



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Erlend Moe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 721 219	9 721 218
Sum inntekter		9 721 219	9 721 218
Kostnader			
Avskrivning	4	1 923 870	1 863 029
Annen driftskostnad	3	1 588 721	863 510
Sum kostnader		3 512 591	2 726 539
Driftsresultat		6 208 628	6 994 679
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		368	167
Sum finansinntekter		368	167
Rentekostnad til foretak i samme konsern		846 461	1 362 240
Sum finanskostnader		846 461	1 362 240
Netto finans		-846 093	-1 362 073
Ordinært resultat før skattekostnad		5 362 535	5 632 606
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 179 758	1 239 174
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 182 777	4 393 432
Årsresultat		4 182 777	4 393 432
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	7	8 576 209	
Overføringer annen egenkapital	7	-4 393 432	4 393 432
Sum overføringer og disponeringer		4 182 777	4 393 432



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	41 472 303	41 684 619
Maskiner og anlegg	4	10 500	79 406
Sum varige driftsmidler		41 482 803	41 764 025
Sum anleggsmidler		41 482 803	41 764 025
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		288 920	53 024
Sum fordringer		288 920	53 024
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		510 980	1 214 672
Sum omløpsmidler		799 900	1 267 696
SUM EIENDELER		42 282 703	43 031 721
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7		4 393 432
Sum opptjent egenkapital			4 393 432



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital		30 000	4 423 432
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	161 543	95 590
Sum avsetninger for forpliktelser		161 543	95 590
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	8	31 317 742	35 917 742
Sum annen langsiktig gjeld		31 317 742	35 917 742
Sum langsiktig gjeld		31 479 285	36 013 332
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	1 083 403	1 451 373
Betalbar skatt	5	1 113 805	1 143 584
Annen kortsiktig gjeld	8	8 576 210	
Sum kortsiktig gjeld		10 773 418	2 594 957
Sum gjeld		42 252 703	38 608 289
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 282 703	43 031 721



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 613432

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 769 877
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KVÅLVEIEN 1 AS
Forretningsadresse: Vassbotnen 17
4033 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Erlend Moe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 14.08.2021



Organisasjonsnr: 922 769 877
KVÅLVEIEN 1 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 721 219	9 721 218
Sum inntekter		9 721 219	9 721 218
Kostnader			
Avskrivning	4	1 923 870	1 863 029
Annen driftskostnad	3	1 588 721	863 510
Sum kostnader		3 512 591	2 726 539
Driftsresultat		6 208 628	6 994 679
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		368	167
Sum finansinntekter		368	167
Rentekostnad til foretak i samme konsern		846 461	1 362 240
Sum finanskostnader		846 461	1 362 240
Netto finans		-846 093	-1 362 073
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 179 758	1 239 174
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 182 777	4 393 432
Årsresultat		4 182 777	4 393 432
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	7	8 576 209	
Overføringer annen egenkapital	7	-4 393 432	4 393 432
Sum overføringer og disponeringer		4 182 777	4 393 432



Øvrig langsiktig gjeld	8	31 317 742	35 917 742
Sum annen langsiktig gjeld		31 317 742	35 917 742
Sum langsiktig gjeld		31 479 285	36 013 332
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	1 083 403	1 451 373
Betalbar skatt	5	1 113 805	1 143 584
Annen kortsiktig gjeld	8	8 576 210	
Sum kortsiktig gjeld		10 773 418	2 594 957
Sum gjeld		42 252 703	38 608 289
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 282 703	43 031 721



Organisasjonsnr: 922 769 877
KVÅLVEIEN 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

6

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>
Fjetland Eiendom 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

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>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

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 revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------	--------------	------------------



	25700.00	9000.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	25700.00	9000.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Kvålveien 1 AS
Org.nr: 922 769 877

 Legally signed by
Knut Aleksander Næss
28.04.2021
 Legally signed by
Jan Olav Fikstvedt
28.04.2021

