



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Terje Normann Aaberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

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, 06.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 354 045	2 272 738
Sum inntekter		2 354 045	2 272 738
Kostnader			
Varekostnad		21 881	26 143
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	414 952	414 952
Annen driftskostnad		253 921	223 043
Sum kostnader	3	690 753	664 138
Driftsresultat		1 663 292	1 608 599
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4		
Annen finansinntekt	4	6 317	6 174
Sum finansinntekter		6 317	6 174
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 406 778	903 495
Annen rentekostnad	4	10	
Annen finanskostnad	4		
Sum finanskostnader		1 406 788	903 495
Netto finans		-1 400 471	-897 321
Ordinært resultat før skattekostnad		262 821	711 278
Skattekostnad på resultat	5	-695 944	695 945
Ordinært resultat etter skattekostnad		958 765	15 334
Årsresultat	6	958 765	15 333
Årsresultat etter minoritetsinteresser		958 765	15 334
Totalresultat		958 765	15 334



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			15 333
Avsatt til annen egenkapital		958 765	
Sum overføringer og disponeringer		958 765	15 333



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	19 910 188	20 325 140
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler	2	19 910 188	20 325 140
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Sum anleggsmidler		19 910 188	20 325 140
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7		
Andre kortsiktige fordringer	7	48 881	38 030
Sum fordringer	7	48 881	38 030
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		469 989	580 587
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		469 989	580 587
Sum omløpsmidler		518 870	618 616
SUM EIENDELER		20 429 058	20 943 756

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	958 765	
Udekket tap		3 147 913	3 147 913
Sum opptjent egenkapital		-2 189 148	-3 147 913
Sum egenkapital	6	-2 159 148	-3 117 913
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		695 944
Sum avsetninger for forpliktelser			695 944
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	7	21 234 662	19 661 490
Sum annen langsiktig gjeld		21 234 662	19 661 490
Sum langsiktig gjeld		21 234 662	20 357 434
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	21 645	2 372 346
Betalbar skatt	5		-10
Kortsiktig konserngjeld		1 325 973	1 325 973
Annen kortsiktig gjeld	7	5 926	5 926
Sum kortsiktig gjeld	7	1 353 544	3 704 235
Sum gjeld		22 588 206	24 061 669
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 429 058	20 943 756



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 669742

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 072 562
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KVAENVEIEN 4 EIENDOM AS
Forretningsadresse: St. Olavs plass 3
0165 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: Terje Normann Aaberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

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, 24.07.2024



Organisasjonsnr: 916 072 562
KVAENVEIEN 4 EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 354 045	2 272 738
Sum inntekter		2 354 045	2 272 738
Kostnader			
Varekostnad		21 881	26 143
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	414 952	414 952
Annen driftskostnad		253 921	223 043
Sum kostnader	3	690 753	664 138
Driftsresultat		1 663 292	1 608 599
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4		
Annen finansinntekt	4	6 317	6 174
Sum finansinntekter		6 317	6 174
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 406 778	903 495
Annen rentekostnad	4	10	
Annen finanskostnad	4		
Sum finanskostnader		1 406 788	903 495
Netto finans		-1 400 471	-897 321
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	5	-695 944	695 945
Ordinært resultat etter skattekostnad		958 765	15 334
Årsresultat	6	958 765	15 333
Årsresultat etter minoritetsinteresser		958 765	15 334
Totalresultat		958 765	15 334
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			15 333
Avsatt til annen egenkapital		958 765	
Sum overføringer og disponeringer		958 765	15 333





Organisasjonsnr: 916 072 562
KVAENVEIEN 4 EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5		
---------------------	---	--	--

Varige driftsmidler

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

fast eiendom	2	19 910 188	20 325 140
--------------	---	------------	------------

Maskiner og anlegg	2		
--------------------	---	--	--

Skip og flytende			
------------------	--	--	--

installasjoner	2		
----------------	---	--	--

Driftsløsøre, inventar o.			
---------------------------	--	--	--

a. utstyr	2		
-----------	---	--	--

Sum varige driftsmidler	2	19 910 188	20 325 140
--------------------------------	----------	-------------------	-------------------

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme			
-------------------------	--	--	--

konsern	7		
---------	---	--	--

Sum anleggsmidler		19 910 188	20 325 140
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	7		
-----------------	---	--	--

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

fordringer	7	48 881	38 030
------------	---	--------	--------

Sum fordringer	7	48 881	38 030
-----------------------	----------	---------------	---------------

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

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

l.		469 989	580 587
----	--	---------	---------

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

kontanter og lignende		469 989	580 587
------------------------------	--	----------------	----------------

Sum omløpsmidler		518 870	618 616
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		20 429 058	20 943 756
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8	30 000	30 000
--------------	---	--------	--------

Beholdning av egne aksjer	8		
---------------------------	---	--	--



Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	958 765	
Udekket tap		3 147 913	3 147 913
Sum opptjent egenkapital		-2 189 148	-3 147 913
Sum egenkapital	6	-2 159 148	-3 117 913
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt			695 944
Sum avsetninger for forpliktelseser			695 944
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	7	21 234 662	19 661 490
Sum annen langsiktig gjeld		21 234 662	19 661 490
Sum langsiktig gjeld		21 234 662	20 357 434
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	21 645	2 372 346
Betalbar skatt	5		-10
Kortsiktig konserngjeld		1 325 973	1 325 973
Annen kortsiktig gjeld	7	5 926	5 926
Sum kortsiktig gjeld	7	1 353 544	3 704 235
Sum gjeld		22 588 206	24 061 669
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 429 058	20 943 756



