



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 547 517
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KONGEVEIEN 47 AS
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 15
0250 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: Ole Halvor Svenkerud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

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, 08.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		11 126 685	10 513 952
Annen driftsinntekt		2 197	120 997
Sum inntekter		11 128 881	10 634 948
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 125 271	2 124 662
Annen driftskostnad		2 269 474	1 188 349
Sum kostnader		4 394 744	3 313 011
Driftsresultat		6 734 137	7 321 937
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		105 904	132 098
Sum finansinntekter		105 904	132 098
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	2 559 710	2 333 967
Sum finanskostnader		2 559 710	2 333 967
Netto finans		-2 453 806	-2 201 869
Resultat før skattekostnad		4 280 332	5 120 068
Skattekostnad på resultat	4	941 672	1 127 522
Årsresultat	5	3 338 660	3 992 546
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 338 660	3 992 546
Totalresultat		3 338 660	3 992 546
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		4 328 858	4 526 409
Overført fra annen egenkapital		-990 198	-533 863
Sum overføringer og disponeringer		3 338 660	3 992 546



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		64 218 668	66 041 424
Sum varige driftsmidler	2	64 218 668	66 041 424
Sum anleggsmidler		64 218 668	66 041 424
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		660 929	555 679
Sum fordringer		660 929	555 679
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		125 075	2 198 118
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		125 075	2 198 118
Sum omløpsmidler		786 004	2 753 797
SUM EIENDELER		65 004 672	68 795 221
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		500 000	500 000
Overkurs		16 616 851	16 616 851
Sum innskutt egenkapital	5	17 116 851	17 116 851
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Annen egenkapital		785 033	1 775 231
Sum opptjent egenkapital		785 033	1 775 231
Sum egenkapital	5	17 901 883	18 892 082
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	9 495 120	9 774 408
Sum avsetninger for forpliktelser		9 495 120	9 774 408
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	28 458 866	30 796 811
Sum annen langsiktig gjeld		28 458 866	30 796 811
Sum langsiktig gjeld		37 953 986	40 571 219
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		633 981	1 123 156
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		143 734	
Kortsiktig konserngjeld	3	8 109 528	8 137 055
Annen kortsiktig gjeld		261 559	71 710
Sum kortsiktig gjeld		9 148 802	9 331 920
Sum gjeld		47 102 788	49 903 139
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		65 004 672	68 795 221



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 638068

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 547 517
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KONGEVEIEN 47 AS
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 15
0250 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: Ole Halvor Svenkerud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

Revisjon

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 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, 07.07.2025



Organisasjonsnr: 918 547 517
KONGEVEIEN 47 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		11 126 685	10 513 952
Annen driftsinntekt		2 197	120 997
Sum inntekter		11 128 881	10 634 948
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 125 271	2 124 662
Annen driftskostnad		2 269 474	1 188 349
Sum kostnader		4 394 744	3 313 011
Driftsresultat		6 734 137	7 321 937
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		105 904	132 098
Sum finansinntekter		105 904	132 098
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	2 559 710	2 333 967
Sum finanskostnader		2 559 710	2 333 967
Netto finans		-2 453 806	-2 201 869
Resultat før skattekostnad		4 280 332	5 120 068
Skattekostnad på resultat	4	941 672	1 127 522
Årsresultat	5	3 338 660	3 992 546
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 338 660	3 992 546
Totalresultat		3 338 660	3 992 546
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		4 328 858	4 526 409
Overført fra annen egenkapital		-990 198	-533 863
Sum overføringer og disponeringer		3 338 660	3 992 546



Organisasjonsnr: 918 547 517
KONGEVEIEN 47 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4		
---------------------	---	--	--

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.			
------------------------	--	--	--

fast eiendom		64 218 668	66 041 424
--------------	--	------------	------------

Sum varige driftsmidler	2	64 218 668	66 041 424
-------------------------	---	------------	------------

Sum anleggsmidler		64 218 668	66 041 424
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige			
-------------------	--	--	--

fordringer		660 929	555 679
------------	--	---------	---------

Sum fordringer		660 929	555 679
----------------	--	---------	---------

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.			
----------------------------	--	--	--

l.		125 075	2 198 118
----	--	---------	-----------

Sum bankinnskudd,			
-------------------	--	--	--

kontanter og lignende		125 075	2 198 118
-----------------------	--	---------	-----------

Sum omløpsmidler		786 004	2 753 797
------------------	--	---------	-----------

SUM EIENDELER		65 004 672	68 795 221
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital		500 000	500 000
--------------	--	---------	---------

Overkurs		16 616 851	16 616 851
----------	--	------------	------------

Sum innskutt egenkapital	5	17 116 851	17 116 851
--------------------------	---	------------	------------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		785 033	1 775 231
-------------------	--	---------	-----------

