



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 350 861
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KOLVEREID EIENDOM AS
Forretningsadresse: Gladengveien 3B
0661 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: Heidi Kristine Hanson
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 15.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 426 344	1 656 030
Sum inntekter		1 426 344	1 656 030
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	105 983	105 383
Annen driftskostnad		421 281	159 662
Sum kostnader		527 264	265 045
Driftsresultat		899 080	1 390 985
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			77 275
Annen renteinntekt	3		
Annen finansinntekt	3		
Sum finansinntekter			77 275
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	328 150	383 966
Annen rentekostnad	3	2 603	1 316
Sum finanskostnader		330 753	385 282
Netto finans		-330 753	-308 008
Ordinært resultat før skattekostnad		568 327	1 082 977
Skattekostnad på resultat	4	125 605	238 255
Ordinært resultat etter skattekostnad		442 722	844 723
Årsresultat	5	442 722	844 722
Årsresultat etter minoritetsinteresser		442 722	844 723
Totalresultat		442 722	844 723
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Avsatt til annen egenkapital		442 722	844 722
Sum overføringer og disponeringer		442 722	844 722



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	9 040 266	9 059 609
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler	2	9 040 266	9 059 609
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Sum anleggsmidler		9 040 266	9 059 609
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			431 588
Konsernfordringer	6, 6		
Sum fordringer			431 588
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6		
Sum omløpsmidler		0	431 588
SUM EIENDELER		9 040 266	9 491 197
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Annen innskutt egenkapital	5		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 897 157	2 454 435
Sum opptjent egenkapital		2 897 157	2 454 435
Sum egenkapital	5	2 997 157	2 554 435
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	492 186	472 873
Sum avsetninger for forpliktelser		492 186	472 873
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	5 360 742	6 045 085
Sum annen langsiktig gjeld		5 360 742	6 045 085
Sum langsiktig gjeld		5 852 928	6 517 958
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		24 735	173 904
Betalbar skatt	4	106 292	216 641
Skyldig offentlige avgifter		59 155	28 259
Kortsiktig konserngjeld	6		
Sum kortsiktig gjeld		190 182	418 804
Sum gjeld		6 043 110	6 936 762
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 040 266	9 491 197



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 466761

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 350 861
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KOLVEREID EIENDOM AS
Forretningsadresse: Gladengveien 3B
0661 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: Heidi Kristine Hanson
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

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, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 991 350 861
KOLVEREID EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 426 344	1 656 030
Sum inntekter		1 426 344	1 656 030
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	105 983	105 383
Annen driftskostnad		421 281	159 662
Sum kostnader		527 264	265 045
Driftsresultat		899 080	1 390 985
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			77 275
Annen renteinntekt	3		
Annen finansinntekt	3		
Sum finansinntekter			77 275
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	328 150	383 966
Annen rentekostnad	3	2 603	1 316
Sum finanskostnader		330 753	385 282
Netto finans		-330 753	-308 008
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	125 605	238 255
Ordinært resultat etter skattekostnad		442 722	844 723
Årsresultat	5	442 722	844 722
Årsresultat etter minoritetsinteresser		442 722	844 723
Totalresultat		442 722	844 723
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		442 722	844 722
Sum overføringer og disponeringer		442 722	844 722





Organisasjonsnr: 991 350 861
KOLVEREID EIENDOM AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

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

Varige driftsmidler

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

fast eiendom	2	9 040 266	9 059 609
--------------	---	-----------	-----------

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

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

Sum varige driftsmidler	2	9 040 266	9 059 609
--------------------------------	----------	------------------	------------------

Finansielle anleggsmidler

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

konsern	6		
---------	---	--	--

Sum anleggsmidler		9 040 266	9 059 609
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

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

fordringer			431 588
------------	--	--	---------

Konsernfordringer	6, 6		
-------------------	------	--	--

Sum fordringer			431 588
-----------------------	--	--	----------------

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

l.	6		
----	---	--	--

Sum omløpsmidler		0	431 588
-------------------------	--	----------	----------------

SUM EIENDELER		9 040 266	9 491 197
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7	100 000	100 000
--------------	---	---------	---------

Beholdning av egne aksjer	7		
---------------------------	---	--	--

Annen innskutt egenkapital	5		
----------------------------	---	--	--

Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
---------------------------------	--	----------------	----------------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		2 897 157	2 454 435
-------------------	--	-----------	-----------

Sum opptjent egenkapital		2 897 157	2 454 435
---------------------------------	--	------------------	------------------

Sum egenkapital	5	2 997 157	2 554 435
------------------------	----------	------------------	------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	492 186	472 873
Sum avsetninger for forpliktelse		492 186	472 873
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	5 360 742	6 045 085
Sum annen langsiktig gjeld		5 360 742	6 045 085
Sum langsiktig gjeld		5 852 928	6 517 958
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		24 735	173 904
Betalbar skatt	4	106 292	216 641
Skyldig offentlige avgifter		59 155	28 259
Kortsiktig konserngjeld	6		
Sum kortsiktig gjeld		190 182	418 804
Sum gjeld		6 043 110	6 936 762
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 040 266	9 491 197