Organisasjonsnr: 916 072 562
KVAENVEIEN 4 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2023

Kvaenveien 4 Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet



Org.nr.: 916 072 562



RESULTATREGNSKAP

KVAENVEIEN 4 EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		2 354 045	2 272 738
Sum driftsinntekter		2 354 045	2 272 738
Varekostnad		21 881	26 143
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	414 952	414 952
Annen driftskostnad		253 921	223 043
Sum driftskostnader	3	690 753	664 138
Driftsresultat		1 663 292	1 608 599
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt	4	6 317	6 174
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 406 778	903 495
Annen rentekostnad	4	10	0
Resultat av finansposter		-1 400 471	-897 321
Resultat før skattekostnad		262 821	711 278
Skattekostnad på resultat	5	-695 944	695 945
Årsresultat	6	958 765	15 333
OVERFØRINGER			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	15 333
Avsatt til annen egenkapital		958 765	0
Sum overføringer		958 765	15 333



BALANSE

KVAENVEIEN 4 EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	19 910 188	20 325 140
Sum varige driftsmidler	2	19 910 188	20 325 140
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		19 910 188	20 325 140
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer	7	48 881	38 030
Sum fordringer	7	48 881	38 030
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		469 989	580 587
Sum omløpsmidler		518 870	618 616
Sum eiendeler		20 429 058	20 943 756



BALANSE

KVAENVEIEN 4 EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	8	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	9	958 765	0
Udekket tap		-3 147 913	-3 147 913
Sum opptjent egenkapital		-2 189 148	-3 147 913
Sum egenkapital	6	-2 159 148	-3 117 913
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	5	0	695 944
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	7	21 234 662	19 661 490
Sum annen langsiktig gjeld		21 234 662	19 661 490
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	7	21 645	2 372 346
Betalbar skatt	5	0	-10
Konserngjeld		1 325 973	1 325 973
Annen kortsiktig gjeld	7	5 926	5 926
Sum kortsiktig gjeld	7	1 353 544	3 704 235
Sum gjeld		22 588 206	24 061 669
Sum egenkapital og gjeld		20 429 058	20 943 756

Oslo, 30.04.2024

Styret i Kvaenveien 4 Eiendom AS

Terje Normann Aaberg
styreleder

Benedikte Aaberg
styremedlem

Henrik Aaberg
styremedlem

Henriette Aaberg
styremedlem



INDIREKTE KONTANTSTRØM

KVAENVEIEN 4 EIENDOM AS

	Note	2023	2022
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		262 821	711 278
Ordinære avskrivninger		414 952	414 952
Endring i leverandørgjeld		-41 307	-720 568
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-10 851	150 975
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		625 615	556 637
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		736 222	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-736 222	0
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-110 607	556 637
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		580 587	23 950
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		469 980	580 587



Regnskapsprinsipper

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

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

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

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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

FORDRINGER

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

Note 1 Lønnskostnader

Kvaenveien 4 Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	23 241 050	23 241 050
= Anskaffelseskost 31.12.23	23 241 050	23 241 050
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	3 330 862	3 330 862
= Bokført verdi 31.12.23	19 910 188	19 910 188
Årets ordinære avskrivninger	414 952	414 952
Økonomisk levetid	0 år	



Note 3 Spesifikasjon av driftskostnader etter art

	2023	2022
Varekostnad	21 881	26 143
Avskrivning	414 952	414 952
Andre driftskostnader	253 921	223 043
Sum driftskostnader	690 753	664 138

Note 4 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2023	2022
Sum finansinntekter	0	0
Finanskostnader	2023	2022
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	1 406 778	903 495
Annen rentekostnad	10	0
Sum finanskostnader	1 406 788	903 495

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-695 944	695 945
Skattekostnad ordinært resultat	-695 944	695 945
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	262 821	711 279
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	62 792	55 605
Anvendelse av fremførbart underskudd	-325 613	-766 883
Skattepliktig inntekt	0	1
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Skyldig ilignet skatt fra tidligere år	0	-10
Sum betalbar skatt i balansen	0	-10

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	160 901	223 693	62 792
Sum	160 901	223 693	62 792
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 350 189	-2 675 802	-325 613
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	2 189 288	2 452 109	262 821
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0



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

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	30 000	0	0	0	30 000
Årets resultat				958 765	958 765
Pr 31.12.2023	30 000	0	0	958 765	988 765

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordringer		
Sum	0	0
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	21 234 662	21 970 884
Annen kortsiktig gjeld konsern	1 325 973	1 325 973
Sum	22 560 635	23 296 857

Note 8 Aksjonærer

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

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

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

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

Note 9 Fortsatt drift

Styrets arbeid i 2023 har i hovedsak bestått av å forvalte inntektene og redusere kostnadene for å sikre løpende drift. I budsjettene for 2024 er det lagt opp til en nøktern drift som skal skape en bærekraftig økonomi.

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

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