



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 227 449  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KVAENVEIEN 9 AS  
Forretningsadresse: Gladengveien 3B  
0661 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Morten Larsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.07.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 26.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 252 592	5 259 848
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 252 592</b>	<b>5 259 848</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad			
Avskrivning på driftsmidler	4	220 356	220 356
Annen driftskostnad	5	334 426	117 494
<b>Sum kostnader</b>		<b>554 782</b>	<b>337 850</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 697 809</b>	<b>4 921 998</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		176 659	
Annen renteinntekt			469 551
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>176 659</b>	<b>469 551</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		747 315	960 757
Annen rentekostnad		2 210	4 794
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>749 525</b>	<b>965 551</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-572 866</b>	<b>-496 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 124 943</b>	<b>4 425 999</b>
Skattekostnad	6, 7	907 487	973 720
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 217 457</b>	<b>3 452 278</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 217 456</b>	<b>3 452 279</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag			3 445 108
Annen egenkapital		3 217 456	7 171
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 217 456</b>	<b>3 452 279</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	19 578 596	19 798 952
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>19 578 596</b>	<b>19 798 952</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>19 578 596</b>	<b>19 798 952</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	8	31 951	126 245
<b>Sum fordringer</b>		<b>31 951</b>	<b>126 245</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			1 641 902
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			<b>1 641 902</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>31 951</b>	<b>1 768 147</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 610 547</b>	<b>21 567 099</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (5 000 aksjer à kr 100,00)	9, 10	500 000	500 000
Annen innskutt egenkapital	10	31 123	31 123
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>531 123</b>	<b>531 123</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	7 041 913	3 824 457



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 041 913</b>	<b>3 824 457</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 573 036</b>	<b>4 355 580</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	312 154	313 759
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>312 154</b>	<b>313 759</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	11	10 620 320	12 415 026
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 620 320</b>	<b>12 415 026</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 932 474</b>	<b>12 728 785</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		86 528	65 930
Betalbar skatt	6	909 092	
Kortsiktig konserngjeld			4 416 805
Annen kortsiktig gjeld	12	109 418	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 105 038</b>	<b>4 482 735</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 037 511</b>	<b>17 211 520</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 610 547</b>	<b>21 567 099</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 639368

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 227 449  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KVAENVEIEN 9 AS  
Forretningsadresse: Gladengveien 3B  
0661 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Morten Larsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.07.2023

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 24.07.2023



Organisasjonsnr: 983 227 449  
KVAENVEIEN 9 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 252 592	5 259 848
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 252 592</b>	<b>5 259 848</b>
<b>Kostnader</b>			
<b>Lønnskostnad</b>			
Avskrivning på driftsmidler	4	220 356	220 356
Annen driftskostnad	5	334 426	117 494
<b>Sum kostnader</b>		<b>554 782</b>	<b>337 850</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 697 809</b>	<b>4 921 998</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Renteinntekt fra foretak i samme konsern</b>			
Annen renteinntekt		176 659	469 551
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>176 659</b>	<b>469 551</b>
<b>Rentekostnad til foretak i samme konsern</b>			
Annen rentekostnad		747 315	960 757
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>749 525</b>	<b>965 551</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-572 866</b>	<b>-496 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	6, 7	4 124 943	4 425 999
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>907 487</b>	<b>973 720</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 217 457</b>	<b>3 452 278</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		3 217 456	3 445 108
Annen egenkapital			7 171
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 217 456</b>	<b>3 452 279</b>



Organisasjonsnr: 983 227 449  
KVAENVEIEN 9 AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 4 19 578 596 19 798 952  
Sum varige driftsmidler 19 578 596 19 798 952

Sum anleggsmidler 19 578 596 19 798 952

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Andre fordringer 8 31 951 126 245  
Sum fordringer 31 951 126 245

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 1 641 902  
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 1 641 902

Sum omløpsmidler 31 951 1 768 147

SUM EIENDELER 19 610 547 21 567 099

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital (5 000 aksjer à kr 100,00) 9, 10 500 000 500 000  
Annen innskutt egenkapital 10 31 123 31 123  
Sum innskutt egenkapital 531 123 531 123

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 10 7 041 913 3 824 457  
Sum opptjent egenkapital 7 041 913 3 824 457

