



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 614 219
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: K11 BOLIG AS
Forretningsadresse: c/o RV Holding AS
7. etasje
Hegdehaugsveien 31
0352 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: Roger Folkenborg Vodal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2025

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, 11.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		1 470 832	1 406 104
Sum inntekter		1 470 832	1 406 104
Kostnader			
Lønn og sosiale kostnader	1		
Ordinære avskrivninger	2	276 150	38 105
Andre driftskostnader		391 940	337 864
Sum kostnader		668 090	375 969
Driftsresultat		802 742	1 030 135
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		225 986	78 676
Sum finansinntekter		225 986	78 676
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 392 927	1 058 144
Annen rentekostnad		210	
Andre finanskostnader		400	
Sum finanskostnader		1 393 537	1 058 144
Netto finans		-1 167 551	-979 468
Resultat før skattekostnad		-364 808	50 667
Skattekostnad	3		
Årsresultat		-364 808	50 667
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-364 808	50 667
Totalresultat		-364 808	50 667
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-364 808	50 667
Sum overføringer og disponeringer		-364 808	50 667



Resultatregnskap

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



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Eiendom	2	29 517 642	29 755 687
Inventar	2	114 314	152 419
Sum varige driftsmidler		29 631 956	29 908 106
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		6 004 662	5 778 676
Sum finansielle anleggsmidler		6 004 662	5 778 676
Sum anleggsmidler		35 636 618	35 686 782
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		1 152	100
Sum fordringer		1 152	100
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter		15 749	392 350
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 749	392 350
Sum omløpsmidler		16 901	392 450
SUM EIENDELER		35 653 519	36 079 232

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Aksjekapital		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		378 162	13 354
Sum opptjent egenkapital		-378 162	-13 354
Sum egenkapital		-353 732	11 076
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		35 958 142	36 015 215
Sum annen langsiktig gjeld		35 958 142	36 015 215
Sum langsiktig gjeld		35 958 142	36 015 215
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 650	11 666
Betalbar skatt	3		
Skyldige offentlige avgifter		47 459	41 275
Sum kortsiktig gjeld		49 109	52 941
Sum gjeld		36 007 251	36 068 156
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 653 519	36 079 232



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 387756

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 614 219
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: K11 BOLIG AS
Forretningsadresse: c/o RV Holding AS
7. etasje
Hegdehaugsveien 31
0352 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: Roger Folkenborg Vodal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2025

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, 10.05.2025



Organisasjonsnr: 927 614 219
K11 BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		1 470 832	1 406 104
Sum inntekter		1 470 832	1 406 104
Kostnader			
Lønn og sosiale kostnader	1		
Ordinære avskrivninger	2	276 150	38 105
Andre driftskostnader		391 940	337 864
Sum kostnader		668 090	375 969
Driftsresultat		802 742	1 030 135
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		225 986	78 676
Sum finansinntekter		225 986	78 676
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 392 927	1 058 144
Annen rentekostnad		210	
Andre finanskostnader		400	
Sum finanskostnader		1 393 537	1 058 144
Netto finans		-1 167 551	-979 468
Resultat før skattekostnad		-364 808	50 667
Skattekostnad	3		
Årsresultat		-364 808	50 667
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-364 808	50 667
Totalresultat		-364 808	50 667
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-364 808	50 667
Sum overføringer og disponeringer		-364 808	50 667



Organisasjonsnr: 927 614 219
K11 BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3

Varige driftsmidler

Eiendom 2 29 517 642 29 755 687

Inventar 2 114 314 152 419

Sum varige driftsmidler 29 631 956 29 908 106

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern 6 004 662 5 778 676

Sum finansielle anleggsmidler 6 004 662 5 778 676

Sum anleggsmidler 35 636 618 35 686 782

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer 1 152 100

Sum fordringer 1 152 100

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd og kontanter 15 749 392 350

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 15 749 392 350

Sum omløpsmidler 16 901 392 450

SUM EIENDELER 35 653 519 36 079 232

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 30 000 30 000

Annen innskutt egenkapital -5 570 -5 570

Sum innskutt egenkapital 24 430 24 430

Opptjent egenkapital

Udekket tap 378 162 13 354

Sum opptjent egenkapital -378 162 -13 354



Sum egenkapital		-353 732	11 076
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		35 958 142	36 015 215
Sum annen langsiktig gjeld		35 958 142	36 015 215
Sum langsiktig gjeld		35 958 142	36 015 215
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 650	11 666
Betalbar skatt	3		
Skyldige offentlige avgifter		47 459	41 275
Sum kortsiktig gjeld		49 109	52 941
Sum gjeld		36 007 251	36 068 156
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 653 519	36 079 232



Organisasjonsnr: 927 614 219
K11 BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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.



