



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 769 877
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KVÅLVEIEN 1 AS
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4
0257 OSLO

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: Dina Saltvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2024

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, 19.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt fast eiendom		11 137 788	10 456 064
Annen driftsinntekt		11 137 788	10 456 064
Sum inntekter		11 137 788	10 456 064
Kostnader			
Avskrivning	2	1 877 985	1 872 153
Annen driftskostnad	3	541 821	1 628 783
Sum kostnader		2 419 806	3 500 936
Driftsresultat		8 717 982	6 955 128
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			24 350
Sum finansinntekter			24 350
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 281 542	818 870
Annen finanskostnad			500
Sum finanskostnader		1 281 542	819 370
Netto finans		-1 281 542	-795 020
Ordinært resultat før skattekostnad		7 436 440	6 160 108
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 636 016	1 355 334
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 800 424	4 804 774
Årsresultat		5 800 424	4 804 774
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6	5 806 740	8 816 885
Overføringer annen egenkapital	6	-6 316	-4 012 111
Sum overføringer og disponeringer		5 800 424	4 804 774



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	924 044	922 263
Sum immaterielle eiendeler		924 044	922 263
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 8	36 095 513	37 765 133
Sum varige driftsmidler		36 095 513	37 765 133
Sum anleggsmidler		37 019 557	38 687 396
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	5	101 772	5 116 698
Sum fordringer		101 772	5 116 698
Sum omløpsmidler		101 772	5 116 698
SUM EIENDELER		37 121 329	43 804 094
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		5 000 000	5 000 000
Sum innskutt egenkapital	6	5 030 000	5 030 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	857 715	864 031
Sum opptjent egenkapital		857 715	864 031



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		5 887 715	5 894 031
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	23 612 703	26 337 116
Sum annen langsiktig gjeld		23 612 703	26 337 116
Sum langsiktig gjeld		23 612 703	26 337 116
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	157 998	269 248
Betalbar skatt	4		1
Annen kortsiktig gjeld	5	7 462 913	11 303 698
Sum kortsiktig gjeld		7 620 911	11 572 947
Sum gjeld		31 233 614	37 910 063
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 121 329	43 804 094



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 562274

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 769 877
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KVÅLVEIEN 1 AS
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4
0257 OSLO

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: Dina Saltvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2024

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, 02.07.2024



Organisasjonsnr: 922 769 877
KVÅLVEIEN 1 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt fast eiendom		11 137 788	10 456 064
Annen driftsinntekt		11 137 788	10 456 064
Sum inntekter		11 137 788	10 456 064
Kostnader			
Avskrivning	2	1 877 985	1 872 153
Annen driftskostnad	3	541 821	1 628 783
Sum kostnader		2 419 806	3 500 936
Driftsresultat		8 717 982	6 955 128
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			24 350
Sum finansinntekter			24 350
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 281 542	818 870
Annen finanskostnad			500
Sum finanskostnader		1 281 542	819 370
Netto finans		-1 281 542	-795 020
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 636 016	1 355 334
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 800 424	4 804 774
Årsresultat		5 800 424	4 804 774
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6	5 806 740	8 816 885
Overføringer annen egenkapital	6	-6 316	-4 012 111
Sum overføringer og disponeringer		5 800 424	4 804 774



Organisasjonsnr: 922 769 877
KVÅLVEIEN 1 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	924 044	922 263
Sum immaterielle eiendeler		924 044	922 263

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 8	36 095 513	37 765 133
Sum varige driftsmidler		36 095 513	37 765 133

Sum anleggsmidler		37 019 557	38 687 396
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer	5	101 772	5 116 698
Sum fordringer		101 772	5 116 698

Sum omløpsmidler		101 772	5 116 698
-------------------------	--	----------------	------------------

SUM EIENDELER		37 121 329	43 804 094
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 7	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		5 000 000	5 000 000
Sum innskutt egenkapital	6	5 030 000	5 030 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	857 715	864 031
Sum opptjent egenkapital		857 715	864 031

Sum egenkapital		5 887 715	5 894 031
------------------------	--	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	23 612 703	26 337 116
Sum annen langsiktig gjeld		23 612 703	26 337 116

Sum langsiktig gjeld		23 612 703	26 337 116
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Kortsiktig gjeld



Leverandørgjeld	5	157 998	269 248
Betalbar skatt	4		1
Annen kortsiktig gjeld	5	7 462 913	11 303 698
Sum kortsiktig gjeld		7 620 911	11 572 947
Sum gjeld		31 233 614	37 910 063
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 121 329	43 804 094



Organisasjonsnr: 922 769 877
KVÅLVEIEN 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
7

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	300.00	100.00	30000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Møller Eiendom Norge AS	300.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	300.00	100.00%	

Note
3

Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte, og følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets daglige leder er innleid, og lønnes av Møller-Bil Sør-Rogaland. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styret eller andre nærstående parter.

