



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 246 167
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KVN78 AS
Forretningsadresse: Jomfrubråtveien 21
1179 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: Per Gisle Kolbjørnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2025

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, 03.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		415 274	
Sum inntekter		415 274	
Kostnader			
Varekostnad	1		
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad		251 492	
Sum kostnader		251 492	
Driftsresultat		163 782	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 260	
Sum finansinntekter		5 260	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		891 069	
Annen rentekostnad		861 101	
Annen finanskostnad		150 000	
Sum finanskostnader		1 902 170	
Netto finans		-1 896 910	
Resultat før skattekostnad		-1 733 128	0
Skattekostnad på resultat	3	-381 288	
Årsresultat	4	-1 351 839	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 351 839	
Totalresultat		-1 351 839	
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-1 351 839	
Sum overføringer og disponeringer		-1 351 839	



Resultatregnskap

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



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler	5		
Andre langsiktige fordringer	6		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1	30 567 230	
Fordringer			
Kundefordringer	6	5 005	
Andre kortsiktige fordringer	6		
Konsernfordringer		1 750 000	
Sum fordringer		1 755 005	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 481 197	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 481 197	
Sum omløpsmidler		33 803 432	0
SUM EIENDELER		33 803 432	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		30 000	
Sum innskutt egenkapital		30 000	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	13 161	
Sum opptjent egenkapital		13 161	
Sum egenkapital	4	43 161	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 000 000	
Langsiktig konserngjeld	6		
Sum annen langsiktig gjeld		15 000 000	
Sum langsiktig gjeld		15 000 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	55 863	
Betalbar skatt	3	3 712	
Skyldig offentlige avgifter		1 756	
Kortsiktig konserngjeld		18 432 439	
Annen kortsiktig gjeld	6	266 502	
Sum kortsiktig gjeld		18 760 271	
Sum gjeld		33 760 271	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 803 432	0
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 727326

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 246 167
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KVN78 AS
Forretningsadresse: Jomfrubråtveien 21
1179 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: Per Gisle Kolbjørnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2025

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 02.08.2025



Organisasjonsnr: 933 246 167
KVN78 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		415 274	
Sum inntekter		415 274	
Kostnader			
Varekostnad	1		
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad		251 492	
Sum kostnader		251 492	
Driftsresultat		163 782	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 260	
Sum finansinntekter		5 260	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		891 069	
Annen rentekostnad		861 101	
Annen finanskostnad		150 000	
Sum finanskostnader		1 902 170	
Netto finans		-1 896 910	
Resultat før skattekostnad		-1 733 128	0
Skattekostnad på resultat	3	-381 288	
Årsresultat	4	-1 351 839	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 351 839	
Totalresultat		-1 351 839	
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-1 351 839	
Sum overføringer og disponeringer		-1 351 839	



Organisasjonsnr: 933 246 167
KVN78 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler	5		
Andre langsiktige fordringer	6		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1	30 567 230	
Fordringer			
Kundefordringer	6	5 005	
Andre kortsiktige fordringer	6		
Konsernfordringer		1 750 000	
Sum fordringer		1 755 005	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 481 197	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 481 197	
Sum omløpsmidler		33 803 432	0
SUM EIENDELER		33 803 432	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		30 000	
Sum innskutt egenkapital		30 000	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	13 161	
Sum opptjent egenkapital		13 161	
Sum egenkapital	4	43 161	0



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		15 000 000	
Langsiktig konserngjeld	6		
Sum annen langsiktig gjeld		15 000 000	
Sum langsiktig gjeld		15 000 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	55 863	
Betalbar skatt	3	3 712	
Skyldig offentlige avgifter		1 756	
Kortsiktig konserngjeld		18 432 439	
Annen kortsiktig gjeld	6	266 502	
Sum kortsiktig gjeld		18 760 271	
Sum gjeld		33 760 271	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 803 432	0
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Organisasjonsnr: 933 246 167
KVN78 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

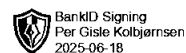
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsregnskap 2024

Kvn78 AS

Org.nr.: 933 246 167



Resultatregnskap

Kvn78 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	5.3.24 - 31.12.24
Annen driftsinntekt		415 274
Sum driftsinntekter		415 274
Annen driftskostnad		252 351
Sum driftskostnader		252 351
Driftsresultat		162 923
Finansinntekter og finanskostnader		
Annen renteinntekt		5 260
Rentekostnad til foretak i samme konsern		891 069
Annen rentekostnad		861 101
Annen finanskostnad		150 000
Resultat av finansposter		-1 896 910
Resultat før skattekostnad		-1 733 987
Skattekostnad på resultat	3	-381 477
Årsresultat	4	-1 352 510
Overføringer		
Overført fra annen egenkapital		1 352 510
Sum overføringer		-1 352 510



