



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 653 678
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KIRKEHAUGSVEIEN 4 AS
Forretningsadresse: Hjørungveien 9
0375 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: Victoria Krage Fosseidbråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2025

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, 27.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 135 906	1 483 935
Sum inntekter		1 135 906	1 483 935
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	1 162 354	629 978
Sum kostnader		1 162 354	629 978
Driftsresultat		-26 448	853 957
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Annen rentekostnad		2 257 481	2 194 168
Annen finanskostnad		10 000	0
Sum finanskostnader		2 267 481	2 194 168
Netto finans		-2 267 481	-2 194 168
Resultat før skattekostnad		-2 293 930	-1 340 210
Skattekostnad	2, 3	0	-294 846
Årsresultat		-2 293 930	-1 045 364
Overføringer og disponeringer			
Overføring annen innskutt egenkapital		0	1 045 364
Konsernbidrag		0	1 045 364
Udekket tap		-2 293 930	-1 045 364
Sum overføringer og disponeringer		-2 293 930	-1 045 364



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5	38 353 593	38 353 593
Sum varige driftsmidler		38 353 593	38 353 593
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		38 353 593	38 353 593
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	28 000	-7 650
Andre kortsiktige fordringer		5 512	0
Konsernfordringer		0	1 340 210
Sum fordringer		33 512	1 332 560
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	289 399	381 421
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		289 399	381 421
Sum omløpsmidler		322 911	1 713 981
SUM EIENDELER		38 676 504	40 067 574

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	9	1 933 426	1 933 426
Sum innskutt egenkapital		2 933 426	2 933 426
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	9	4 227 355	1 933 426
Sum opptjent egenkapital		-4 227 355	-1 933 426
Sum egenkapital		-1 293 929	1 000 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	7 168 449	26 700 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	30 951 617	11 591 827
Sum annen langsiktig gjeld		38 120 066	38 291 827
Sum langsiktig gjeld		38 120 066	38 291 827
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 301	14 354
Annen kortsiktig gjeld		1 838 066	761 393
Sum kortsiktig gjeld		1 850 367	775 747
Sum gjeld		39 970 433	39 067 574
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 676 504	40 067 574



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 573750

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 653 678
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KIRKEHAUGSVEIEN 4 AS
Forretningsadresse: Hjørungveien 9
0375 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: Victoria Krage Fosseidbråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2025

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: 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, 26.06.2025

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 918 653 678
KIRKEHAUGSVEIEN 4 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 135 906	1 483 935
Sum inntekter		1 135 906	1 483 935
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	1 162 354	629 978
Sum kostnader		1 162 354	629 978
Driftsresultat		-26 448	853 957
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Annen rentekostnad		2 257 481	2 194 168
Annen finanskostnad		10 000	0
Sum finanskostnader		2 267 481	2 194 168
Netto finans		-2 267 481	-2 194 168
Resultat før skattekostnad		-2 293 930	-1 340 210
Skattekostnad	2, 3	0	-294 846
Årsresultat		-2 293 930	-1 045 364
Overføringer og disponeringer			
Overføring annen innskutt egenkapital		0	1 045 364
Konsernbidrag		0	1 045 364
Udekket tap		-2 293 930	-1 045 364
Sum overføringer og disponeringer		-2 293 930	-1 045 364



Organisasjonsnr: 918 653 678
KIRKEHAUGSVEIEN 4 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5	38 353 593	38 353 593
Sum varige driftsmidler		38 353 593	38 353 593
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		38 353 593	38 353 593
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	28 000	-7 650
Andre kortsiktige fordringer		5 512	0
Konsernfordringer		0	1 340 210
Sum fordringer		33 512	1 332 560
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	289 399	381 421
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		289 399	381 421
Sum omløpsmidler		322 911	1 713 981
SUM EIENDELER		38 676 504	40 067 574
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	9	1 933 426	1 933 426
Sum innskutt egenkapital		2 933 426	2 933 426



Opptjent egenkapital			
Udekket tap	9	4 227 355	1 933 426
Sum opptjent egenkapital		-4 227 355	-1 933 426
Sum egenkapital		-1 293 929	1 000 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	7 168 449	26 700 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	30 951 617	11 591 827
Sum annen langsiktig gjeld		38 120 066	38 291 827
Sum langsiktig gjeld		38 120 066	38 291 827
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 301	14 354
Annen kortsiktig gjeld		1 838 066	761 393
Sum kortsiktig gjeld		1 850 367	775 747
Sum gjeld		39 970 433	39 067 574
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 676 504	40 067 574