Sum opptjent egenkapital		785 033	1 775 231
--------------------------	--	---------	-----------

Sum egenkapital	5	17 901 883	18 892 082
-----------------	---	------------	------------

Gjeld

Langsiktig gjeld			
------------------	--	--	--



Utsatt skatt	4	9 495 120	9 774 408
Sum avsetninger for forpliktelseser		9 495 120	9 774 408
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	28 458 866	30 796 811
Sum annen langsiktig gjeld		28 458 866	30 796 811
Sum langsiktig gjeld		37 953 986	40 571 219
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		633 981	1 123 156
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		143 734	
Kortsiktig konserngjeld	3	8 109 528	8 137 055
Annen kortsiktig gjeld		261 559	71 710
Sum kortsiktig gjeld		9 148 802	9 331 920
Sum gjeld		47 102 788	49 903 139
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		65 004 672	68 795 221



Organisasjonsnr: 918 547 517
KONGEVEIEN 47 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
Kongeveien 47 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 918 547 517



RESULTATREGNSKAP

KONGEVEIEN 47 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Leieinntekt		11 126 685	10 513 952
Annen driftsinntekt		2 197	120 997
Sum driftsinntekter		11 128 881	10 634 948
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 125 271	2 124 662
Annen driftskostnad		2 269 474	1 188 349
Sum driftskostnader		4 394 744	3 313 011
Driftsresultat		6 734 137	7 321 937
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		105 904	132 098
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	2 559 710	2 333 967
Resultat av finansposter		-2 453 806	-2 201 869
Resultat før skattekostnad		4 280 332	5 120 068
Skattekostnad på resultat	4	941 672	1 127 522
Resultat		3 338 660	3 992 546
Årsresultat	5	3 338 660	3 992 546
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag		4 328 858	4 526 409
Overført fra annen egenkapital		990 198	533 863
Sum overføringer		3 338 660	3 992 546



BALANSE

KONGEVEIEN 47 AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		64 218 668	66 041 424
Sum varige driftsmidler	2	64 218 668	66 041 424
Sum anleggsmidler		64 218 668	66 041 424
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		660 929	555 679
Sum fordringer		660 929	555 679
Bankinnskudd, kontanter o.l.		125 075	2 198 118
Sum omløpsmidler		786 004	2 753 797
Sum eiendeler		65 004 672	68 795 221



BALANSE

KONGEVEIEN 47 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital		500 000	500 000
Overkurs		16 616 851	16 616 851
Sum innskutt egenkapital	5	17 116 851	17 116 851
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		785 033	1 775 231
Sum opptjent egenkapital		785 033	1 775 231
Sum egenkapital	5	17 901 883	18 892 082
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	4	9 495 120	9 774 408
Sum avsetning for forpliktelser		9 495 120	9 774 408
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	3	28 458 866	30 796 811
Sum annen langsiktig gjeld		28 458 866	30 796 811
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		633 981	1 123 156
Skyldig offentlige avgifter		143 734	0
Kortsiktig konserngjeld	3	8 109 528	8 137 055
Annen kortsiktig gjeld		261 559	71 710
Sum kortsiktig gjeld		9 148 802	9 331 920
Sum gjeld		47 102 788	49 903 139
Sum egenkapital og gjeld		65 004 672	68 795 221

Oslo, 30.06.2025
Styret i Kongeveien 47 AS

Erik Forseth Helgesen
styremedlem

Jørgen Stavrum
styreleder



KONGEVEIEN 47 AS

918 547 517

Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNETEKTER

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene opptjenes. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Leieinntektene måles til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og andre avslag. Leieinsentiver i form av leierabatter eller lignende periodiseres lineært over leieperioden slik at inntekten innregnes lineært over leieperioden.

Andelen av inntekter som knytter seg til fremtidige ytelser balanseføres som uopptjent inntekt, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelser.

Felleskostander nettoføres.

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.

Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning regnes i forhold til driftsmiddelets stand ved kjøp av driftsmiddelet.

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

Det har ikke vært ansatte sysselsatt i løpet av regnskapsåret.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til fordel for medlemmer av styret eller annet administrasjon-, ledelses- eller kontrollorgan.



KONGEVEIEN 47 AS 918 547 517

Note 2 Anleggsmidler

	Bygg	Tomt	Anlegg under utførelse	Teknisk installasjon	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	98 904 329	3 202 000	0	1 440 964	103 547 293
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	302 515	0	302 515
Anskaffelseskost 31.12.2024	98 904 329	3 202 000	302 515	1 440 964	103 849 808
Akkumulerte avskrivinger	38 520 835	0	0	1 110 305	39 631 141
Bokført verdi pr. 31.12.2024	60 383 494	3 202 000	302 515	330 659	64 218 668
Årets avskrivinger	1 977 495	0		147 778	2 125 273
Avskrivningssats	2 %	0		10 %	

Pant i eiendom:

Eiendommen er pantsatt med NOK 550 000 000 i et lån morselskapet Sofiemyr Næring ASA har i Sparebank 1 Østlandet. Eiendommen ligger i Nordre Follo kommune.