Sum egenkapital 7 573 036 4 355 580

#### Gjeld

Langsiktig gjeld  
Utsatt skatt 7 312 154 313 759



<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>312 154</b>	<b>313 759</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	11	10 620 320	12 415 026
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 620 320</b>	<b>12 415 026</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 932 474</b>	<b>12 728 785</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		86 528	65 930
Betalbar skatt	6	909 092	
Kortsiktig konserngjeld			4 416 805
Annen kortsiktig gjeld	12	109 418	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 105 038</b>	<b>4 482 735</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 037 511</b>	<b>17 211 520</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 610 547</b>	<b>21 567 099</b>



Organisasjonsnr: 983 227 449  
KVAENVEIEN 9 AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet er en del av et konsern og følger regnskapslovens regler for små selskap mens morselskapet følger regler for store foretak. Morselskapet utarbeider konsernregnskap og datterselskapene inngår i konsolideringen. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen. 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.

## Note

1

### Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp





## Noter 2022 KVAENVEIEN 9 AS

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Selskapet er en del av et konsern og følger regnskapslovens regler for små selskap mens morselskapet følger regler for store foretak. Morselskapet utarbeider konsernregnskap og datterselskapene inngår i konsolideringen.

### Salgsinntekter

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.



## Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

## Note 2 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

## Note 3 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

## Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygning	Tomt	Totalt
Kvaenveien 9			
Anskaffelseskost bygning 01.01	22 035 580	14 690 251	36 725 831
Tilgang i året	0	0	0
Avgang i året, til kostpris	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>22 035 580</b>	<b>14 690 251</b>	<b>36 725 831</b>
Akk avskrivninger 01.01	-16 926 879	0	-16 926 879
Akk avskrivninger 31.12	-17 147 235	0	-17 147 235
<b>Balansført verdi pr. 31.12</b>	<b>4 888 345</b>	<b>14 690 251</b>	<b>19 578 596</b>
Årets avskrivninger	220 356		220 356
Avskrivningsplan	lineær		
Avskrivningssats	1 %		

Morselskapets kredittinstitusjon har pant i selskapets eiendom.

## Note 5 - Revisjon

Selskapet oppfyller kravene til fravalg revisor, og dette er valgt.

## Note 6 - Skatt

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	4 124 943	4 425 999
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	7 294	(9 194)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>4 132 237</b>	<b>4 416 805</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	909 092	971 697
Sum	909 092	971 697
+/- Endring i utsatt skatt	(1 605)	2 023
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>907 487</b>	<b>973 720</b>
Betalbar skatt i skattekostnad	909 092	971 697
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden		(971 697)
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>909 092</b>	<b>0</b>

## Note 7 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.



Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Anleggsmidler	1 426 177	1 418 883	7 294
Sum midlertidige forskjeller	1 426 177	1 418 883	7 294
<b>Utsatt skatt 31.12.22. basert på 22%</b>	<b>313 759</b>	<b>312 154</b>	<b>1 605</b>

## Note 8 - Andre fordringer

	2022	2021
Forskuddsbetalte kostnader	29 315	126 245
Til gode mva	2 636	0
Andre fordringer	0	0
Sum	<b>31 951</b>	<b>126 245</b>

## Note 9 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	5 000	100,00	500 000,00
<b>Sum</b>	<b>5 000</b>		<b>500 000,00</b>

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
RAGDE EIENDOM AS	5 000	100,00%	Ordinære aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>5 000</b>	<b>100,00%</b>	

Styreleder er Edgar Haugen som er eneksjonær i morselskapet Ragde Eiendom AS.

## Note 10 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2022	500 000	31 123	3 824 457	4 355 580
Årets resultat			3 217 456	3 217 456
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>500 000</b>	<b>31 123</b>	<b>7 041 913</b>	<b>7 573 036</b>

## Note 11 - Konsernkonto

Selskapet deltar i konsernkontosystem mellom morselskapet Ragde Eiendom AS og DNB ASA. Deltakerne er overfor 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 ytelse av midler til øvrige konsernselskap, og langt overgår normal arbeidskapital.

## Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
Forskudd fra kunder	109 418	0
Annen kortsiktig gjeld	0	0
Sum	<b>109 418</b>	<b>0</b>