



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 005 134
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KUVIGA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Kystveien 18
4841 ARENDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Tor Ivar Kolpus
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 12.08.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		108 000	45 000
Sum inntekter		108 000	45 000
Kostnader			
Varekostnad		89 005	-296 722
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	57 975	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7		
Annen driftskostnad	2	46 137	62 594
Sum kostnader		193 117	-234 128
Driftsresultat		-85 117	279 128
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 433	17 114
Sum finansinntekter		11 433	17 114
Annen rentekostnad			33
Annen finanskostnad		22 734	2 513
Sum finanskostnader		22 734	2 545
Netto finans		-11 301	14 569
Ordinært resultat før skattekostnad		-96 417	293 697
Skattekostnad	6	-21 212	73 048
Ordinært resultat etter skattekostnad		-75 205	220 649
Årsresultat		-75 205	220 649
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-75 205	220 649
Totalresultat		-75 205	220 649
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Konsernbidrag			147 664
Avsatt til annen egenkapital		-75 205	72 985
Sum overføringer og disponeringer	3	-75 205	220 649



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	142 170	120 958
Sum immaterielle eiendeler		142 170	120 958
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7, 8	2 840 815	2 898 790
Maskiner og anlegg	7		
Skip og flytende installasjoner	7		
Sum varige driftsmidler		2 840 815	2 898 790
Sum anleggsmidler		2 982 985	3 019 748
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			581 255
Sum fordringer			581 255
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		62 146	43 326
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		62 146	43 326
Sum omløpsmidler		62 146	624 581
SUM EIENDELER		3 045 132	3 644 329
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		807 568	807 568



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum innskutt egenkapital		907 568	907 568
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-809 788	-734 583
Sum opptjent egenkapital		-809 788	-734 583
Sum egenkapital	3	97 780	172 985
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	2 940 564	3 459 665
Sum annen langsiktig gjeld		2 940 564	3 459 665
Sum langsiktig gjeld		2 940 564	3 459 665
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 787	11 679
Betalbar skatt	6		
Sum kortsiktig gjeld		6 787	11 679
Sum gjeld		2 947 351	3 471 343
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 045 132	3 644 329



Kuviga Eiendom AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Annen driftsinntekt		108 000	45 000
Sum driftsinntekter		108 000	45 000
Varekostnad		89 005	-296 722
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	57 975	0
Annen driftskostnad	2	46 137	62 594
Sum driftskostnader		193 117	-234 128
Driftsresultat		-85 117	279 128
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 433	17 114
Annen rentekostnad		0	-33
Annen finanskostnad		-22 734	-2 513
Resultat av finansposter		-11 301	14 569
Resultat før skattekostnad		-96 417	293 697
Skattekostnad	6	-21 212	73 048
Årsresultat		-75 205	220 649
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		0	147 664
Avsatt til annen egenkapital		-75 205	72 985
Sum overføringer	3	-75 205	220 649

Penneo Dokumentnøkkel: OHV81-EFZQI-0BUBO-EHBUJ-H4QQ-OEP15



Kuviga Eiendom AS

Balanse

Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	142 170	120 958
Sum immaterielle eiendeler		142 170	120 958
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7, 8	2 840 815	2 898 790
Sum varige driftsmidler		2 840 815	2 898 790
Sum anleggsmidler		2 982 985	3 019 748
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	581 255
Sum fordringer		0	581 255
Bankinnskudd, kontanter o.l.		62 146	43 326
Sum omløpsmidler		62 146	624 581
Sum eiendeler		3 045 132	3 644 329

Penneo Dokumentnr: OHV81-EFZQI-0BUBO-EHBUJ-HJ4QQ-0EP15



Kuviga Eiendom AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		807 568	807 568
Sum innskutt egenkapital		907 568	907 568
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-809 788	-734 583
Sum opptjent egenkapital		-809 788	-734 583
Sum egenkapital	3	97 780	172 985
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	2 940 564	3 459 665
Sum annen langsiktig gjeld		2 940 564	3 459 665
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 787	11 679
Sum kortsiktig gjeld		6 787	11 679
Sum gjeld		2 947 351	3 471 343
Sum egenkapital og gjeld		3 045 132	3 644 329

03.04.2020

Styret i Kuviga Eiendom AS

Jan Sigurd Otterlei
styreleder



Regnskapsprinsipper

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

Konsern

Selskapet inngår i konsernet til Otterlei Group AS. Konsernregnskap er tilgjengelig via Brønnøysundregisteret.

