



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 769 877  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KVÅLVEIEN 1 AS  
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4  
0257 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Erlend Moe  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 20.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 110 778	9 721 219
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 110 778</b>	<b>9 721 219</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	3	1 875 652	1 923 870
Annen driftskostnad	2	1 247 735	1 588 721
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 123 387</b>	<b>3 512 591</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 987 391</b>	<b>6 208 628</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		748	368
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>748</b>	<b>368</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		735 590	846 461
Annen finanskostnad		1 084	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>736 674</b>	<b>846 461</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-735 926</b>	<b>-846 093</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>6 251 465</b>	<b>5 362 535</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 375 323	1 179 758
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 876 142</b>	<b>4 182 777</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 876 142</b>	<b>4 182 777</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	6		8 576 209
Overføringer annen egenkapital	6	4 876 142	-4 393 432
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 876 142</b>	<b>4 182 777</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 8	39 603 651	41 472 303
Maskiner og anlegg	3	3 500	10 500
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>39 607 151</b>	<b>41 482 803</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>39 607 151</b>	<b>41 482 803</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 267 520	
Andre fordringer	7	834 169	288 920
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 101 689</b>	<b>288 920</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			<b>510 980</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 101 689</b>	<b>799 900</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>43 708 840</b>	<b>42 282 703</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	4 876 142	



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 876 142</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 906 142</b>	<b>30 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	209 217	161 543
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>209 217</b>	<b>161 543</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	24 817 742	31 317 742
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>24 817 742</b>	<b>31 317 742</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 026 959</b>	<b>31 479 285</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	703 014	1 083 403
Betalbar skatt	4	1 327 649	1 113 805
Skyldige offentlige avgifter		554 852	
Annen kortsiktig gjeld	7	11 190 224	8 576 210
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 775 739</b>	<b>10 773 418</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>38 802 698</b>	<b>42 252 703</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>43 708 840</b>	<b>42 282 703</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 645794

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 769 877  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KVÅLVEIEN 1 AS  
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4  
0257 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Erlend Moe  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 14.07.2022



Organisasjonsnr: 922 769 877  
KVÅLVEIEN 1 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 110 778	9 721 219
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 110 778</b>	<b>9 721 219</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	3	1 875 652	1 923 870
Annen driftskostnad	2	1 247 735	1 588 721
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 123 387</b>	<b>3 512 591</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 987 391</b>	<b>6 208 628</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		748	368
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>748</b>	<b>368</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		735 590	846 461
Annen finanskostnad		1 084	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>736 674</b>	<b>846 461</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-735 926</b>	<b>-846 093</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 375 323	1 179 758
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 876 142</b>	<b>4 182 777</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 876 142</b>	<b>4 182 777</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	6		8 576 209
Overføringer annen egenkapital	6	4 876 142	-4 393 432
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 876 142</b>	<b>4 182 777</b>



Organisasjonsnr: 922 769 877  
KVÅLVEIEN 1 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 8	39 603 651	41 472 303
Maskiner og anlegg	3	3 500	10 500
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>39 607 151</b>	<b>41 482 803</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>39 607 151</b>	<b>41 482 803</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		3 267 520	
Andre fordringer	7	834 169	288 920
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 101 689</b>	<b>288 920</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			<b>510 980</b>
--	--	--	----------------

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 101 689</b>	<b>799 900</b>
-------------------------	--	------------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>43 708 840</b>	<b>42 282 703</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	4 876 142	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 876 142</b>	

<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 906 142</b>	<b>30 000</b>
------------------------	--	------------------	---------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	209 217	161 543
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>209 217</b>	<b>161 543</b>



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	24 817 742	31 317 742
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>24 817 742</b>	<b>31 317 742</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 026 959</b>	<b>31 479 285</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	703 014	1 083 403
Betalbar skatt	4	1 327 649	1 113 805
Skyldige offentlige avgifter		554 852	
Annen kortsiktig gjeld	7	11 190 224	8 576 210
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 775 739</b>	<b>10 773 418</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>38 802 698</b>	<b>42 252 703</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>43 708 840</b>	<b>42 282 703</b>



Organisasjonsnr: 922 769 877  
KVÅLVEIEN 1 AS

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

**Note**  
5

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	300.00	100.00	30000.00

  

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Fjetland Eiendom AS	300.00	100.00%	Ordinære aksjer

  

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	300.00	100.00%

**Note**  
2

**Lønn og ytelser**

Selskapet har ingen ansatte, og følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets daglige leder er innleid, og lønnes av Møller-Bil Sør-Rogaland. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styret eller andre nærstående parter.