Organisasjonsnr: 918 653 678
KIRKEHAUGSVEIEN 4 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. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. 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. 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 30 000. 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: Leieavtaler er ikke balanseført. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

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

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note
5

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
38120066.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
38353593.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld



KIRKEHAUGSVEIEN 4 AS
918 653 678

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		1 135 906	1 483 935
Sum driftsinntekter		1 135 906	1 483 935
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	-1 162 354	-629 978
Sum driftskostnader		-1 162 354	-629 978
Driftsresultat		-26 448	853 957
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-2 257 481	-2 194 168
Annen finanskostnad		-10 000	0
Sum finanskostnader		-2 267 481	-2 194 168
Netto finans		-2 267 481	-2 194 168
Resultat før skattekostnad		-2 293 930	-1 340 210
Skattekostnad	2, 3	0	294 846
Årsresultat		-2 293 930	-1 045 364
Overføringer			
Overføring annen innskutt egenkapital		0	1 045 364
Mottatt konsernbidrag		0	-1 045 364
Udekket tap		-2 293 930	-1 045 364
Sum overføringer		-2 293 930	-1 045 364



KIRKEHAUGSVEIEN 4 AS
918 653 678

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5	38 353 593	38 353 593
Sum varige driftsmidler		38 353 593	38 353 593
Sum anleggsmidler		38 353 593	38 353 593
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	6	28 000	-7 650
Kortsiktige konsernfordringer		0	1 340 210
Andre kortsiktige fordringer		5 512	0
Sum fordringer		33 512	1 332 560
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	289 399	381 421
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		289 399	381 421
Sum omløpsmidler		322 911	1 713 981
SUM EIENDELER		38 676 504	40 067 574



KIRKEHAUGSVEIEN 4 AS
918 653 678

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	9	1 933 426	1 933 426
Sum innskutt egenkapital		2 933 426	2 933 426
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	9	-4 227 355	-1 933 426
Sum opptjent egenkapital		-4 227 355	-1 933 426
Sum egenkapital		-1 293 929	1 000 000
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	7 168 449	26 700 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	30 951 617	11 591 827
Sum annen langsiktig gjeld		38 120 066	38 291 827
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 301	14 354
Annen kortsiktig gjeld		1 838 066	761 393
Sum kortsiktig gjeld		1 850 367	775 747
Sum gjeld		39 970 433	39 067 574
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 676 504	40 067 574

OSLO, 09.04.2025

Jan Christian Sølve Ohlander
Fosseidbråten
styrets leder

Erik Bøhler
styremedlem

Hans Olav Bjørk
styremedlem

Nils Holger Koefoed
styremedlem



KIRKEHAUGSVEIEN 4 AS
918 653 678

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

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.

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 30 000. 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:

Leieavtaler er ikke balanseført.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.



KIRKEHAUGSVEIEN 4 AS
918 653 678

Note 1 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2024	2023
Revisjon	40 000	30 000
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	40 000	30 000

Note 2 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2024	2023
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	0	-294 846
Skattekostnad	0	-294 846

Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-2 293 930	-1 340 210
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	1 340 210
Skattepliktig inntekt	-2 293 930	0

Note 3 - Midlertidige 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:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Fremførbart underskudd	0	-2 293 930	2 293 930
Netto forskjeller	0	-2 293 930	2 293 930
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	0	-2 293 930	2 293 930
Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %	0	0	0

Note 4 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

Varige driftsmidler	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost pr 01.01	38 353 592
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost pr 31.12	38 353 592
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	0
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	0
Balansført verdi pr 31.12	38 353 592
Avskrivningsplan	Avskrives ikke

Mer om varige driftsmidler/anleggsmidler

Anleggsmidlene består av bolig med kr 37 124 966 og anlegg under utførelse med kr 1 228 626.



KIRKEHAUGSVEIEN 4 AS
918 653 678

Note 5 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	38 120 066
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	38 353 593
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Note 6 - Kundefordringer

	31.12.2024	31.12.2023
Kundefordringer til pålydende 31.12	28 000	-7 650
Kundefordringer 31.12	28 000	-7 650

Note 7 - Bankinnskudd

Mer om bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 8 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	1 000 000	1	1 000 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
JCF AS	1 000 000	100,00	Ordinære

Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2023	1 000 000	1 933 426	-1 933 426	1 000 000
Årsresultat	0	0	-2 293 930	-2 293 930
Egenkapital 31.12.2024	1 000 000	1 933 426	-4 227 355	-1 293 929

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt lønn, annen godtgjørelse mv. til ledende personer.

Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



KIRKEHAUGSVEIEN 4 AS
918 653 678

Fortsatt drift

Pr 31.12.2024 har selskapet negativ egenkapital, og aksjekapitalen er således tapt jf. aksjelovens § 3-5. Styret er oppmerksom på dette og har vurdert tiltak for å sikre selskapets videre drift.

Til tross for at aksjekapitalen er tapt har selskapet betydelige merverdier knyttet til eiendomsutvikling. Selskapet er solgt på grunnlag av en eiendomsverdi på NOK 71 millioner, hvor salget av 50 % av aksjene ble gjennomført i januar 2025. Dette underbygger at selskapets reelle egenkapital er positiv.

Videre har banken signalisert vilje til å bidra med ytterligere finansiering ved behov, og aksjonærene har forpliktet seg til å stille nødvendig kapital for å dekke løpende forpliktelser og sikre gjennomføring av prosjektet.

Basert på den gjennomførte transaksjonen og selskapets verdier vurderer styret at det ikke foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift. Åreregnskapet er derfor avlagt under forutsetning om fortsatt drift.



PKF ReVisjon AS
Sandakerveien 114A
0484 Oslo

+47 22 78 28 00
post@pkf.no
pkf.no

Org./revisornr. 983 773 370
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i
Kirkehaugsveien 4 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kirkehaugsveien 4 AS som viser et underskudd på kr 2 293 930. 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultat 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). 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 slik det kreves i lov, forskrift 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 avvirket.

PKF ReVisjon AS er medlem av PKF Global, et nettverk av medlemselskaper i PKF International Limited. Medlemmene er selvstendige juridisk uavhengige selskaper, og fraskriver seg ethvert ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av andre individuelle selskapsmedlem eller samarbeidende selskap(er).



Revisors oppgaver og plikter ved revisjon 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 for MKE, 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.

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

Oslo, 27. mai 2025
PKF REVISJON AS

Mads Takla
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

Signert av

TAKLA, MADS



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

28.05.2025 08:47:48

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 signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Årsoppgjør for

KIRKEHAUGSVEIEN 4 AS

918653678

01.01.2024 - 31.12.2024

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5

Addo Sign identifikasjonsnummer: 14f8abc2-3f82-4c80-a3d2-05696880d346



KIRKEHAUGSVEIEN 4 AS
918 653 678

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		1 135 906	1 483 935
Sum driftsinntekter		1 135 906	1 483 935
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	-1 162 354	-629 978
Sum driftskostnader		-1 162 354	-629 978
Driftsresultat		-26 448	853 957
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-2 257 481	-2 194 168
Annen finanskostnad		-10 000	0
Sum finanskostnader		-2 267 481	-2 194 168
Netto finans		-2 267 481	-2 194 168
Resultat før skattekostnad		-2 293 930	-1 340 210
Skattekostnad	2, 3	0	294 846
Årsresultat		-2 293 930	-1 045 364
Overføringer			
Overføring annen innskutt egenkapital		0	1 045 364
Mottatt konsernbidrag		0	-1 045 364
Udekket tap		-2 293 930	-1 045 364
Sum overføringer		-2 293 930	-1 045 364

Addo Sign identifikasjonsnummer: 14f8abc2-3f82-4c80-a3d2-05696880d346



KIRKEHAUGSVEIEN 4 AS
918 653 678

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5	38 353 593	38 353 593
Sum varige driftsmidler		38 353 593	38 353 593
Sum anleggsmidler		38 353 593	38 353 593
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	6	28 000	-7 650
Kortsiktige konsernfordringer		0	1 340 210
Andre kortsiktige fordringer		5 512	0
Sum fordringer		33 512	1 332 560
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	289 399	381 421
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		289 399	381 421
Sum omløpsmidler		322 911	1 713 981
SUM EIENDELER		38 676 504	40 067 574

Addo Sign identifikasjonsnummer: 14f8abc2-3f82-4c80-a3d2-05696880d346



KIRKEHAUGSVEIEN 4 AS
918 653 678

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	9	1 933 426	1 933 426
Sum innskutt egenkapital		2 933 426	2 933 426
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	9	-4 227 355	-1 933 426
Sum opptjent egenkapital		-4 227 355	-1 933 426
Sum egenkapital		-1 293 929	1 000 000
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	7 168 449	26 700 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	30 951 617	11 591 827
Sum annen langsiktig gjeld		38 120 066	38 291 827
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 301	14 354
Annen kortsiktig gjeld		1 838 066	761 393
Sum kortsiktig gjeld		1 850 367	775 747
Sum gjeld		39 970 433	39 067 574
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 676 504	40 067 574

OSLO, 09.04.2025

Jan Christian Sølve Ohlander
Fosseidbråten
styrets leder

Erik Bøhler
styremedlem

Hans Olav Bjørk
styremedlem

Nils Holger Koefoed
styremedlem

Addo Sign identifikasjonsnummer: 14f8abc2-3f82-4c80-a3d2-05696880d346



KIRKEHAUGSVEIEN 4 AS
918 653 678

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

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.

