



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 405 767
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KVAM EIGEDOM UTLEIGEBUSTADER AS
Forretningsadresse: Hardangerfjordvegen 642
5610 ØYSTESE

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Øystein H. Laupsa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 26.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREKNESKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		503 200	483 950
Annen driftsinntekt		65 550	65 550
Sum inntekter		568 750	549 500
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	237 700	237 700
Annen driftskostnad	3	228 915	146 988
Sum kostnader		466 615	384 688
Driftsresultat		102 135	164 812
Finansinntekter og finanskostnader			
Anna renteinntekt		274	130
Sum finansinntekter		274	130
Annan rentekostnad		56 245	77 094
Sum finanskostnader		56 245	77 094
Netto finans		-55 971	-76 964
Ordinært resultat før skattekostnad		46 164	87 849
Skattekostnad på resultat	4	62 452	71 631
Ordinært resultat etter skattekostnad		-16 288	16 218
Årsresultat		-16 288	16 218
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-16 288	16 218
Totalresultat		-16 288	16 218
Overføringer og disponeringar			
Avsatt til annen egenkapital			16 218
Overført fra annen egenkapital		-16 288	
Sum overføringer og disponeringar		-16 288	16 218



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIGEDELAR			
Anleggsmiddel			
Immaterielle egedelar			
Varige driftsmiddel			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	3 419 471	3 657 171
Sum varige driftsmiddel		3 419 471	3 657 171
Sum anleggsmiddel		3 419 471	3 657 171
Omløpsmiddel			
Varer			
Krav			
Kundefordringer		42 355	2 782
Andre kortsiktige fordringer		4 000	5 030
Sum krav		46 355	7 812
Bankinnskott, kontantar og liknande			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		149 356	165 548
Sum bankinnskott, kontantar og liknande		149 356	165 548
Sum omløpsmiddel		195 711	173 360
SUM EIGEDELAR		3 615 182	3 830 531
BALANSE - EIGENKAPITAL OG GJELD			
Eigenkapital			
Innskoten eigenkapital			
Aksjekapital	5	100 000	100 000
Overkurs		83 629	83 629
Sum innskoten eigenkapital		183 629	183 629
Opptent eigenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen egenkapital		103 247	119 535
Sum opptent egenkapital		103 247	119 535
Sum egenkapital		286 876	303 164
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	6	185 725	251 275
Sum avsetjinger for plikter		185 725	251 275
Anna langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjonar	7	2 704 400	2 907 236
Sum anna langsiktig gjeld		2 704 400	2 907 236
Sum langsiktig gjeld		2 890 125	3 158 511
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		369 463	288 275
Betalbar skatt	4	62 452	71 621
Annen kortsiktig gjeld		6 265	8 960
Sum kortsiktig gjeld		438 180	368 856
Sum gjeld		3 328 305	3 527 367
SUM EIGENKAPITAL OG GJELD		3 615 182	3 830 531



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 474336

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 405 767
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KVAM EIGEDOM UTLEIGEBUSTADER AS
Forretningsadresse: Hardangerfjordvegen 642
5610 ØYSTESE

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Øystein H. Laupsa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 15.06.2023



Organisasjonsnr: 987 405 767
KVAM EIGEDOM UTLEIGEBUSTADER AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREKNESKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		503 200	483 950
Annen driftsinntekt		65 550	65 550
Sum inntekter		568 750	549 500
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	237 700	237 700
Annen driftskostnad	3	228 915	146 988
Sum kostnader		466 615	384 688
Driftsresultat		102 135	164 812
Finansinntekter og finanskostnader			
Anna renteinntekt		274	130
Sum finansinntekter		274	130
Annan rentekostnad		56 245	77 094
Sum finanskostnader		56 245	77 094
Netto finans		-55 971	-76 964
Ordinært resultat før skattekostnad			
skattekostnad		46 164	87 849
Skattekostnad på resultat	4	62 452	71 631
Ordinært resultat etter skattekostnad		-16 288	16 218
Årsresultat		-16 288	16 218
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-16 288	16 218
Totalresultat		-16 288	16 218
Overføringer og disponeringar			
Avsatt til annen egenkapital			16 218
Overført fra annen egenkapital		-16 288	
Sum overføringer og disponeringar		-16 288	16 218



Organisasjonsnr: 987 405 767
KVAM EIGEDOM UMLEIGEBUSTADER AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIGEDLAR

Anleggsmiddel Immaterielle egedelar

Varige driftsmiddel

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom

2

3 419 471

3 657 171

Sum varige driftsmiddel

3 419 471

3 657 171

Sum anleggsmiddel

3 419 471

3 657 171

Omløpsmiddel

Varer

Krav

Kundefordringer

42 355

2 782

Andre kortsiktige

fordringer

4 000

5 030

Sum krav

46 355

7 812

Bankinnskott, kontantar og liknande

Bankinnskudd, kontanter o.

l.