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	28 458 866	30 796 811
Annen kortsiktig gjeld konsern	8 109 528	8 137 055
Sum	36 568 394	38 933 866

Mellomværende og lån i konsernforhold renteberegnes til markedsvilkår. Det er ikke avtalt nedbetalingstid på mellomværende.



KONGEVEIEN 47 AS

918 547 517

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 220 960	1 276 679
Endring i utsatt skatt	-279 288	-149 157
Skattekostnad ordinært resultat	941 672	1 127 522
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	4 280 332	5 120 068
Permanente forskjeller	0	5 031
Endring i midlertidige forskjeller	1 269 487	677 989
Avgitt konsernbidrag	-5 549 818	-5 803 088
Skattepliktig inntekt	1	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 220 960	1 276 679
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 220 960	-1 276 679
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	43 149 016	44 290 983	1 141 967
Fordringer	10 622	138 142	127 520
Sum	43 159 638	44 429 125	1 269 487
Grunnlag for utsatt skatt	43 159 638	44 429 125	1 269 487
Utsatt skatt (22 %)	9 495 120	9 774 408	279 287

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	500 000	16 616 851	1 775 231	18 892 082
Årets resultat			3 338 660	3 338 660
Konsernbidrag avgitt			-4 328 858	-4 328 858
Pr 31.12.2024	500 000	16 616 851	785 033	17 901 883

Side 7



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Stortorvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Kongeveien 47 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kongeveien 47 AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke øvrig den informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig 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 intern kontroll 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Shape the future
with confidence

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 30. juni 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Jon-Michael Grefsrød
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Kongeveien 47 AS 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnrøkke: JZBBG-IUJOG-KZCZC-4C35P-NPS95-AXBRS



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Grefsrød, Jon-michael

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-3016511

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-30 21:28:05 UTC



Penneo Dokumentnr: JZBBG-IUJOG-KZC2C-4C35P-NPS95-AXBRS

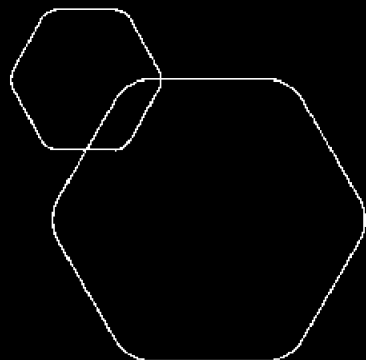
Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

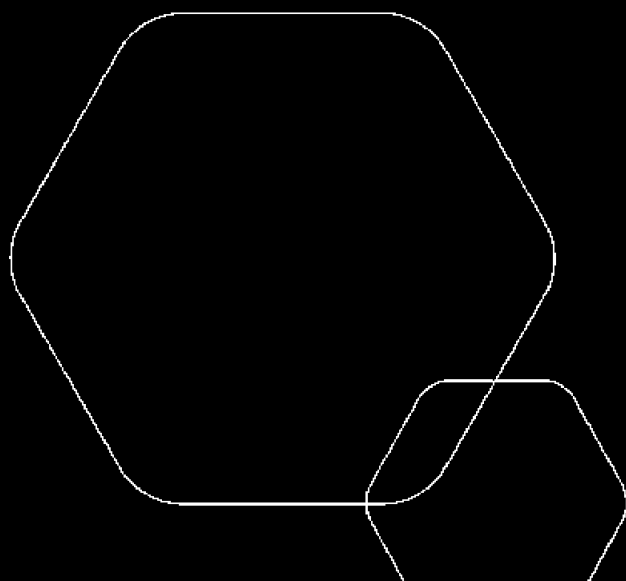
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Årsregnskap 2024
Kongeveien 47 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 918 547 517



RESULTATREGNSKAP

KONGEVEIEN 47 AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Leieinntekt		11 126 685	10 513 952
Annen driftsinntekt		2 197	120 997
Sum driftsinntekter		11 128 881	10 634 948
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 125 271	2 124 662
Annen driftskostnad		2 269 474	1 188 349
Sum driftskostnader		4 394 744	3 313 011
Driftsresultat		6 734 137	7 321 937
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		105 904	132 098
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	2 559 710	2 333 967
Resultat av finansposter		-2 453 806	-2 201 869
Resultat før skattekostnad		4 280 332	5 120 068
Skattekostnad på resultat	4	941 672	1 127 522
Resultat		3 338 660	3 992 546
Årsresultat	5	3 338 660	3 992 546
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag		4 328 858	4 526 409
Overført fra annen egenkapital		990 198	533 863
Sum overføringer		3 338 660	3 992 546