MYRDAHL OG SVEEN
STATSAUTORISERTE REVISORER

Myrdahl og Sveen AS
Støperiveien 26, postboks 123
2011 Strømmen, Norway
Telefon: +47 63 89 46 60
E-post: post@myrdahl-sveen.no
www.myrdahl-sveen.no
Foretaksregisteret
Org.nr. NO 942 254 962 MVA

Til generalforsamlingen i K11 Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for K11 Bolig AS som viser et underskudd på kr 364 808. Årsregnskapet 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

- oppfylder 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 konklusjonen

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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.



MYRDAHL OG SVEEN
STATSAUTORISERTE REVISORER

Revisors beretning 2024
K11 Bolig AS

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

Strømmen, 22. april 2025
Myrdahl og Sveen AS

Morten Rugtvedt
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

Signert av

RUGTVEDT, MORTEN ROGNSTAD



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

22.04.2025 12:59:18

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Årsregnskap 2024 K11 Bolig AS

Org.nr.: 927 614 219



K11 Bolig AS			
RESULTATREGNSKAP			
	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Leieinntekter		1 470 832	1 406 104
Sum driftsinntekter		1 470 832	1 406 104
Driftskostnader			
Ordinære avskrivninger	2	276 150	38 105
Andre driftskostnader		391 940	337 864
Sum driftskostnader		668 090	375 969
Driftsresultat		802 742	1 030 135
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra konsernselskap		225 986	78 676
Rentekostnader til konsernselskap		1 392 927	1 058 144
Rentekostnader		210	0
Andre finanskostnader		400	0
Resultat av finansposter		-1 167 551	-979 468
Resultat før skattekostnad		-364 808	50 667
Skattekostnad	3	0	0
Årets resultat		-364 808	50 667
Overføringer			
Overført til udekket tap		-364 808	50 667
Sum overføringer		-364 808	50 667

Organisasjonsnummer 927 614 219



K11 Bolig AS			
BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Eiendom	2	29 517 642	29 755 687
Inventar	2	114 314	152 419
Lån til konsernselskap		6 004 662	5 778 676
Sum anleggsmidler		35 636 618	35 686 782
Omløpsmidler			
Andre kortsiktige fordringer		1 152	100
Bankinnskudd og kontanter		15 749	392 350
Sum omløpsmidler		16 901	392 450
Sum eiendeler		35 653 519	36 079 232
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-378 162	-13 354
Sum egenkapital		-353 732	11 076
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsern		35 958 142	36 015 215
Sum annen langsiktig gjeld		35 958 142	36 015 215
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 650	11 666
Skyldige offentlige avgifter		47 459	41 275
Sum kortsiktig gjeld		49 109	52 941
Sum egenkapital og gjeld		35 653 519	36 079 232
Oslo, 10.04.2025			
Roger Folkenborg Vodal Styreleder			
Organisasjonsnummer 927 614 219			



K11 Bolig AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

Regnskapsprinsipper

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

Datter i konsern

Selskapet er et datterselskap av Ullevålsveien 14 AS, og inngår i konsernregnskapet til RV Holding AS, org.nr 989 027 239.

Driftsinntekter

Leieinntekter periodiseres over leieperioden.

Kostnadsføringstidspunktet / sammenstilling

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter kostnadsføres når de påløper.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Varige driftsmidler vurderes til historisk kost med fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger. Avskrivninger baseres på en vurdering av driftsmidlenes økonomiske og tekniske levetid. Selskapet benytter lineære avskrivninger for avskrivning av varige driftsmidler.

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.

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.

Note 1 Antall årsverk

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.

Organisasjonsnummer 927 614 219

**K11 Bolig AS****NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024****Note 2 Anleggsmidler**

	Inventar	Eiendom	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	190 524	29 755 687	29 946 211
+ Tilgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	190 524	29 755 687	29 946 211
Akk. avskrivninger 1.1.	38 105	0	38 105
+ Ordinære avskrivninger	38 105	238 045	276 150
Akk. avskrivninger 31.12.	76 210	238 045	314 255
Bokført verdi pr. 31.12.	114 314	29 517 642	29 631 956
Prosent avskrivning ordinære avskrivning	20 %	0-1 %	

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad:	2024	2023	
Betalbar skatt	0	0	
Endring i utsatt skatt	0	0	
Sum skattekostnad	0	0	
Beregning av årets skattegrunnlag:	2024	2023	
Ordinært resultat før skattekostnad	-364 808	50 667	
Permanente forskjeller	29 430	1 242	
Endring i midlertidige forskjeller	-700 419	7 621	
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-59 530	
Årets skattegrunnlag	-1 035 797	0	
Betalbar skatt i balansen:	2024	2023	
Betalbar skatt på årets resultat	0	0	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	
Oversikt over midlertidige forskjeller:	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	730 903	30 484	-700 419
Sum	730 903	30 484	-700 419
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 080 677	-44 880	1 035 797
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	349 774	14 396	-335 378
Sum	0	0	0
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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

Organisasjonsnummer 927 614 219



Elektronisk signatur

Signert av

Vodal, Roger Folkenborg



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

14.04.2025 11:10:13

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.