**Note**

**Ytelser til ledende personer**  
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

**Ytelser til revisjon**

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9200.00	25700.00

  

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-------------------------------------	--------------	------------------



9200.00 25700.00

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



## Kvålveien 1 AS

Org.nr: 922 769 877

---

### Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

#### *Leieinnteker*

Leieinntekter inntektsføres i takt med at eiendommen stilles til disposisjon for leietakerene. Salg av tomter og bygg inntektsføres når bygget overleveres til kjøper.

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

#### *Skatter*

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



## Kvålveien 1 AS

Org.nr: 922 769 877

### Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte, og følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets daglige leder er innleid, og lønnes av Møller-Bil Sør-Rogaland. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styret eller andre nærstående parter.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Revisjon	9 200	25 700

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tekniske installasjoner	Tomt	Driftsløstøre og inventar	Sum
Tilgang ved fusjon 01.01	56 823 312	6 250 734	2 706 680	4 025 859	69 806 585
Anskaffelseskost 31.12.	56 823 312	6 250 734	2 706 680	4 025 859	69 806 585
Akk.avskrivning 31.12.	-23 141 722	-2 989 505	-45 847	-4 022 360	-30 199 434
Balanseført pr. 31.12.	33 681 590	3 261 229	2 660 833	3 499	39 607 151
Årets avskrivninger	1 244 289	624 363	0	7 000	1 875 652
Økonomisk levetid	50 år	10 år		5-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		Lineær	



## Kvålveien 1 AS

Org.nr: 922 769 877

### Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Betalbar skatt	1 327 649	1 113 805
Endring utsatt skatt	47 673	65 953
Årets totale skattekostnad	<u>1 375 322</u>	<u>1 179 758</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	6 251 465	5 362 535
Endring i midlertidige forskjeller	-216 698	-299 786
Årets skattegrunnlag	<u>6 034 767</u>	<u>5 062 749</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	1 327 649	1 113 805
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Driftsmidler inkl goodwill	-4 345 056	-4 575 286
Fordringer og gjeld etter fordringsmetoden	5 241 912	5 241 912
Gevinst- og tapskonto	54 127	67 659
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>950 983</u>	<u>734 285</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	209 216	161 543
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	<b>2021</b>	
22% skatt av resultat før skatt	<u>1 375 322</u>	
Beregnet skattekostnad	<u>1 375 322</u>	
Effektiv skattesats *)	22 %	

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



## Kvålveien 1 AS

Org.nr: 922 769 877

### Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

#### Note 5 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	300	100	30 000

Aksjekapitalen i Kvålveien 1 AS består av 300 aksjer pålydende 100 og eies i sin helhet av Fjetland Eiendom AS. Det finnes kun en aksjeklasse.

Selskapet inngår i konsernet Møller Eiendom Holding AS. Møller Eiendom Holding AS eies av Aars AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet er tilgjengelig på [www.aars.no](http://www.aars.no)

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Fjetland Eiendom AS	300	100 %	100 %

#### Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	30 000	0	30 000
Årsresultat	0	4 876 142	4 876 142
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>30 000</b>	<b>4 876 142</b>	<b>4 906 142</b>

#### Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2021	2020
Konsernkontoordning	819 280	0
<i>Gjeld</i>	2021	2020
Leverandørgjeld	374 246	846 461
Langsiktig gjeld	24 817 742	31 317 742
Annen kortsiktig gjeld	8 576 209	0
Skyldig konsernbidrag	0	8 576 209
<b>Sum</b>	<b>33 768 197</b>	<b>40 740 412</b>

Selskapet har en langsiktig kassekreditt i Møller Eiendom Holding AS som er en konsernkontoordning. Selskapene i ordningen er solidarisk ansvarlig for nettogjelden som trekkes.