KONGEVEIEN 47 AS

SIDE 2



BALANSE

KONGEVEIEN 47 AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		64 218 668	66 041 424
Sum varige driftsmidler	2	64 218 668	66 041 424
Sum anleggsmidler		64 218 668	66 041 424
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		660 929	555 679
Sum fordringer		660 929	555 679
Bankinnskudd, kontanter o.l.		125 075	2 198 118
Sum omløpsmidler		786 004	2 753 797
Sum eiendeler		65 004 672	68 795 221



BALANSE

KONGEVEIEN 47 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital		500 000	500 000
Overkurs		16 616 851	16 616 851
Sum innskutt egenkapital	5	17 116 851	17 116 851
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		785 033	1 775 231
Sum opptjent egenkapital		785 033	1 775 231
Sum egenkapital	5	17 901 883	18 892 082
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	4	9 495 120	9 774 408
Sum avsetning for forpliktelser		9 495 120	9 774 408
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	3	28 458 866	30 796 811
Sum annen langsiktig gjeld		28 458 866	30 796 811
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		633 981	1 123 156
Skyldig offentlige avgifter		143 734	0
Kortsiktig konserngjeld	3	8 109 528	8 137 055
Annen kortsiktig gjeld		261 559	71 710
Sum kortsiktig gjeld		9 148 802	9 331 920
Sum gjeld		47 102 788	49 903 139
Sum egenkapital og gjeld		65 004 672	68 795 221

Oslo, 30.06.2025
Styret i Kongeveien 47 AS

Erik Forseth Helgesen
styremedlem

Jørgen Stavrum
styreleder



KONGEVEIEN 47 AS

918 547 517

Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNETEKTER

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene opptjenes. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Leieinntektene måles til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og andre avslag. Leieinsentiver i form av leierabatter eller lignende periodiseres lineært over leieperioden slik at inntekten innregnes lineært over leieperioden. Andelen av inntekter som knytter seg til fremtidige ytelser balanseføres som uopptjent inntekt, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelser. Felleskostander nettoføres.

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. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning regnes i forhold til driftsmiddelets stand ved kjøp av driftsmiddelet.

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

Det har ikke vært ansatte sysselsatt i løpet av regnskapsåret.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til fordel for medlemmer av styret eller annet administrasjon-, ledelses- eller kontrollorgan.



KONGEVEIEN 47 AS

918 547 517

Note 2 Anleggsmidler

	Bygg	Tomt	Anlegg under utførelse	Teknisk installasjon	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	98 904 329	3 202 000	0	1 440 964	103 547 293
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	302 515	0	302 515
Anskaffelseskost 31.12.2024	98 904 329	3 202 000	302 515	1 440 964	103 849 808
Akkumulerte avskrivninger	38 520 835	0	0	1 110 305	39 631 141
Bokført verdi pr. 31.12.2024	60 383 494	3 202 000	302 515	330 659	64 218 668
Årets avskrivninger	1 977 495	0		147 778	2 125 273
Avskrivningssats	2 %	0		10 %	

Pant i eiendom:

Eiendommen er pantsatt med NOK 550 000 000 i et lån morselskapet Sofiemyr Næring ASA har i Sparebank 1 Østlandet. Eiendommen ligger i Nordre Follo kommune.

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	28 458 866	30 796 811
Annen kortsiktig gjeld konsern	8 109 528	8 137 055
Sum	36 568 394	38 933 866

Mellomværende og lån i konsernforhold renteberegnes til markedsvilkår. Det er ikke avtalt nedbetalingstid på mellomværende.



KONGEVEIEN 47 AS

918 547 517

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 220 960	1 276 679
Endring i utsatt skatt	-279 288	-149 157
Skattekostnad ordinært resultat	941 672	1 127 522
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	4 280 332	5 120 068
Permanente forskjeller	0	5 031
Endring i midlertidige forskjeller	1 269 487	677 989
Avgitt konsernbidrag	-5 549 818	-5 803 088
Skattepliktig inntekt	1	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 220 960	1 276 679
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 220 960	-1 276 679
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	43 149 016	44 290 983	1 141 967
Fordringer	10 622	138 142	127 520
Sum	43 159 638	44 429 125	1 269 487
Grunnlag for utsatt skatt	43 159 638	44 429 125	1 269 487
Utsatt skatt (22 %)	9 495 120	9 774 408	279 287

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	500 000	16 616 851	1 775 231	18 892 082
Årets resultat			3 338 660	3 338 660
Konsernbidrag avgitt			-4 328 858	-4 328 858
Pr 31.12.2024	500 000	16 616 851	785 033	17 901 883

Side 7