149 356

165 548

Sum bankinnskott,

kontantar og liknande

149 356

165 548

Sum omløpsmiddel

195 711

173 360

SUM EIGEDLAR

3 615 182

3 830 531

BALANSE - EIGENKAPITAL OG GJELD

Eigenkapital

Innskoten eigenkapital

Aksjekapital

5

100 000

100 000

Overkurs

83 629

83 629

Sum innskoten eigenkapital

183 629

183 629

Opptent eigenkapital

Annen egenkapital

103 247

119 535

Sum opptent eigenkapital

103 247

119 535

Sum eigenkapital

286 876

303 164

Gjeld

Langsiktig gjeld



Andre avsetninger for forpliktelser	6	185 725	251 275
Sum avsetjinger for plikter		185 725	251 275
Anna langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjonar	7	2 704 400	2 907 236
Sum anna langsiktig gjeld		2 704 400	2 907 236
Sum langsiktig gjeld		2 890 125	3 158 511
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		369 463	288 275
Betalbar skatt	4	62 452	71 621
Annen kortsiktig gjeld		6 265	8 960
Sum kortsiktig gjeld		438 180	368 856
Sum gjeld		3 328 305	3 527 367
SUM EIGENKAPITAL OG GJELD		3 615 182	3 830 531



Organisasjonsnr: 987 405 767
KVAM EIGEDOM UTLEIGEBUSTADER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Tal på årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmiddel Immaterielle eigned.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Grunn til at dotterselskap ikke er tatt med i konsolideringa

Samla beløp - tilknytt selskap Årets Fjorårets

Samla beløp - føretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samla beløp - føretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samla beløp - felles kontrollert verksemd Årets Fjorårets

Pantstillingar Beløp

Behaldning av egne aksjar Tal på aksjar Pålydande Andel av aksjek.



Årsregnskap

2022

Kvam Eigedom
Utleigebustader AS
(Org. nr.: 987 405 767)



Resultatregnskap			
Kvam Eigedom Utleigebustader AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		503 200	483 950
Annen driftsinntekt		65 550	65 550
Sum driftsinntekter		568 750	549 500
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	237 700	237 700
Annen driftskostnad	3	228 915	146 988
Sum driftskostnader		466 615	384 688
Driftsresultat		102 135	164 812
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		274	130
Annen rentekostnad		56 245	77 094
Resultat av finansposter		-55 971	-76 964
Resultat før skattekostnad		46 164	87 849
Skattekostnad på resultat	4	62 452	71 631
Ordinært resultat		-16 288	16 218
Årsresultat		-16 288	16 218
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	16 218
Overført fra annen egenkapital		16 288	0
Sum overføringer		-16 288	16 218



Balanse			
Kvam Eigedom Utleigebustader AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	3 419 471	3 657 171
Sum varige driftsmidler		<u>3 419 471</u>	<u>3 657 171</u>
Sum anleggsmidler		<u>3 419 471</u>	<u>3 657 171</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		42 355	2 782
Andre kortsiktige fordringer		4 000	5 030
Sum fordringer		<u>46 355</u>	<u>7 812</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		149 356	165 548
Sum omløpsmidler		<u>195 711</u>	<u>173 360</u>
Sum eiendeler		<u>3 615 182</u>	<u>3 830 531</u>