Årsrapport for 2020

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



Kvålveien 1 AS

Org.nr: 922 769 877

Resultatregnskap

Alle tall i NOK

	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		<u>9 721 219</u>	<u>9 721 218</u>
Driftskostnader			
Avskrivning	4	1 923 870	1 863 029
Annen driftskostnad	3	<u>1 588 721</u>	<u>863 510</u>
Sum driftskostnader		<u>3 512 591</u>	<u>2 726 539</u>
Driftsresultat		<u>6 208 628</u>	<u>6 994 679</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		368	167
Rentekostnad til foretak i samme konsern		<u>846 461</u>	<u>1 362 240</u>
Netto finansposter		<u>-846 093</u>	<u>-1 362 073</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>5 362 535</u>	<u>5 632 606</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	<u>1 179 758</u>	<u>1 239 174</u>
Årsresultat		<u>4 182 777</u>	<u>4 393 432</u>
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	7	8 576 209	0
Overføringer annen egenkapital	7	<u>-4 393 432</u>	<u>4 393 432</u>
Sum disponert		<u>4 182 777</u>	<u>4 393 432</u>



Kvålveien 1 AS

Org.nr: 922 769 877

Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK

	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	41 472 303	41 684 619
Maskiner og anlegg	4	10 500	79 406
Sum varige driftsmidler		<u>41 482 803</u>	<u>41 764 025</u>
Sum anleggsmidler		<u>41 482 803</u>	<u>41 764 025</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer		<u>288 920</u>	<u>53 024</u>
Sum fordringer		<u>288 920</u>	<u>53 024</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>510 980</u>	<u>1 214 672</u>
Sum omløpsmidler		<u>799 900</u>	<u>1 267 696</u>
Sum eiendeler		<u>42 282 703</u>	<u>43 031 721</u>



Kvålveien 1 AS

Org.nr: 922 769 877

Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK

	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 7	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	0	4 393 432
Sum opptjent egenkapital		0	4 393 432
Sum egenkapital		30 000	4 423 432
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	5	161 543	95 590
Sum avsetning for forpliktelser		161 543	95 590
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	8	31 317 742	35 917 742
Sum annen langsiktig gjeld		31 317 742	35 917 742
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	8	1 083 403	1 451 373
Betalbar skatt	5	1 113 805	1 143 584
Annen kortsiktig gjeld	8	8 576 210	0
Sum kortsiktig gjeld		10 773 418	2 594 957
Sum gjeld		42 252 703	38 608 289
Sum egenkapital og gjeld		42 282 703	43 031 721

Stavanger, 28. april 2021

Jan Olav Fikstvedt
styremedlem, daglig leder

Knut Aleksander Næss
styreleder



Kvålveien 1 AS

Org.nr: 922 769 877

Noter til regnskapet for 2020

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 2020

Alle tall i NOK

Note 2 - Fusjon

Som ledd i å legge bedre til rette for fremtidig utvikling gjennomførte morselskapet Fjetland Eiendom AS i 2019 en restrukturering der selskapets 4 eiendommer med tilhørende virksomhet ble fisjonert ut i hvert sitt aksjeselskap, med Fjetland Eiendom AS som morselskap. I forbindelse med denne reorganiseringen har Kvålveien 1 AS, som ble stiftet 12. april 2019, overtatt en av disse eiendommene gjennom fusjon med Kvålveien 1 Hjelpeselskap AS.

Fusjonen er gjennomført til regnskapsmessig- og skattemessig kontinuitet med virkning fra 1. januar 2019.

I forbindelse med fusjonen er det etablert en fusjonsfordring på morselskapet Fjetland Eiendom AS med regnskapsmessig verdi på 835 935 kroner og skattemessig verdi på - 4 405 977 kroner.