## Kvålveien 1 AS

Org.nr: 922 769 877

---

### Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

#### Note 8 - Pant og garantier

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kvålveien 1	39 603 651	41 472 303

Driftsmidlene er pantsatt som sikkerhet for pantelån i Møller Eiendom Holding AS, se Note 18 og 19 i konsernregnskapet til Møller Eiendom Holding AS

#### Note 9 - Covid 19

Som følge av den pågående Covid 19 pandemien er de generelle økonomiske utsiktene mer usikre enn normalt. Selskapet opplever begrensede operasjonelle og finansielle effekter av koronaviruset. Dette skyldes leietakersammensetningen, med hovedsakelig lange kontrakter med solide leietakere som ikke direkte rammes av myndighetenes tiltak for å begrense utbredelsen av viruset. Det vurderes derfor at Covid 19 pandemien ikke vil ha effekt av betydning for selskapet.



**Kvålveien 1 AS**  
**Org.nr: 922 769 877**



## Årsrapport for 2021

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap
  - Balanse
  - Noter

### Revisjonsberetning



## Kvålveien 1 AS

Org.nr: 922 769 877

### Resultatregnskap

Alle tall i NOK

	Note	2021	2020
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 110 778	9 721 219
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning	3	1 875 652	1 923 870
Annen driftskostnad	2	1 247 735	1 588 721
Sum driftskostnader		3 123 387	3 512 591
Driftsresultat		6 987 391	6 208 628
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		748	368
Rentekostnad til foretak i samme konsern		735 590	846 461
Annen finanskostnad		1 084	0
Netto finansposter		-735 926	-846 093
Ordinært resultat før skattekostnad		6 251 465	5 362 535
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 375 323	1 179 758
<b>Årsresultat</b>		<b>4 876 142</b>	<b>4 182 777</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	6	0	8 576 209
Overføringer annen egenkapital	6	4 876 142	-4 393 432
Sum disponert		4 876 142	4 182 777



## Kvålveien 1 AS

Org.nr: 922 769 877

### Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK

	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 8	39 603 651	41 472 303
Maskiner og anlegg	3	3 500	10 500
Sum varige driftsmidler		<u>39 607 151</u>	<u>41 482 803</u>
Sum anleggsmidler		<u>39 607 151</u>	<u>41 482 803</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		3 267 520	0
Andre fordringer	7	<u>834 169</u>	<u>288 920</u>
Sum fordringer		<u>4 101 689</u>	<u>288 920</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>0</u>	<u>510 980</u>
Sum omløpsmidler		<u>4 101 689</u>	<u>799 900</u>
Sum eiendeler		<u>43 708 840</u>	<u>42 282 703</u>



## Kvålveien 1 AS

Org.nr: 922 769 877

### Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK

	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	4 876 142	0
Sum opptjent egenkapital		4 876 142	0
Sum egenkapital		4 906 142	30 000
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	209 217	161 543
Sum avsetning for forpliktelser		209 217	161 543
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	24 817 742	31 317 742
Sum annen langsiktig gjeld		24 817 742	31 317 742
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	7	703 014	1 083 403
Betalbar skatt	4	1 327 649	1 113 805
Skyldige offentlige avgifter		554 852	0
Annen kortsiktig gjeld	7	11 190 224	8 576 210
Sum kortsiktig gjeld		13 775 739	10 773 418
Sum gjeld		38 802 698	42 252 703
Sum egenkapital og gjeld		43 708 840	42 282 703

Oslo, 24. juni 2022

Jan Olav Fikstvedt  
styremedlem, daglig leder

Knut Aleksander Næss  
styreleder

Side 4



## Kvålveien 1 AS

Org.nr: 922 769 877

---

### Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

#### *Leieinnteker*

Leieinntekter inntektsføres i takt med at eiendommen stilles til disposisjon for leietakerene. Salg av tomter og bygg inntektsføres når bygget overleveres til kjøper.

