



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 190 817
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KUVEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Hegglandsdalsvegen 271
5211 OS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Espen Borgen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.02.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 26.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 192 506	876 676
Annen driftsinntekt		25 300	
Sum inntekter		1 217 806	876 676
Kostnader			
Varekostnad		1 300	4 540
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	550 900	338 000
Annen driftskostnad	2	344 578	308 675
Sum kostnader		896 778	651 215
Driftsresultat		321 028	225 461
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		162	60
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	7	470 800	
Sum finansinntekter		470 961	60
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	7	98 418	
Annen rentekostnad	5	432 731	243 543
Annen finanskostnad			2 763
Sum finanskostnader		531 148	246 307
Netto finans		-60 187	-246 246
Ordinært resultat før skattekostnad	4	260 841	-20 785
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-24 539	-193 088
Ordinært resultat etter skattekostnad		285 380	172 303
Årsresultat	6	285 380	172 303
Årsresultat etter minoritetsinteresser		285 380	172 303
Totalresultat		285 380	172 303



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6, 6	285 380	172 303
Sum overføringer og disponeringer		285 380	172 303



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	10 020 954	10 515 154
Maskiner og anlegg	1	115 000	211 700
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	122 015	107 028
Sum varige driftsmidler	1	10 257 969	10 833 882
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8		
Investering i annet foretak i samme konsern	8		
Investeringer i tilknyttet selskap	8	200 000	
Investeringer i aksjer og andeler	7		
Sum finansielle anleggsmidler		200 000	
Sum anleggsmidler		10 457 969	10 833 882
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		130 013	2 454
Andre kortsiktige fordringer	5	2 005 881	971 918
Sum fordringer		2 135 894	974 372
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7		
Markedsbaserte aksjer	7	895 190	
Markedsbaserte obligasjoner	7		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	7		
Sum investeringer		895 190	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		205 688	217 999



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		205 688	217 999
Sum omløpsmidler		3 236 772	1 192 371
SUM EIENDELER		13 694 741	12 026 253

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	3, 6	300 000	300 000
Annen innskutt egenkapital	6	2 311 215	751 215
Sum innskutt egenkapital		2 611 215	1 051 215

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	9		
Udekket tap	6	723 174	1 008 554
Sum opptjent egenkapital		-723 174	-1 008 554

Sum egenkapital

6	1 888 041	42 661
---	------------------	---------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	63 427	18 793
Sum avsetninger for forpliktelser		63 427	18 793

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	5	8 850 652	9 164 794
Sum annen langsiktig gjeld		8 850 652	9 164 794

Sum langsiktig gjeld

	8 914 079	9 183 587
--	------------------	------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		108 701	153 936
Betalbar skatt	4	370 827	
Skyldig offentlige avgifter		3 852	
Annen kortsiktig gjeld	5	2 409 241	2 646 069
Sum kortsiktig gjeld		2 892 621	2 800 005



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum gjeld		11 806 700	11 983 592
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 694 741	12 026 253



Årsregnskap 2020 for Kuven Eiendom AS

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter til regnskapet

Utarbeidet av:





Resultatregnskap			
Kuven Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt		1 192 506	876 676
Annen driftsinntekt		25 300	0
Sum driftsinntekter		1 217 806	876 676
Varekostnad		1 300	4 540
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler 1		550 900	338 000
Annen driftskostnad	2	344 578	308 675
Sum driftskostnader		896 778	651 215
Driftsresultat		321 028	225 461
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		162	60
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	7	470 800	0
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	7	98 418	0
Annen rentekostnad	5	432 731	243 543
Annen finanskostnad		0	2 763
Resultat av finansposter		-60 187	-246 246
Ordinært resultat før skattekostnad	4	260 841	-20 785
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-24 539	-193 088
Ordinært resultat		285 380	172 303
Årsresultat	6	285 380	172 303
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap	6	285 380	172 303
Sum overføringer		285 380	172 303



Balanse			
Kuven Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	10 020 954	10 515 154
Maskiner og anlegg	1	115 000	211 700
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	122 015	107 028
Sum varige driftsmidler	1	10 257 969	10 833 882
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	8	200 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		200 000	0
Sum anleggsmidler		10 457 969	10 833 882
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		130 013	2 454
Andre kortsiktige fordringer	5	2 005 881	971 918
Sum fordringer		2 135 894	974 372
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	7	895 190	0
Sum investeringer		895 190	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.		205 688	217 999
Sum omløpsmidler		3 236 772	1 192 371
Sum eiendeler		13 694 741	12 026 253



Balanse			
Kuven Eiendom AS			
	Note	2020	2019
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 6	300 000	300 000
Annen innskutt egenkapital	6	2 311 215	751 215
Sum innskutt egenkapital		2 611 215	1 051 215
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	-723 174	-1 008 554
Sum opptjent egenkapital		-723 174	-1 008 554
Sum egenkapital	6	1 888 041	42 661
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	63 427	18 793
Sum avsetning for forpliktelser		63 427	18 793
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	8 850 652	9 164 794
Sum annen langsiktig gjeld		8 850 652	9 164 794
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		108 701	153 936
Betalbar skatt	4	370 827	0
Skyldig offentlige avgifter		3 852	0
Annen kortsiktig gjeld	5	2 409 241	2 646 069
Sum kortsiktig gjeld		2 892 621	2 800 005
Sum gjeld		11 806 700	11 983 592
Sum egenkapital og gjeld		13 694 741	12 026 253
Os, 25.02.2021 Styret i Kuven Eiendom AS			
_____ Sveinung Borgen styreleder	_____ Espen Borgen styremedlem/daglig leder	_____ Preben Borgen styremedlem	



Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter 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 skattevirkning er beregnet på nettogrunnlaget. Ifht GFRS for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

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.