Driftsinntekter

Salg av varer inntektsføres ved levering.

Tjenester inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres/utføres.

Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Finansinntekter

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og på underskudd til fremføring, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom fremtidig skattepliktig overskudd.

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidrag ført direkte som investering i balansen.

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

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 antatt virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, men påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes å ikke 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 reserveres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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 og en tilleggsavsetning som skal dekke de øvrige påregnelige tap.



Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet har ikke ansatte og er dermed ikke pliktig å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 Ytelse/godtgjørelse til daglig leder, styret og revisor

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret i 2019.

Det er i 2019 kostnadsført kr. 27 375 for ordinært revisjonshonorar og andre tjenester levert av revisor. Beløpet er inkl. mva.

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 01.01	100 000	807 568	-734 583	172 985
Årets resultat	0	0	-75 205	-75 205
Egenkapital pr. 31.12	100 000	807 568	-809 788	97 780

Note 4 Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	50	2 000	100 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
Otterlei Group AS	50	100 %

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Gjeld	2019	2018
Otterlei group AS	2 940 564	3 459 665

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad består av:	2019	2018
Betalbar skatt	0	44 107
Endring i utsatt skatt	-21 212	28 941
Årets skattekostnad	-21 212	73 048

Beregning av årets skattegrunnlag	2019	2018
Resultat før skattekostnad	-96 417	293 697
Endring i midlertidige forskjeller	-26 407	-101 926
Avgitt konsernbidrag	0	-191 771
Årets skattegrunnlag	-122 824	0



Oversikt midlertidige forskjeller	2019	2018
Gevinst- og tapskonto	-235 212	-294 014
Anleggsmidler	-288 191	-255 796
Fremførbart underskudd	-122 824	0
Sum	-646 226	-549 810
22 % Utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	-142 170	-120 958

Note 7 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Tomter, bygninger og annen eiendom
Anskaffelseskost pr.01.01	2 898 790
Tilgang kjøpte driftsmidler	0
Avgang solgte driftsmidler	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	2 898 790
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-57 975
Balanseførte verdier 31.12	2 840 815
Arets avskrivninger	57 975

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler. Den økonomiske levetiden for driftsmidlene er beregnet til:

Bygninger og annen fast eiendom	50 år
---------------------------------	-------

Note 8 Pant og garantier

Det er stillet garanti for boligkjøpere med kr 3 250 000. Selskapets leilighet er stillet som sikkerhet for garantibeløp samt gjeld i konsernet.



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Jan Sigurd Otterlei

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-969659

IP: 77.18.xxx.xxx

2020-04-05 11:58:38Z



Penneo Dokumentnøkkel: OHV81-EFZQJ-0BUB0-EHBUJ-HJ4QQ-OEPT5

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Kuviga Eiendom AS

Frolandsveien 6, 4847 Arendal
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 38 07 07 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kuviga Eiendom AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 75 205. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: FT5A4-3WDVP-CMKV1-7U3LE-X2KBZ-ME6GA



Revisors beretning 2019 for Kuviga Eiendom AS



Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Arendal, 3. april 2020
RSM Norge AS

Hans Olav Noraberg
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: FT5A4-3WDVP-CIMKV1-7U3LE-X2KBZ-ME6GA



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Olav Noraberg

Partner

Serienummer: 9578-5999-4-3868552

IP: 62.148.xxx.xxx

2020-04-05 11:09:48Z



Hans Olav Noraberg

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-3868552

IP: 62.148.xxx.xxx

2020-04-05 11:09:48Z



Penneo Dokumentnøkkel: FT5A4-3WDVP-CIMKV1-7U3LE-X2KBZ-ME6GA

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>