatt drift er basert på grunnlaget dagens drift er etablert på, den gode kommunikasjonen mot kreditorer og et konservativt anslag på inntekter i årene som kommer.