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

#### *Skatter*

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



## Kvålveien 1 AS

Org.nr: 922 769 877

### Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte, og følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets daglige leder er innleid, og lønnes av Møller-Bil Sør-Rogaland. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styret eller andre nærstående parter.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Revisjon	9 200	25 700

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tekniske installasjoner	Tomt	Driftsløsøre og inventar	Sum
Tilgang ved fusjon 01.01	56 823 312	6 250 734	2 706 680	4 025 859	69 806 585
Anskaffelseskost 31.12.	56 823 312	6 250 734	2 706 680	4 025 859	69 806 585
Akk.avskrivning 31.12.	-23 141 722	-2 989 505	-45 847	-4 022 360	-30 199 434
Balansført pr. 31.12.	33 681 590	3 261 229	2 660 833	3 499	39 607 151
Årets avskrivninger	1 244 289	624 363	0	7 000	1 875 652
Økonomisk levetid	50 år	10 år		5-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		Lineær	



## Kvålveien 1 AS

Org.nr: 922 769 877

### Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Betalbar skatt	1 327 649	1 113 805
Endring utsatt skatt	47 673	65 953
Årets totale skattekostnad	<u>1 375 322</u>	<u>1 179 758</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	6 251 465	5 362 535
Endring i midlertidige forskjeller	-216 698	-299 786
Årets skattegrunnlag	<u>6 034 767</u>	<u>5 062 749</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	1 327 649	1 113 805
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Driftsmidler inkl goodwill	-4 345 056	-4 575 286
Fordringer og gjeld etter fordringsmetoden	5 241 912	5 241 912
Gevinst- og tapskonto	54 127	67 659
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>950 983</u>	<u>734 285</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	209 216	161 543
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	<b>2021</b>	
22% skatt av resultat før skatt	<u>1 375 322</u>	
Beregnet skattekostnad	<u>1 375 322</u>	
Effektiv skattesats *)	22 %	

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



## Kvålveien 1 AS

Org.nr: 922 769 877

### Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

#### Note 5 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	300	100	30 000

Aksjekapitalen i Kvålveien 1 AS består av 300 aksjer pålydende 100 og eies i sin helhet av Fjetland Eiendom AS. Det finnes kun en aksjeklasse.

Selskapet inngår i konsernet Møller Eiendom Holding AS. Møller Eiendom Holding AS eies av Aars AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet er tilgjengelig på [www.aars.no](http://www.aars.no)

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Fjetland Eiendom AS	300	100 %	100 %

#### Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	30 000	0	30 000
Årsresultat	0	4 876 142	4 876 142
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>30 000</b>	<b>4 876 142</b>	<b>4 906 142</b>

#### Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2021	2020
Konsernkontoordning	819 280	0
<i>Gjeld</i>	2021	2020
Leverandørgjeld	374 246	846 461
Langsiktig gjeld	24 817 742	31 317 742
Annen kortsiktig gjeld	8 576 209	0
Skyldig konsernbidrag	0	8 576 209
<b>Sum</b>	<b>33 768 197</b>	<b>40 740 412</b>

Selskapet har en langsiktig kassekreditt i Møller Eiendom Holding AS som er en konsernkontoordning. Selskapene i ordningen er solidarisk ansvarlig for nettogjelden som trekkes.



## Kvålveien 1 AS

Org.nr: 922 769 877

---

### Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

#### Note 8 - Pant og garantier

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kvålveien 1	39 603 651	41 472 303

Driftsmidlene er pantsatt som sikkerhet for pantelån i Møller Eiendom Holding AS, se Note 18 og 19 i konsernregnskapet til Møller Eiendom Holding AS

#### Note 9 - Covid 19

Som følge av den pågående Covid 19 pandemien er de generelle økonomiske utsiktene mer usikre enn normalt. Selskapet opplever begrensede operasjonelle og finansielle effekter av koronaviruset. Dette skyldes leietakersammensetningen, med hovedsakelig lange kontrakter med solide leietakere som ikke direkte rammes av myndighetenes tiltak for å begrense utbredelsen av viruset. Det vurderes derfor at Covid 19 pandemien ikke vil ha effekt av betydning for selskapet.



Til generalforsamlingen i Kvålveien 1 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kvålveien 1 AS som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll 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.

### 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. Betyggende 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Oslo, 24. juni 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Stig Lund**  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Kvålveien 1 AS

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lund, Stig Arild	BANKID	2022-06-24 08:34

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.