



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 227 449
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KVAENVEIEN 9 AS
Forretningsadresse: Sannergata 2
0557 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 21.04.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 26.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 189 162	6 120 679
Sum inntekter		6 189 162	6 120 679
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	220 300	220 300
Annen driftskostnad		993 029	400 110
Sum kostnader		1 213 329	620 410
Driftsresultat		4 975 833	5 500 269
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	2		21 976
Annen finansinntekt	2		
Sum finansinntekter			21 976
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	402 214	462 214
Annen rentekostnad	2	1 168	2 560
Sum finanskostnader		403 382	464 774
Netto finans		-403 382	-442 798
Resultat før skattekostnad		4 572 451	5 057 471
Skattekostnad på resultat	3	1 005 939	1 108 387
Årsresultat		3 566 512	3 949 084
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 566 512	3 949 084
Totalresultat		3 566 512	3 949 084
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		3 604 628	3 957 950
Avsatt til annen egenkapital		-38 116	-8 866
Sum overføringer og disponeringer		3 566 512	3 949 084



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	18 917 696	19 137 996
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1		
Sum varige driftsmidler	1	18 917 696	19 137 996
Sum anleggsmidler		18 917 696	19 137 996
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		31 438	84 211
Andre kortsiktige fordringer		474	29 916
Konsernfordringer	4		
Sum fordringer		31 912	114 127
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4		
Sum omløpsmidler		31 912	114 127
SUM EIENDELER		18 949 608	19 252 123
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	500 000	500 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs	6		
Annen innskutt egenkapital	6	31 123	31 123
Sum innskutt egenkapital		531 123	531 123



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	6 966 585	7 004 700
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital		6 966 585	7 004 700
Sum egenkapital	6	7 497 707	7 535 823
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	288 532	299 282
Sum avsetninger for forpliktelser		288 532	299 282
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	6 515 570	6 258 900
Sum annen langsiktig gjeld		6 515 570	6 258 900
Sum langsiktig gjeld		6 804 102	6 558 182
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		27 514	83 823
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		-1 032	
Kortsiktig konserngjeld	4	4 621 317	5 074 295
Sum kortsiktig gjeld		4 647 799	5 158 118
Sum gjeld		11 451 901	11 716 300
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 949 608	19 252 123



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 396819

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 983 227 449
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KVAENVEIEN 9 AS
Forretningsadresse: Sannergata 2
0557 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Morten Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2026

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivarettatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 25.04.2026



Organisasjonsnr: 983 227 449
KVAENVEIEN 9 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 189 162	6 120 679
Sum inntekter		6 189 162	6 120 679
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	220 300	220 300
Annen driftskostnad		993 029	400 110
Sum kostnader		1 213 329	620 410
Driftsresultat		4 975 833	5 500 269
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	2		21 976
Annen finansinntekt	2		
Sum finansinntekter			21 976
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	402 214	462 214
Annen rentekostnad	2	1 168	2 560
Sum finanskostnader		403 382	464 774
Netto finans		-403 382	-442 798
Resultat før skattekostnad		4 572 451	5 057 471
Skattekostnad på resultat	3	1 005 939	1 108 387
Årsresultat		3 566 512	3 949 084
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 566 512	3 949 084
Totalresultat		3 566 512	3 949 084
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		3 604 628	3 957 950
Avsatt til annen egenkapital		-38 116	-8 866
Sum overføringer og disponeringer		3 566 512	3 949 084



Organisasjonsnr: 983 227 449
KVAENVEIEN 9 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	1	18 917 696	19 137 996
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	1		
Sum varige driftsmidler	1	18 917 696	19 137 996
Sum anleggsmidler		18 917 696	19 137 996
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		31 438	84 211
Andre kortsiktige fordringer		474	29 916
Konsernfordringer	4		
Sum fordringer		31 912	114 127
Bankinnskudd, kontanter o. l.	4		
Sum omløpsmidler		31 912	114 127
SUM EIENDELER		18 949 608	19 252 123
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	500 000	500 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs	6		
Annen innskutt egenkapital	6	31 123	31 123
Sum innskutt egenkapital		531 123	531 123
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	6 966 585	7 004 700
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital		6 966 585	7 004 700
Sum egenkapital	6	7 497 707	7 535 823



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	288 532	299 282
Sum avsetninger for forpliktelseser		288 532	299 282
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	6 515 570	6 258 900
Sum annen langsiktig gjeld		6 515 570	6 258 900
Sum langsiktig gjeld		6 804 102	6 558 182
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		27 514	83 823
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		-1 032	
Kortsiktig konserngjeld	4	4 621 317	5 074 295
Sum kortsiktig gjeld		4 647 799	5 158 118
Sum gjeld		11 451 901	11 716 300
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 949 608	19 252 123



Organisasjonsnr: 983 227 449
KVAENVEIEN 9 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsregnskap 2025

