



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 892 708 312  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KVAM EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Advokatfirmaet Wiersholm AS  
Dokkveien 1  
0250 OSLO

### 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: Morten Larsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.02.2021

### 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, 12.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 728 465	1 776 067
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 728 465</b>	<b>1 776 067</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	86 106	86 106
Annen driftskostnad	3	43 036	136 185
<b>Sum kostnader</b>		<b>129 142</b>	<b>222 291</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 599 323</b>	<b>1 553 776</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		72 788	23 319
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>72 788</b>	<b>23 319</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		67 971	61 339
Annen rentekostnad		669	1 307
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>68 640</b>	<b>62 646</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 148</b>	<b>-39 327</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 603 471</b>	<b>1 514 449</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	352 763	333 179
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 250 708</b>	<b>1 181 270</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 250 708</b>	<b>1 181 270</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		1 233 788	1 148 532
Annen egenkapital		16 920	32 738
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 250 708</b>	<b>1 181 270</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	4 314 586	4 400 692
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 314 586</b>	<b>4 400 692</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 314 586</b>	<b>4 400 692</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	5 403 477	3 644 214
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>5 403 477</b>	<b>3 644 214</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 403 477</b>	<b>3 644 214</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 718 063</b>	<b>8 044 906</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (100 aksjer à kr 1 000,00)	4, 9	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	3 394 025	3 377 105
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 394 025</b>	<b>3 377 105</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>3 494 025</b>	<b>3 477 105</b>
<b>Gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	294 296	289 524
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>294 296</b>	<b>289 524</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld		4 055 335	2 514 887
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 055 335</b>	<b>2 514 887</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 349 631</b>	<b>2 804 411</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		25 764	25 234
Betalbar skatt			
Skyldige offentlige avgifter		66 864	65 678
Kortsiktig konserngjeld		1 581 779	1 472 477
Annen kortsiktig gjeld		200 000	200 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 874 407</b>	<b>1 763 389</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 224 038</b>	<b>4 567 801</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 718 063</b>	<b>8 044 906</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 278570

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 892 708 312  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KVAM EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Gladengveien 3B  
0661 OSLO

#### 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: Morten Larsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.02.2021

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 10.06.2021



Organisasjonsnr: 892 708 312  
KVAM EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 728 465	1 776 067
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 728 465</b>	<b>1 776 067</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	86 106	86 106
Annen driftskostnad	3	43 036	136 185
<b>Sum kostnader</b>		<b>129 142</b>	<b>222 291</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 599 323</b>	<b>1 553 776</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		72 788	23 319
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>72 788</b>	<b>23 319</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		67 971	61 339
Annen rentekostnad		669	1 307
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>68 640</b>	<b>62 646</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 148</b>	<b>-39 327</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	352 763	333 179
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 250 708</b>	<b>1 181 270</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 250 708</b>	<b>1 181 270</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		1 233 788	1 148 532
Annen egenkapital		16 920	32 738
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 250 708</b>	<b>1 181 270</b>



Organisasjonsnr: 892 708 312  
KVAM EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 5 4 314 586 4 400 692  
Sum varige driftsmidler 4 314 586 4 400 692

Sum anleggsmidler 4 314 586 4 400 692

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 8 5 403 477 3 644 214  
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 5 403 477 3 644 214

Sum omløpsmidler 5 403 477 3 644 214

SUM EIENDELER 9 718 063 8 044 906

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital (100 aksjer à kr 1 000,00) 4, 9 100 000 100 000  
Sum innskutt egenkapital 100 000 100 000

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 9 3 394 025 3 377 105  
Sum opptjent egenkapital 3 394 025 3 377 105

Sum egenkapital 9 3 494 025 3 477 105

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 7 294 296 289 524  
Sum avsetninger for forpliktelseser 294 296 289 524

#### Annen langsiktig gjeld

Langsiktig konserngjeld 4 055 335 2 514 887  
Sum annen langsiktig gjeld 4 055 335 2 514 887



<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 349 631</b>	<b>2 804 411</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	25 764	25 234
Betalbar skatt		
Skyldige offentlige avgifter	66 864	65 678
Kortsiktig konserngjeld	1 581 779	1 472 477
Annen kortsiktig gjeld	200 000	200 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 874 407</b>	<b>1 763 389</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 224 038</b>	<b>4 567 801</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>9 718 063</b>	<b>8 044 906</b>



Organisasjonsnr: 892 708 312  
KVAM EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**  
Se filvedlegg.

**Note**

4

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	1000.00	100000.00

  

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

  

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

**Note**

1

**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**

1

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

3

**Ytelser til revisjon**

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**



0.00

**Note**

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

**Note**

2

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

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Noter 2020 KVAM EIENDOM AS

### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Forørig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

#### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2019 til 2020.

### Note 1 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.



## Note 2 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer.

## Note 3 - Revisjon

Selskapet oppfyller kravene til fravalg revisor, og dette er valgt.

## Note 4 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	100	1 000,00	100 000,00
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>100 000,00</b>

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Ragde Eiendom AS	100	100,00%	Ordinære aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100</b>	<b>100,00%</b>	

Styreleder er Edgar Haugen som er enesaksjonær i morselskapet Ragde Eiendom AS.

## Note 5 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Bygninger	Fast tekn installasjon	Tomter	Totalt
JÆKTSKIPPERGT. 3				
Anskaffelseskost	7 604 891	335 228	1 059 115	8 999 234
Tilgang i året	0	0	0	0
Avgang i året, til kostpris	0	0	0	0
<b>Anskaff.kost 31.12.2016</b>	<b>7 604 891</b>	<b>335 228</b>	<b>1 059 115</b>	<b>8 999 234</b>
Akk avskrivninger 01.01	-4 566 363	-32 179	0	-4 598 542
Akk avskrivninger 31.12	-4 642 412	-42 236	0	-4 684 648
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2016</b>	<b>2 962 479</b>	<b>292 992</b>	<b>1 059 115</b>	<b>4 314 586</b>
Årets avskrivninger	76 049	10 057	0	86 106
Avskrivningsplan	lineær	lineær		
Avskrivningssats	1 %	3 %		

Morselskapets långiver har pant i eiendommen



## Note 6 - Skatt

	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	1 603 471	1 514 449
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(21 692)	(41 972)
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt		0
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>1 581 779</b>	<b>1 472 477</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	347 991	323 945
Sum	347 991	323 945
+/- Endring i utsatt skatt	4 772	9 234
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>352 763</b>	<b>333 179</b>
Betalbar skatt i skattekostnad	347 991	323 945
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	(347 991)	(323 945)
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 7 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2020	31.12.2020	Endring
Anleggsmidler	1 301 959	1 337 710	(35 751)
Gevinst- og tapskonto	14 059	0	14 059
Sum midlertidige forskjeller	1 316 018	1 337 710	(21 692)
<b>Utsatt skatt 31.12.20. basert på 22%</b>	<b>289 524</b>	<b>294 296</b>	<b>(4 772)</b>

## Note 8 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Selskapet deltar i konsernkontosystem mellom morselskapet Ragde Eiendom AS og DNB ASA. Deltakerne er overfor banken solidarisk ansvarlige som selvskyldnerkausjonister. Det innebærer at innskuddet kan motregnes mot enhver kreditt som er ytet på på i konsernkontosystemet

## Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2020	100 000	3 377 105	3 477 105
Årets resultat		1 250 708	1 250 708
Konsernbidrag		(1 233 788)	(1 233 788)
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>100 000</b>	<b>3 394 025</b>	<b>3 494 025</b>