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	22000.00	28900.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



Kvålveien 1 AS
Org.nr: 922 769 877



Årsrapport for 2023

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



Kvålveien 1 AS

Org.nr: 922 769 877

Resultatregnskap

Alle tall i NOK

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Leieinntekt fast eiendom		11 137 788	10 456 064
Sum driftsinntekter		<u>11 137 788</u>	<u>10 456 064</u>
Driftskostnader			
Avskrivning	2	1 877 985	1 872 153
Annen driftskostnad	3	541 821	1 628 783
Sum driftskostnader		<u>2 419 806</u>	<u>3 500 936</u>
Driftsresultat		<u>8 717 982</u>	<u>6 955 128</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	24 350
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 281 542	818 870
Annen finanskostnad		0	500
Netto finansposter		<u>-1 281 542</u>	<u>-795 020</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>7 436 440</u>	<u>6 160 108</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>1 636 016</u>	<u>1 355 334</u>
Årsresultat		<u>5 800 424</u>	<u>4 804 774</u>
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6	5 806 740	8 816 885
Overføringer annen egenkapital	6	-6 316	-4 012 111
Sum disponert		<u>5 800 424</u>	<u>4 804 774</u>



Kvålveien 1 AS

Org.nr: 922 769 877

Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK

	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	4	924 044	922 263
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 8	36 095 513	37 765 133
Sum anleggsmidler		<u>37 019 557</u>	<u>38 687 396</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer	5	101 772	5 116 698
Sum eiendeler		<u>37 121 329</u>	<u>43 804 094</u>



Kvålveien 1 AS

Org.nr: 922 769 877

Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK

	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 7	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		<u>5 000 000</u>	<u>5 000 000</u>
Sum innskutt egenkapital	6	<u>5 030 000</u>	<u>5 030 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	857 715	864 031
Sum egenkapital		<u>5 887 715</u>	<u>5 894 031</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	5	23 612 703	26 337 116
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	5	157 998	269 248
Betalbar skatt	4	0	1
Annen kortsiktig gjeld	5	<u>7 462 913</u>	<u>11 303 698</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>7 620 911</u>	<u>11 572 947</u>
Sum gjeld		<u>31 233 614</u>	<u>37 910 063</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>37 121 329</u>	<u>43 804 094</u>

Oslo, 24. april 2024

Andreas Jul Røsjø
Styreleder

Dagny Stensgård Wik
Styremedlem

Øyvind Hartveit
Styremedlem

Jan Olav Fikstvedt
Daglig leder

Side 4



Kvålveien 1 AS

Org.nr: 922 769 877

Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Leieinnteker

Leieinntekter inntektsføres i takt med at eiendommen stilles til disposisjon for leietakerene. Salg av tomter og bygg inntektsføres når bygget overleveres til kjøper.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



Kvålveien 1 AS

Org.nr: 922 769 877

Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tekniske installasjoner	Driftsløsøre og inventar	Tomt	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01	56 823 312	6 250 734	4 025 859	2 706 680	30 135	69 836 720
Tilgang kjøpte driftsmidler	209 000	29 500	0	0	-30 135	208 365
Anskaffelseskost 31.12.	57 032 312	6 280 234	4 025 859	2 706 680	0	70 045 085
Akk.avskrivning 31.12.	-25 639 388	-4 238 477	-4 025 859	-45 848	0	-33 949 572
Balanseført pr. 31.12.	31 392 924	2 041 757	0	2 660 832	0	36 095 513
Årets avskrivninger	1 253 376	624 609	0	0	0	1 877 985
Økonomisk levetid	50 år	10 år	5-10 år			
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær			

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte, og følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets daglige leder er innleid, og lønnes av Møller-Bil Sør-Rogaland. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styret eller andre nærstående parter.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2023	2022
Revisjon	22 000	28 900