KVAENVEIEN 9 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 983 227 449



RESULTATREGNSKAP

KVAENVEIEN 9 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt		6 189 162	6 120 679
Sum driftsinntekter		6 189 162	6 120 679
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	220 300	220 300
Annen driftskostnad		993 029	400 110
Sum driftskostnader		1 213 329	620 410
Driftsresultat		4 975 833	5 500 269
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt	2	0	21 976
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	402 214	462 214
Annen rentekostnad	2	1 168	2 560
Resultat av finansposter		-403 382	-442 798
Resultat før skattekostnad		4 572 451	5 057 471
Skattekostnad på resultat	3	1 005 939	1 108 387
Årsresultat		3 566 512	3 949 084
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag		3 604 628	3 957 950
Avsatt til annen egenkapital		-38 116	-8 866
Sum overføringer		3 566 512	3 949 084

KVAENVEIEN 9 AS

SIDE 2



BALANSE

KVAENVEIEN 9 AS

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	18 917 696	19 137 996
Sum varige driftsmidler	1	18 917 696	19 137 996
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		18 917 696	19 137 996
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		31 438	84 211
Andre kortsiktige fordringer		474	29 916
Sum fordringer		31 912	114 127
INVESTERINGER			
Sum omløpsmidler		31 912	114 127
Sum eiendeler		18 949 608	19 252 123



BALANSE

KVAENVEIEN 9 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 6	500 000	500 000
Annen innskutt egenkapital	6	31 123	31 123
Sum innskutt egenkapital		531 123	531 123
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	6	6 966 585	7 004 700
Sum opptjent egenkapital		6 966 585	7 004 700
Sum egenkapital	6	7 497 707	7 535 823
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	3	288 532	299 282
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	4	6 515 570	6 258 900
Sum annen langsiktig gjeld		6 515 570	6 258 900
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		27 514	83 823
Skyldig offentlige avgifter		-1 032	0
Konserngjeld	4	4 621 317	5 074 295
Sum kortsiktig gjeld		4 647 799	5 158 118
Sum gjeld		11 451 901	11 716 300
Sum egenkapital og gjeld		18 949 608	19 252 123

Oslo, 21.04.2026
Styret i KVAENVEIEN 9 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. Morselskapet og konsernspiss følger regnskapslovens regler for store foretak. Konsernspissen utarbeider konsernregnskap og selskapet inngår i konsolideringen. Konsernspissen er Ragde Eiendom AS og har 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. 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 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	36 725 831	36 725 831
= Anskaffelseskost 31.12.25	36 725 831	36 725 831
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	17 808 134	17 808 134
= Bokført verdi 31.12.25	18 917 697	18 917 697
Årets ordinære avskrivninger	220 300	220 300
Økonomisk levetid	0-100 år	

Morselskapets långiver har pant i selskapets eiendom

Note 2 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2025	2024
Annen renteinntekt	0	21 976
Sum finansinntekter	0	21 976
Finanskostnader	2025	2024
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	402 214	462 214
Annen rentekostnad	1 168	2 560
Sum finanskostnader	403 382	464 774



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 016 689	1 116 345
Endring i utsatt skatt	-10 750	-7 958
Skattekostnad ordinært resultat	1 005 939	1 108 387
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	4 572 451	5 057 471
Permanente forskjeller	0	-19 350
Endring i midlertidige forskjeller	48 866	36 174
Avgitt konsernbidrag	-4 621 317	-5 074 295
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 016 690	1 116 345
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 016 690	-1 116 345
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	1 311 507	1 360 373	48 866
Sum	1 311 507	1 360 373	48 866
Grunnlag for utsatt skatt	1 311 507	1 360 373	48 866
Utsatt skatt (22 %)	288 532	299 282	10 750

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2025	2024
Fordringer		
Sum	0	0
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	6 515 570	6 258 900
Annen kortsiktig gjeld konsern	4 621 317	5 074 295
Sum	11 136 887	11 333 195

Konsernfordring og -gjeld er til konsernspissen Ragde Eiendom AS. Lånene følger normale markedsbetingelser. Det er ikke avtalt dato for innfrielse av lånet.

Selskapet deltar i konsernkontosystem mellom konsernspissen Ragde Eiendom AS og DNB ASA. Deltagerne er ovenfor banken solidarisk ansvarlige som selvskyldnerkausjonister. Selskapet har netto kreditt som er vurdert å være langsiktig, siden hensikten er langsiktig finansiering av selskapet og langt overgår normal arbeidskapital.



Note 5 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I KVAENVEIEN 9 AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	5 000	100,0	500 000
Sum	5 000		500 000

EIERSTRUKTUR

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Ragde Eiendom AS	5 000	100,0	100,0

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	500 000	0	31 123	7 004 700	7 535 823
Årets resultat				3 566 512	3 566 512
Konsernbidrag avgitt				-3 604 628	-3 604 628
Pr 31.12.2025	500 000	0	31 123	6 966 585	7 497 707