Balanse

Kvn78 AS

Eiendeler	Note	2024
Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Varige driftsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Lager av varer og annen beholdning	1	30 567 230
Fordringer		
Kundefordringer	6	5 005
Konsernfordringer		1 750 000
Sum fordringer		<u>1 755 005</u>
Investeringer		
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 481 197
Sum omløpsmidler		<u>33 803 432</u>
Sum eiendeler		<u>33 803 432</u>



Balanse

Kvn78 AS

	Note	2024
Egenkapital og gjeld		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital		30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	7	12 490
Sum opptjent egenkapital		12 490
Sum egenkapital	4	42 490
Gjeld		
Avsetning for forpliktelser		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		15 000 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	6	55 863
Betalbar skatt	3	3 523
Skyldig offentlige avgifter		1 756
Konserngjeld		18 432 439
Annen kortsiktig gjeld	6	266 502
Sum kortsiktig gjeld		18 760 082
Sum gjeld		33 760 082
Sum egenkapital og gjeld		33 802 573

Styret i Kvn78 AS

Per Gisle Kolbjørnsen
styreleder/daglig leder



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet gjelder perioden fra stiftelse 5.3.2024 - og frem til 31.12.2024.

Driftsinntekter

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 0 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 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.

Varer

Varer inkluderer også anlegg under utførelse og er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

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 Varer

Varelager	2024	2023
Lager av varer under tilvirkning	30 567 230	0
Sum varelager	30 567 230	0

Varekostnad	2024	2023
Sum varekostnad	0	0

Varelager gjelder i sin helhet kostnader i forbindelse kjøp av tomt og arbeid med omregulering og klargjøring til utbygging av prosjekt.

Det er vurdert til anskaffelseskost, og styret mener det er betydelig oppside i prosjektet. Renter på ekstern finansiering er kostnadsført.

Pr. 31.12.2024 er varelageret stilt som sikkerhet til BN Bank ASA for langsiktig lån.



Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

Lønnskostnader

	2024	2023
Sum	0	0

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk, og har derfor ikke lønns- eller personalkostnader.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-381 477	0
Skattekostnad ordinært resultat	-381 477	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 733 987	0
Permanente forskjeller	0	0
Mottatt konsernbidrag	1 750 000	0
Skattepliktig inntekt	16 013	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-381 477	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	385 000	0
Sum betalbar skatt i balansen	3 523	0

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

	2024	2023	Endring
Utsatt skatt (22 %)	0	0	0

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	0	0	0	0	0
Årets resultat				-1 352 510	-1 352 510
Stiftelse	30 000			0	30 000
Konsernbidrag mottatt etter skatt			1 365 000		1 365 000
Pr 31.12.2024	30 000	0	1 365 000	-1 352 510	42 490



Note 5 Pantstillelser og garantier

	31.12.2024	31.12.2023
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	15 000 000	0
Sum	15 000 000	0
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Varelager	30 567 230	0
Sum	30 567 230	0

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Konsernbidrag	0	0	1 750 000	0
Sum	0	0	1 750 000	0
	Leverandørgjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	0	0	18 432 439	0
Sum	0	0	18 432 439	0

Konserninterne lån blir renteberegnet med markedsrente - for 2024 benyttes 8,42%.

Note 7 Fortsatt drift

Styrets arbeid i 2024 har i hovedsak bestått av arbeid for å få på plass rammetillatelse for utbygging av den kjøpte tomten. Dette har tatt mer tid en normalt, men er nå på plass.

Selskapet har valgt å kostnadsføre eksterne rentekostnader i forbindelse med finansiering av prosjektet.

Aksjonær for gruppen er villig til å stille garantier og lån for å fullføre prosjektet i egen regi. Samtidig vurderer styret flere alternativer for gjennomføring av prosjektet, inkludert salg av hele eller deler av prosjektet, samt salg av noen av enhetene for å sikre ekstern finansiering.

Selskapets egenkapital er svak, men det er normalt da inntektene først kommer senere i prosjektperioden. Styret mener det er korrekt å legge forutsetning for videre drift til grunn for utarbeidelse av regnskapet.

Dette skyldes primært at det er merverdier i prosjektet på nåværende tidspunkt. Det antas at eksisterende bygg og tomt har en verdi på godt over 15 MNOK, samt at rammen som nå er på plass med salgbart areal på 456 kvm bolig har en verdi på godt over 20 MNOK, totalt over 35 MNOK.