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Kvålveien 1 AS

Org.nr: 922 769 877

Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
Betalbar skatt	1 637 798	2 486 814
Endring utsatt skatt	-1 783	-1 131 480
Årets totale skattekostnad	<u>1 636 015</u>	<u>1 355 334</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	7 436 440	6 160 108
Permanente forskjeller	-2	500
Endring i midlertidige forskjeller	8 100	5 143 090
Alminnelig inntekt	7 444 538	11 303 698
Ytet konsernbidrag	-7 444 538	-11 303 698
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	-4 234 849	-4 235 409
Gevinst- og tapskonto	34 642	43 302
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-4 200 207</u>	<u>-4 192 107</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-924 046	-922 264
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2023	
22% skatt av resultat før skatt	<u>1 636 017</u>	
Beregnet skattekostnad	<u>1 636 017</u>	
Effektiv skattesats *)	22 %	

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



Kvålveien 1 AS

Org.nr: 922 769 877

Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2023	2022
Mottatt konsernbidrag	0	5 000 000
<i>Gjeld</i>	2023	2022
Leverandørgjeld	87 792	102 670
Konsernkontoordning (kassekreditt)	23 612 703	26 337 116
Skyldig konsernbidrag	7 444 538	11 303 698
Sum	<u>31 145 033</u>	<u>37 743 484</u>

Selskapet har en langsiktig kassekreditt i Møller Eiendom Holding AS som er en konsernkontoordning. Selskapene i ordningen er solidarisk ansvarlig for nettogjelden som trekkes.

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	30 000	5 000 000	864 031	5 894 031
Årsresultat	0	0	5 800 424	5 800 424
Avgitt konsernbidrag	0	0	-5 806 740	-5 806 740
Egenkapital 31.12.	<u>30 000</u>	<u>5 000 000</u>	<u>857 715</u>	<u>5 887 715</u>



Kvålveien 1 AS

Org.nr: 922 769 877

Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	300	100	30 000

Aksjekapitalen i Kvålveien 1 AS består av 300 aksjer pålydende 100 og eies i sin helhet av Møller Eiendom Norge AS. Det finnes kun en aksjeklasse.

Selskapet inngår i konsernet Møller Eiendom Holding AS. Møller Eiendom Holding AS eies av Aars AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet er tilgjengelig på www.aars.no

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Møller Eiendom Norge AS	300	100 %	100 %

Note 8 - Pant og garantier

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:

	2023	2022
Kvålveien 1	36 095 513	37 765 133

Driftsmidlene er pantsatt som sikkerhet for pantelån i Møller Eiendom Holding AS, se Note 16 og 17 i konsernregnskapet til Møller Eiendom Holding AS



KVÅLVEIEN 1 AS



GENERALFORSAMLINGS PROTOKOLL 03.05.2024

03.05.2024 ble det avholdt generalforsamling i Kvålveien 1 AS i Bygdøy Allé 4, Oslo.

Til behandling forelå:

- 1. Åpning av møtet og opptak av fortegnelse over møtende aksjeeiere**
Andreas Jul Røsjø åpnet møtet og opptok fortegnelse over møtende aksjeeiere. Til stede var:
 - Andreas Jul Røsjø som på vegne av Møller Eiendom Norge AS representerte samtlige aksjer.
 - Dagny Stensgård Wik
- 2. Valg av møteleder og protokollunderskrivere**
Andreas Jul Røsjø ble enstemmig valgt som møteleder.
Protokollunderskrivere: Andreas Jul Røsjø og Dagny Stensgård Wik.
- 3. Godkjenning av innkalling og dagsorden**
Det fremkom ingen bemerkninger til innkalling og dagsorden. Generalforsamlingen ble erklært for lovlig satt.
- 4. Godkjenning av årsregnskap for 2023, herunder disponering av årets resultat**
Andreas Jul Røsjø la fram årsregnskapet, herunder styrets forslag til disponering av årets resultat. Revisjonsberetningen ble gjennomgått. Årsregnskapet ble enstemmig godkjent.
- 5. Godkjenning av godtgjørelse til revisor**
Revisors honorar for 2023 ble godkjent etter regning.
- 6. Valg av styre og fastsettelse av styrehonorar**
Andreas Jul Røsjø redegjorde for at det ikke er framkommet forslag til endringer i styrets sammensetning. Forslaget om et uforandret styre ble enstemmig godkjent.

Det er ikke utbetalt styrehonorar for 2023.

Oslo, 03.05.2024

.....
Andreas Jul Røsjø

.....
Dagny Stensgård Wik



Kvålveien 1 AS

Org.nr: 922 769 877

Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Leieinnteker

Leieinntekter inntektsføres i takt med at eiendommen stilles til disposisjon for leietakerene. Salg av tomter og bygg inntektsføres når bygget overleveres til kjøper.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



Kvålveien 1 AS

Org.nr: 922 769 877

Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tekniske installasjoner	Driftsløstø og inventar	Tomt	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01	56 823 312	6 250 734	4 025 859	2 706 680	30 135	69 836 720
Tilgang kjøpte driftsmidler	209 000	29 500	0	0	-30 135	208 365
Anskaffelseskost 31.12.	57 032 312	6 280 234	4 025 859	2 706 680	0	70 045 085
Akk.avskrivning 31.12.	-25 639 388	-4 238 477	-4 025 859	-45 848	0	-33 949 572
Balanseført pr. 31.12.	31 392 924	2 041 757	0	2 660 832	0	36 095 513
Årets avskrivninger	1 253 376	624 609	0	0	0	1 877 985
Økonomisk levetid	50 år	10 år	5-10 år			
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær			

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte, og følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets daglige leder er innleid, og lønnes av Møller-Bil Sør-Rogaland. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styret eller andre nærstående parter.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2023	2022
Revisjon	22 000	28 900

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Kvålveien 1 AS

Org.nr: 922 769 877

Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
Betalbar skatt	1 637 798	2 486 814
Endring utsatt skatt	-1 783	-1 131 480
Årets totale skattekostnad	<u>1 636 015</u>	<u>1 355 334</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	7 436 440	6 160 108
Permanente forskjeller	-2	500
Endring i midlertidige forskjeller	8 100	5 143 090
Alminnelig inntekt	<u>7 444 538</u>	<u>11 303 698</u>
Ytet konsernbidrag	<u>-7 444 538</u>	<u>-11 303 698</u>
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	-4 234 849	-4 235 409
Gevinst- og tapskonto	34 642	43 302
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-4 200 207</u>	<u>-4 192 107</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-924 046	-922 264
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2023	
22% skatt av resultat før skatt	<u>1 636 017</u>	
Beregnet skattekostnad	<u>1 636 017</u>	
Effektiv skattesats *)	22 %	

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



Kvålveien 1 AS

Org.nr: 922 769 877

Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2023	2022
Mottatt konsernbidrag	0	5 000 000
<i>Gjeld</i>	2023	2022
Leverandørgjeld	87 792	102 670
Konsernkontoordning (kassekreditt)	23 612 703	26 337 116
Skyldig konsernbidrag	7 444 538	11 303 698
Sum	<u>31 145 033</u>	<u>37 743 484</u>

Selskapet har en langsiktig kassekreditt i Møller Eiendom Holding AS som er en konsernkontoordning. Selskapene i ordningen er solidarisk ansvarlig for nettogjelden som trekkes.

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	30 000	5 000 000	864 031	5 894 031
Årsresultat	0	0	5 800 424	5 800 424
Avgitt konsernbidrag	0	0	-5 806 740	-5 806 740
Egenkapital 31.12.	<u>30 000</u>	<u>5 000 000</u>	<u>857 715</u>	<u>5 887 715</u>



Kvålveien 1 AS

Org.nr: 922 769 877

Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	300	100	30 000

Aksjekapitalen i Kvålveien 1 AS består av 300 aksjer pålydende 100 og eies i sin helhet av Møller Eiendom Norge AS. Det finnes kun en aksjeklasse.

Selskapet inngår i konsernet Møller Eiendom Holding AS. Møller Eiendom Holding AS eies av Aars AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet er tilgjengelig på www.aars.no

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Møller Eiendom Norge AS	300	100 %	100 %

Note 8 - Pant og garantier

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:

	2023	2022
Kvålveien 1	36 095 513	37 765 133

Driftsmidlene er pantsatt som sikkerhet for pantelån i Møller Eiendom Holding AS, se Note 16 og 17 i konsernregnskapet til Møller Eiendom Holding AS



Til generalforsamlingen i Kvålveien 1 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kvålveien 1 AS som 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 vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt 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 vår 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

Oslo, 24. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Chris Håvard Jakobsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2024-05-07 10:25

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.