Balanse			
Kvam Eigedom Utleigebustader AS			
	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	100 000	100 000
Overkurs		83 629	83 629
Sum innskutt egenkapital		183 629	183 629
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		103 247	119 535
Sum opptjent egenkapital		103 247	119 535
Sum egenkapital		286 876	303 164
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	6	185 725	251 275
Sum avsetning for forpliktelser		185 725	251 275
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	2 704 400	2 907 236
Sum annen langsiktig gjeld		2 704 400	2 907 236
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		369 463	288 275
Betalbar skatt	4	62 452	71 621
Annen kortsiktig gjeld		6 265	8 960
Sum kortsiktig gjeld		438 180	368 856
Sum gjeld		3 328 305	3 527 367
Sum egenkapital og gjeld		3 615 182	3 830 531
Øystese, 12.05.2023			
Styret i Kvam Eigedom Utleigebustader AS			
Tormod Standal Laupsa Styreleder		Øystein H Laupsa Styremedlem/daglig leder	
Kvam Eigedom Utleigebustader AS			Side 4



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998, og er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Reglene for små foretak er anvendt.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives til virkelig verdi som følge av renteendring.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Offentlige tilskudd

Selskapet har mottatt offentlig tilskudd knyttet til utleiekontrakt for eiendommen. Tilskuddet er forskuddsbetalt, og periodiseres over leieperiodens varighet.

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 fremdøring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Note 2 Anleggsmidler

	Tomt	Bygg	Driftsløsøre, inventar ol.	SUM
Anskaffelseskost pr 01.01.2022	770 271	6 522 387	94 980	7 387 638
Tilgang / avgang 2022	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	770 271	6 522 387	94 980	7 387 638
Akk. avskrivninger 31.12.2022	0	3 873 187	94 980	3 968 167
=Bokført verdi 31.12.2022	770 271	2 649 200	0	3 419 471
Årets ordinære avskrivninger (lineær)	0	237 700	0	237 700
Økonomisk levetid	-	30 år	10 år	



Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styret.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 9 625 inkl mva..



Note 4 Skattnote

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	62 452	71 621
For mye betalt forrige år	0	10
Skattekostnad ordinært resultat	62 452	71 631
Betalbar skatt i årets skattekostnad:		
Ordinært resultat før skatt	46 164	87 849
Permanente forskjeller	10	0
Grunnlag for årets skattekostnad	46 174	87 849
Endring i midlertidige forskjeller	237 700	237 700
Grunnlag for betalbar skatt i resultat	283 874	325 549
Skattepliktig inntekt	283 874	325 549
Betalbar skatt på årets ordinære resultat	62 452	71 621
Sum betalbar skatt ordinært resultat	62 452	71 621
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	62 452	71 621
Sum betalbar skatt i balansen	62 452	71 621

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-3 873 187	-3 635 487	237 700
Sum	-3 873 187	-3 635 487	237 700
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-3 873 187	-3 635 487	237 700
Utsatt skatt (22%)	-852 101	-799 807	52 294

I henhold til God regnskapskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 5 Aksjekapital

Aksjekapitalen i Kvam Eigedom Utleigebustader AS pr. 31.12 består av 100 ordinære aksjer pålydende kr 1.000. Pr 31.12.2022 hadde selskapet følgende aksjonærer :

	Antal aksjar	andel
Trude Opheim	25	25%
Tormod Laupsa (styreleiar)	25	25%
Frid Fosso	25	25%
Sabak AS	25	25%
Sum	100	100%



Note 6 Andre avsetninger for forpliktelser

Selskapet har mottatt offentlig tilskudd knyttet til leieavtale for bygget. Tilskuddet periodiseres med like stort beløp hvert år over leieperioden som er 20 år.

Opprinnelig tilskudd	1 311 000
Inntektsført i 2022	65 550
<u>Samlet periodisert tilskudd pr 31.12.2022</u>	<u>1 125 275</u>
<u>Resterende forpliktelse</u>	<u>185 725</u>

Note 7 Langsiktig gjeld

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 704 400	2 907 236

Langsiktig gjeld er sikret med pant i selskapets eiendom. Bokført verdi på pantet pr 31.12.22 utgjorde kr 3 419 471.

Gjeld som forfaller mer en fem år etter regnskapsårets slutt utgjorde kr 1 690 220.



BERGEN REVISJON

Bergen Revisjon AS
Strandgaten 9
5013 Bergen
Org.nr. NO 994 724 010 MVA
Telefon: 406 39 070
E-mail: helge@bergen-revisjon.no

Til generalforsamlingen i Kvam Eigedom Utleigebustader AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kvam Eigedom Utleigebustader AS som viser et underskudd på kr 16 288. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge 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 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 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.



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. Betryggende 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.

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>

Bergen, 12.05.2023

Bergen Revisjon AS

Helge Sandvik

Statsautorisert revisor