Aksjer i tilknyttet selskap

Investeringer i tilknyttet selskap er vurdert etter kostmetoden.

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.

Markedsbaserte aksjer

Markedsbaserte aksjer er vurdert til det laveste av kostpris og virkelig verdi.



Note 1 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.20	11 414 188	230 000	141 532	11 785 720
+ Tilgang kjøpte driftsmidler			29 687	29 687
- Avgang i året		80 000		80 000
= Anskaffelseskost 31.12.20	11 414 188	150 000	171 219	11 735 407
Akkumulerte avskrivninger 31.12.20	1 393 234	35 000	49 204	1 477 437
= Bokført verdi 31.12.20	10 020 954	115 000	122 015	10 257 969
Årets ordinære avskrivninger	494 200	42 000	14 700	550 900
Økonomisk levetid	20-25 år	0-5 år	0-10 år	

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	0	0
Arbeidsgiveravgift	0	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	0	0
Sum	0	0

Selskapet har i 2020 sysselsatt 0 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Selskapet har valgt bort revisjon.

Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kuven Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	900	333,3	300 000
Sum	900		300 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Sveinung Borgen AS	900	100,0	100,0



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-24 539	-193 088
Skattekostnad ordinært resultat	-24 539	-193 088
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	260 841	-20 785
Permanente forskjeller	-372 382	0
Endring i midlertidige forskjeller	57 581	-179 991
Mottatt konsernbidrag	2 000 000	963 096
Anvendelse av fremførbart underskudd	-260 465	-762 320
Skattepliktig inntekt	1 685 576	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-69 173	-211 881
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	440 000	211 881
Sum betalbar skatt i balansen	370 827	0

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	288 307	345 888	57 581
Sum	288 307	345 888	57 581
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-260 465	-260 465
Grunnlag for utsatt skatt	288 307	85 423	-202 884
Utsatt skatt (22 %)	63 427	18 793	-44 634



Note 5 Gjeld

Gjeld til kredittinstitusjon

Selskapet har gjeld til bank med kr 8 850 652 pr 31.12. Det er stilt pant i selskapets eiendommer bokført til kr 10 020 954.

I januar 2021 er det solgt en næringseiendom og kjøpt en ny hytte for utleie. I denne forbindelse er deler av eksisterende lån gjort opp, samt at det er tatt opp et nytt lån på kr 2,5 mill med 20 års løpetid.

Av de eksisterende lånene pr 31.12 forfaller kr 5 666 189 til betaling mer enn 5 år fram i tid.

Gjeld til nærstående:

Gjeld til morselskapet Sveinung Borgen AS er pr 31.12 kr 2 206 904. Det mottas imidlertid konsernbidrag på kr 2 mill, slik at netto gjeld reduseres til kr 206 904.

Selskapet har i tillegg gjeld til daglig leder og hans selskap, som er aksjonær i Sveinung Borgen AS, på totalt kr 172 726.

Note 6 Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen innskutt EK	Udekket tap	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2019	300 000	751 215	-1 008 554	0	42 661
Pr 01.01.2020	300 000	751 215	-1 008 554	0	42 661
Årets resultat			285 380		285 380
Konsernbidrag		1 560 000			1 560 000
Pr 31.12.2020	300 000	2 311 215	-723 174	0	1 888 041

Det mottas konsernbidrag på kr 2 mill fra morselskapet for 2020. Dette føres netto etter skatt mot Annen innskutt egenkapital.

Retervisende oversikt over utvikling og resultat

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.



Note 7 Markedsbaserte finansielle omløpsmidler

	Anskaffelseskost	Markedsverdi	Balanseført verdi
Omløpsmidler			
Markedsbaserte aksjer	895 190	917 225	895 190
Sum	895 190	917 225	895 190

Selskapet har i 2020 drevet med kjøp og salg av markedsbaserte aksjer. Denne aktiviteten har medført en realisert gevinst på kr 470 800 på de aksjene som har hatt en verdiøkning i eiertiden, og et realisert tap på kr 98 418 på de aksjene som har hatt en verdireduksjon i eiertiden.

Note 8 Tilknyttet selskap

Kuven Eiendom AS eier 33% av aksjene i Osøyro Invest AS, som gir Kuven Eiendom AS 33 % av stemmene i selskapet. Osøyro Invest AS har forretningskontor i Bjørnafjorden kommune. Selskapet er stiftet i oktober 2020, med en aksjekapital på kr 600 000.

Note 9 Koronautbruddet, hendelser etter balansedagen og fortsatt drift

Verdens helseorganisasjon (WHO) erklærte koronautbruddet som en global folkehelsekrise 30. januar 2020 og som en global pandemi 11. mars 2020, noe som har preget hele verden det siste året.

Selskapets virksomhet med utleie av næringseiendom har i liten grad blitt påvirket av pandemien.

Selskapets inntjening på utleie av fritidsbolig har imidlertid blitt påvirket i betydelig grad som følge av hytteforbudet som ble innført i mars, samt generelt mindre etterspørsel i tiden etter at hytteforbudet ble opphevet igjen. Fremover er det inngått faste leiekontrakter, som sikrer inntekter. Selskapet har planer om å ekspandere i dette segmentet i 2021, og har etter balansedagen kjøpt en ny hytte på Hovet for utleie

Det mottas konsernbidrag fra morselskapet som bedrer egenkapitalen pr 31.12. Det er også solgt en næringseiendom i januar 2021.

Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.