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 30 000. 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:

Leieavtaler er ikke balanseført.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 14f8abc2-3f82-4c80-a3d2-05696880d346



KIRKEHAUGSVEIEN 4 AS
918 653 678

Note 1 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2024	2023
Revisjon	40 000	30 000
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	40 000	30 000

Note 2 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2024	2023
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	0	-294 846
Skattekostnad	0	-294 846
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-2 293 930	-1 340 210
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	1 340 210
Skattepliktig inntekt	-2 293 930	0

Note 3 - Midlertidige 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:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Frømførbart underskudd	0	-2 293 930	2 293 930
Netto forskjeller	0	-2 293 930	2 293 930
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	0	-2 293 930	2 293 930
Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %	0	0	0

Note 4 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

Varige driftsmidler	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost pr 01.01	38 353 592
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost pr 31.12	38 353 592
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	0
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	0
Balanseført verdi pr 31.12	38 353 592
Avskrivningsplan	Avskrives ikke

Mer om varige driftsmidler/anleggsmidler

Anleggsmidlene består av bolig med kr 37 124 966 og anlegg under utførelse med kr 1 228 626.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 14f8abc2-3f82-4c80-a3d2-05696880d346



KIRKEHAUGSVEIEN 4 AS
918 653 678

Note 5 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	38 120 066
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	38 353 593
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Note 6 - Kundefordringer

	31.12.2024	31.12.2023
Kundefordringer til pålydende 31.12	28 000	-7 650
Kundefordringer 31.12	28 000	-7 650

Note 7 - Bankinnskudd

Mer om bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 8 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	1 000 000	1	1 000 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
JCF AS	1 000 000	100,00	Ordinære

Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2023	1 000 000	1 933 426	-1 933 426	1 000 000
Årsresultat	0	0	-2 293 930	-2 293 930
Egenkapital 31.12.2024	1 000 000	1 933 426	-4 227 355	-1 293 929

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt lønn, annen godtgjørelse mv. til ledende personer.

Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 14f8abc2-3f82-4c80-a3d2-05696880d346



KIRKEHAUGSVEIEN 4 AS
918 653 678

Fortsatt drift

Pr 31.12.2024 har selskapet negativ egenkapital, og aksjekapitalen er således tapt jf. aksjelovens § 3-5. Styret er oppmerksom på dette og har vurdert tiltak for å sikre selskapets videre drift.

Til tross for at aksjekapitalen er tapt har selskapet betydelige merverdier knyttet til eiendomsutvikling. Selskapet er solgt på grunnlag av en eiendomsverdi på NOK 71 millioner, hvor salget av 50 % av aksjene ble gjennomført i januar 2025. Dette underbygger at selskapets reelle egenkapital er positiv.

Videre har banken signalisert vilje til å bidra med ytterligere finansiering ved behov, og aksjonærene har forpliktet seg til å stille nødvendig kapital for å dekke løpende forpliktelser og sikre gjennomføring av prosjektet.

Basert på den gjennomførte transaksjonen og selskapets verdier vurderer styret at det ikke foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift. Åreregnskapet er derfor avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 14f8abc2-3f82-4c80-a3d2-05696880d346



Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur. Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor. Alle tider er gitt i koordinert universaltid (UTC).

Underskrivere

 bankID



 bankID



Jan Christian Fosseidbråten
9578-5998-4-784420

2025-05-23 20:22:14Z

Hans Olav Bjørk
9578-5999-4-1714463

2025-05-26 09:08:21Z

 bankID



 bankID



Erik Bøhler
9578-5999-4-3681660

2025-05-26 14:35:11Z

Nils Holger Koefoed
9578-5994-4-476171

2025-05-27 09:25:19Z

Dokumenter i transaksjonen

16088_Årsregnskap med noter 2024 ver4 Kirkehaugsveien 4 AS.pdf
3051715a255e14fc2061cf9acd012bd41a048ff24e71f6eff3e10cf66a7b8137

SHA256:

Addo Sign identifikasjonsnummer: 14f8abc2-3f82-4c80-a3d2-05696880d346



Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplett med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet
Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.