Organisasjonsnr: 991 350 861
KOLVEREID 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 Kolvereid Eiendom AS

**Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet**

Org.nr.: 991 350 861



Resultatregnskap

Kolvreid Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		1 426 344	1 656 030
Sum driftsinntekter		1 426 344	1 656 030
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	105 983	105 383
Annen driftskostnad		421 281	159 662
Sum driftskostnader		527 264	265 045
Driftsresultat		899 080	1 390 985
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	77 275
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	328 150	383 966
Rentekostnad til tilknyttet selskap		0	1 316
Annen rentekostnad	3	2 603	0
Resultat av finansposter		-330 753	-308 008
Resultat før skattekostnad		568 327	1 082 977
Skattekostnad på resultat	4	125 605	238 255
Årsresultat	5	442 722	844 722
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		442 722	844 722
Sum overføringer		442 722	844 722



Balanse

Kolvereid Eiendom AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	9 040 266	9 059 609
Sum varige driftsmidler	2	9 040 266	9 059 609
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		9 040 266	9 059 609
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	431 588
Sum fordringer		0	431 588
Investeringer			
Sum omløpsmidler		0	431 588
Sum eiendeler		9 040 266	9 491 197



Balanse

Kolvereid Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 897 157	2 454 435
Sum opptjent egenkapital		2 897 157	2 454 435
Sum egenkapital	5	2 997 157	2 554 435
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	492 186	472 873
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	5 360 742	6 045 085
Sum annen langsiktig gjeld		5 360 742	6 045 085
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		24 735	173 904
Betalbar skatt	4	106 292	216 641
Skyldig offentlige avgifter		59 155	28 259
Sum kortsiktig gjeld		190 182	418 804
Sum gjeld		6 043 110	6 936 762
Sum egenkapital og gjeld		9 040 266	9 491 197

Oslo, 29.05.2024

Styret i Kolvereid Eiendom AS

Edgar Haugen
styreleder



Regnskapsprinsipper

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

Selskapet er en del av et konsern og følger regnskapslovens regler for små selskap. Konsernspissen, Ragde Eiendom AS følger regnskapslovens regler for store foretak. Ragde Eiendom AS utarbeider konsernregnskap og datterselskapene inngår i konsolideringen. Konsernregnskapet kan fåes utlevert ved selskapets forretningskontor i Gladengveien 3b i Oslo.

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 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. Nedskrivning 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

Kolvereid 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	11 230 806	11 230 806
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	86 641	86 641
= Anskaffelseskost 31.12.23	11 317 446	11 317 446
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	2 277 180	2 277 180
= Bokført verdi 31.12.23	9 040 266	9 040 266
Årets ordinære avskrivninger	105 983	105 983
Økonomisk levetid	0-100 år	

Morselskapets långiver har pant i selskapets eiendom.



Ikke-avskrivbar tomt inngår i avskrivningstablået ovenfor med balanseført verdi på kr 692 505.

Note 3 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2023	2022
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	0	77 275
Sum finansinntekter	0	77 275

Finanskostnader	2023	2022
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	328 150	383 966
Annen rentekostnad	2 603	1 316
Sum finanskostnader	330 753	385 282

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	106 292	216 641
Endring i utsatt skatt	19 313	21 614
Skattekostnad ordinært resultat	125 605	238 255

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	568 327	1 082 978
Permanente forskjeller	2 603	0
Endring i midlertidige forskjeller	-87 784	-98 244
Skattepliktig inntekt	483 146	984 734

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	106 292	216 641
Sum betalbar skatt i balansen	106 292	216 641

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	2 237 207	2 149 423	-87 784
Sum	2 237 207	2 149 423	-87 784
Grunnlag for utsatt skatt	2 237 207	2 149 423	-87 784
Utsatt skatt (22 %)	492 186	472 873	-19 313



Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	100 000	0	0	2 454 435	2 554 435
Årets resultat				442 722	442 722
Pr 31.12.2023	100 000	0	0	2 897 157	2 997 157

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordringer		
Sum	0	0
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	5 360 742	6 045 085
Sum	5 360 742	6 045 085

Selskapet deltar i konsernkontosystem mellom morselskapet Ragde Eiendom og DNB ASA. Deltagerne er ovenfor banken solidarisk ansvarlige som selvskyldnerkausjonister. Det innebærer at innskuddet kan motregnes mot enhver kreditt som er ytet på andre konti i konsernkontosystemet. Selskapet har netto kreditt som er vurdert å være langsiktig, siden hensikten er langsiktig finansiering av selskapet og langt overgår normal arbeidskapital. Som følge av dette er bankbeholdningen klassifisert som langsiktig gjeld i konsern.

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kolvereid Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000,0	100 000
Sum	100		100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Ragde Eiendom AS	100	100,0	100,0