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

Ytelser til ledende personer

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.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2020	2019
Revisjon	25 700	9 000

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tekniske installasjoner	Tomt	Driftsløpsøre og inventar	Sum
Tilgang ved fusjon 01.01	56 823 312	4 608 087	2 706 680	4 025 859	68 163 938
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	1 642 647	0	0	1 642 647
Anskaffelseskost 31.12.	56 823 312	6 250 734	2 706 680	4 025 859	69 806 585
Akk.avskrivning 31.12.	-21 897 434	-2 365 142	-45 847	-4 015 359	-28 323 782
Balansført pr. 31.12.	34 925 878	3 885 592	2 660 833	10 500	41 482 803
Årets avskrivninger	1 244 289	610 674	0	68 906	1 923 869
Økonomisk levetid	50 år	10 år		5-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		Lineær	



Kvålveien 1 AS

Org.nr: 922 769 877

Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

Note 5 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2020	2019
Betalbar skatt	1 113 805	1 143 584
Endring utsatt skatt	65 953	95 590
Årets totale skattekostnad	<u>1 179 758</u>	<u>1 239 174</u>

Beregning av årets skattegrunnlag:	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	5 362 535	5 632 606
Endring i midlertidige forskjeller	-299 786	-434 499
Årets skattegrunnlag	<u>5 062 749</u>	<u>5 198 107</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	1 113 805	1 143 584

Oversikt over midlertidige forskjeller	2020	2019
Driftsmidler inkl goodwill	-4 575 286	-4 891 987
Fordringer og gjeld etter fordringsmetoden	5 241 912	5 241 912
Gevinst- og tapskonto	67 659	84 574
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>734 285</u>	<u>434 499</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	161 543	95 590

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt

	2020
22% skatt av resultat før skatt	<u>1 179 758</u>
Beregnet skattekostnad	<u>1 179 758</u>

Effektiv skattesats *) 22 %

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	300	100	30 000

Alle aksjene er eid av Fjetland Eiendom AS, som ikke har konsolideringsplikt etter unntaksreglene for små foretak.

Selskapet inngår som tilknyttet selskap konsolidert etter egenkapitalmetoden 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



Kvålveien 1 AS

Org.nr: 922 769 877

Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	30 000	4 393 432	4 423 432
Årsresultat	0	4 182 777	4 182 777
Avgitt konsernbidrag	0	-8 576 209	-8 576 209
Egenkapital 31.12.	30 000	0	30 000

Note 8 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Gjeld	2020	2019
Leverandørgjeld	846 461	1 320 517
Langsiktig gjeld	31 317 742	35 917 742
Skyldig konsernbidrag	8 576 209	0
Sum	40 740 412	37 238 259

Note 9 - Pant og garantier

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:	2020	2019
Kvålveien 1	41 472 303	41 684 619

Eiendommen selskapet eier er pantsatt som sikkerhet for banklån på 98 987 500 kroner i Fjetland Eiendom AS.

Note 10 - Covid 19

Som følge av den pågående Covid 19 pandemien er de generelle økonomiske utsiktene mer usikre enn normalt. Bortsett fra noe reduserte kapitalkostnader opplever selskapet begrensede operasjonelle og finansielle effekter av koronaviruset. Dette skyldes leietakersammensetningen, med hovedsakelig lange kontrakter med solide leietakere som ikke direkte rammes av myndighetenes tiltak for å begrense utbredelsen av viruset. Det vurderes derfor at Covid 19 pandemien ikke vil ha effekt av betydning for selskapet.



Til generalforsamlingen i Kvålveien 1 AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kvålveien 1 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

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



Uavhengig revisors beretning - Kvålveien 1 AS



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 28. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Arild Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lund, Stig Arild	BANKID_MOBILE	2021-04-28 12:08

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.



Kvålveien 1 AS

Org.nr: 922 769 877

Noter til regnskapet for 2020

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 2020

Alle tall i NOK

Note 2 - Fusjon

Som ledd i å legge bedre til rette for fremtidig utvikling gjennomførte morselskapet Fjetland Eiendom AS i 2019 en restrukturering der selskapets 4 eiendommer med tilhørende virksomhet ble fisjonert ut i hvert sitt aksjeselskap, med Fjetland Eiendom AS som morselskap. I forbindelse med denne reorganiseringen har Kvålveien 1 AS, som ble stiftet 12. april 2019, overtatt en av disse eiendommene gjennom fusjon med Kvålveien 1 Hjelpeselskap AS.

Fusjonen er gjennomført til regnskapsmessig- og skattemessig kontinuitet med virkning fra 1. januar 2019.

I forbindelse med fusjonen er det etablert en fusjonsfordring på morselskapet Fjetland Eiendom AS med regnskapsmessig verdi på 835 935 kroner og skattemessig verdi på - 4 405 977 kroner.

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

Ytelser til ledende personer

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.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2020	2019
Revisjon	25 700	9 000

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tekniske installasjoner	Tomt	Driftsløvsøre og inventar	Sum
Tilgang ved fusjon 01.01	56 823 312	4 608 087	2 706 680	4 025 859	68 163 938
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	1 642 647	0	0	1 642 647
Anskaffelseskost 31.12.	56 823 312	6 250 734	2 706 680	4 025 859	69 806 585
Akk.avskrivning 31.12.	-21 897 434	-2 365 142	-45 847	-4 015 359	-28 323 782
Balansført pr. 31.12.	34 925 878	3 885 592	2 660 833	10 500	41 482 803
Årets avskrivninger	1 244 289	610 674	0	68 906	1 923 869
Økonomisk levetid	50 år	10 år		5-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		Lineær	

Side 2



Kvålveien 1 AS

Org.nr: 922 769 877

Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

Note 5 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2020	2019
Betalbar skatt	1 113 805	1 143 584
Endring utsatt skatt	65 953	95 590
Årets totale skattekostnad	<u>1 179 758</u>	<u>1 239 174</u>

Beregning av årets skattegrunnlag:	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	5 362 535	5 632 606
Endring i midlertidige forskjeller	-299 786	-434 499
Årets skattegrunnlag	<u>5 062 749</u>	<u>5 198 107</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	1 113 805	1 143 584

Oversikt over midlertidige forskjeller	2020	2019
Driftsmidler inkl goodwill	-4 575 286	-4 891 987
Fordringer og gjeld etter fordringsmetoden	5 241 912	5 241 912
Gevinst- og tapskonto	67 659	84 574
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>734 285</u>	<u>434 499</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	161 543	95 590

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt

	2020
22% skatt av resultat før skatt	<u>1 179 758</u>
Beregnet skattekostnad	<u>1 179 758</u>
Effektiv skattesats *)	22 %

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	300	100	30 000

Alle aksjene er eid av Fjetland Eiendom AS, som ikke har konsolideringsplikt etter unntaksreglene for små foretak.

Selskapet inngår som tilknyttet selskap konsolidert etter egenkapitalmetoden 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



Kvålveien 1 AS

Org.nr: 922 769 877

Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Fjetland Eiendom AS	300	100 %	100 %

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	30 000	4 393 432	4 423 432
Årsresultat	0	4 182 777	4 182 777
Avgitt konsernbidrag	0	-8 576 209	-8 576 209
Egenkapital 31.12.	30 000	0	30 000

Note 8 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Gjeld	2020	2019
Leverandørgjeld	846 461	1 320 517
Langsiktig gjeld	31 317 742	35 917 742
Skyldig konsernbidrag	8 576 209	0
Sum	40 740 412	37 238 259

Note 9 - Pant og garantier

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:	2020	2019
Kvålveien 1	41 472 303	41 684 619

Eiendommen selskapet eier er pantsatt som sikkerhet for banklån på 98 987 500 kroner i Fjetland Eiendom AS.

Note 10 - Covid 19

Som følge av den pågående Covid 19 pandemien er de generelle økonomiske utsiktene mer usikre enn normalt. Bortsett fra noe reduserte kapitalkostnader opplever selskapet begrensede operasjonelle og finansielle effekter av koronaviruset. Dette skyldes leietakersammensetningen, med hovedsakelig lange kontrakter med solide leietakere som ikke direkte rammes av myndighetenes tiltak for å begrense utbredelsen av viruset. Det vurderes derfor at Covid 19 pandemien ikke vil ha effekt av betydning for selskapet.



Kvålveien 1 AS

Org.nr: 922 769 877

Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK