



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 287 174
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KVALHEIM EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: Rådhusgaten 1
3126 TØNSBERG

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: Olav Høgetveit
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, 10.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: EDT	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1		4 500 000
Annen driftsinntekt		142 700	
Sum inntekter		142 700	4 500 000
Kostnader			
Varekostnad	1		4 930 818
Lønnskostnad	2		1 125
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 600	20 400
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	256 024	270 836
Sum kostnader		257 624	5 223 179
Driftsresultat		-114 924	-723 179
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			39
Sum finansinntekter			39
Annen rentekostnad		270 515	439 030
Annen finanskostnad		198	1 061
Sum finanskostnader		270 713	440 091
Netto finans		-270 713	-440 052
Ordinært resultat før skattekostnad		-385 638	-1 163 232
Skattekostnad	4		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-385 638	-1 163 232
Årsresultat	1	-385 638	-1 163 232
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-385 638	-1 163 232
Totalresultat		-385 638	-1 163 232



Resultatregnskap

Beløp i: EDT	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	1		
Udekket tap	1	-385 638	-1 163 232
Avsatt til annen egenkapital	1		
Sum overføringer og disponeringer		-385 638	-1 163 232



Balanse

Beløp i: EDT	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.	3		
Utsatt skattefordel	4		
Goodwill	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3		1 182 300
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		44 800
Sum varige driftsmidler			1 227 100
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer			1 600
Sum finansielle anleggsmidler			1 600
Sum anleggsmidler		0	1 228 700
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		7 889 786	4 623 784
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		9 099	
Sum fordringer		9 099	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	227 171	223 139
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		227 171	223 139
Sum omløpsmidler		8 126 055	4 846 924
SUM EIENDELER		8 126 055	6 075 624



Balanse

Beløp i: EDT	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1, 6	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	1		
Annen innskutt egenkapital		-5 666	-5 666
Sum innskutt egenkapital		24 334	24 334
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1		
Udekket tap	1	2 794 974	2 409 337
Sum opptjent egenkapital		-2 794 974	-2 409 337
Sum egenkapital		-2 770 640	-2 385 003
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			1 090 000
Sum annen langsiktig gjeld			1 090 000
Sum langsiktig gjeld		0	1 090 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 198 970	5 260 086
Leverandørgjeld		239 479	14 295
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld	1, 2	5 458 246	2 096 245
Sum kortsiktig gjeld		10 896 695	7 370 626
Sum gjeld		10 896 695	8 460 626
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 126 055	6 075 624



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 886331

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 287 174
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KVALHEIM EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: Rådhusgaten 1
3126 TØNSBERG

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: Olav Høgetveit
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

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, 09.08.2022



Organisasjonsnr: 915 287 174
KVALHEIM EIENDOMSINVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: EDT	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1		4 500 000
Annen driftsinntekt		142 700	
Sum inntekter		142 700	4 500 000
Kostnader			
Varekostnad	1		4 930 818
Lønnskostnad	2		1 125
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 600	20 400
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	256 024	270 836
Sum kostnader		257 624	5 223 179
Driftsresultat		-114 924	-723 179
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			39
Sum finansinntekter			39
Annen rentekostnad		270 515	439 030
Annen finanskostnad		198	1 061
Sum finanskostnader		270 713	440 091
Netto finans		-270 713	-440 052
Ordinært resultat før skattekostnad		-385 638	-1 163 232
Skattekostnad	4		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-385 638	-1 163 232
Årsresultat	1	-385 638	-1 163 232
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-385 638	-1 163 232
Totalresultat		-385 638	-1 163 232
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	1		
Udekket tap	1	-385 638	-1 163 232
Avsatt til annen egenkapital	1		



Sum overføringer og
disponeringer

-385 638

-1 163 232



Organisasjonsnr: 915 287 174
KVALHEIM EIENDOMSINVEST AS

BALANSE

Beløp i: EDT	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.	3		
Utsatt skattefordel	4		
Goodwill	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3		1 182 300
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3		44 800
Sum varige driftsmidler			1 227 100
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer			1 600
Sum finansielle anleggsmidler			1 600
Sum anleggsmidler		0	1 228 700
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		7 889 786	4 623 784
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		9 099	
Sum fordringer		9 099	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	5	227 171	223 139
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		227 171	223 139
Sum omløpsmidler		8 126 055	4 846 924
SUM EIENDELER		8 126 055	6 075 624
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1, 6	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	1		
Annen innskutt egenkapital		-5 666	-5 666
Sum innskutt egenkapital		24 334	24 334
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1		
Udekket tap	1	2 794 974	2 409 337
Sum opptjent egenkapital		-2 794 974	-2 409 337
Sum egenkapital		-2 770 640	-2 385 003
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			1 090 000
Sum annen langsiktig gjeld			1 090 000
Sum langsiktig gjeld		0	1 090 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 198 970	5 260 086
Leverandørgjeld		239 479	14 295
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld	1, 2	5 458 246	2 096 245
Sum kortsiktig gjeld		10 896 695	7 370 626
Sum gjeld		10 896 695	8 460 626
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 126 055	6 075 624



Organisasjonsnr: 915 287 174
KVALHEIM EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

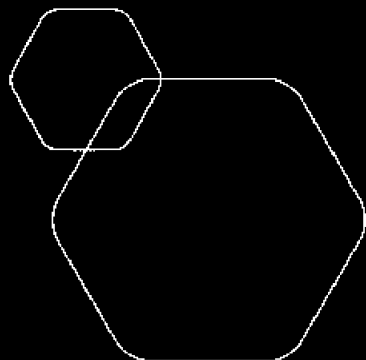
Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

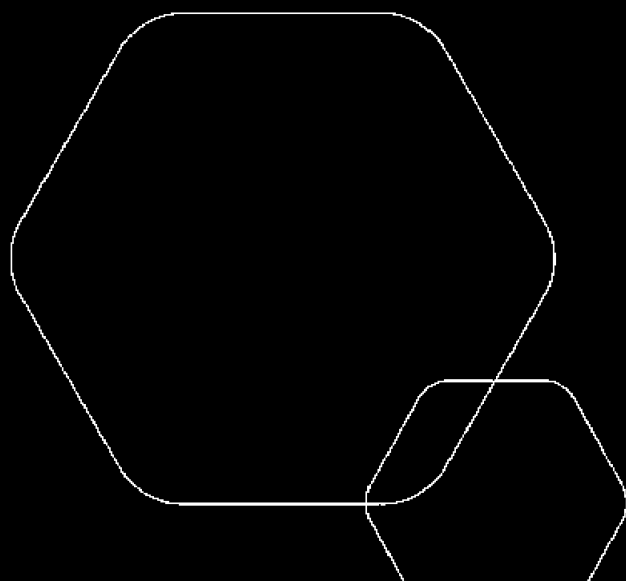
Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021

Kvalheim Eiendomsinvest AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 915 287 174



RESULTATREGNSKAP

KVALHEIM EIENDOMSINVEST AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Salgsinntekt	1	0	4 500 000
Annen driftsinntekt		142 700	0
Sum driftsinntekter		142 700	4 500 000
Varekostnad	1	0	4 930 818
Lønnskostnad	2	0	1 125
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 600	20 400
Annen driftskostnad	2	256 024	270 836
Sum driftskostnader		257 624	5 223 179
Driftsresultat		-114 924	-723 179
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		0	39
Annen rentekostnad		270 515	439 030
Annen finanskostnad		198	1 061
Resultat av finansposter		-270 713	-440 052
Resultat før skattekostnad		-385 638	-1 163 232
Årsresultat	1	-385 638	-1 163 232
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap	1	385 638	1 163 232
Sum overføringer		-385 638	-1 163 232



BALANSE

KVALHEIM EIENDOMSINVEST AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	0	1 182 300
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	0	44 800
Sum varige driftsmidler		0	1 227 100
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Andre langsiktige fordringer		0	1 600
Sum finansielle anleggsmidler		0	1 600
Sum anleggsmidler		0	1 228 700
OMLØPSMIDLER			
Varelager		7 889 786	4 623 784
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		9 099	0
Sum fordringer		9 099	0
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	227 171	223 139
Sum omløpsmidler		8 126 055	4 846 924
Sum eiendeler		8 126 055	6 075 624



BALANSE

KVALHEIM EIENDOMSINVEST AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	1, 6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-5 666	-5 666
Sum innskutt egenkapital		24 334	24 334
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	1	-2 794 974	-2 409 337
Sum opptjent egenkapital		-2 794 974	-2 409 337
Sum egenkapital		-2 770 640	-2 385 003
GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	1 090 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	1 090 000
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 198 970	5 260 086
Leverandørgjeld		239 479	14 295
Annen kortsiktig gjeld	1, 2	5 458 246	2 096 245
Sum kortsiktig gjeld		10 896 695	7 370 626
Sum gjeld		10 896 695	8 460 626
Sum egenkapital og gjeld		8 126 055	6 075 624

Tønsberg, 30.06.2022
Styret i Kvalheim Eiendomsinvest AS

Odd Kvalheim
styreleder

Kenneth Kvalheim
styremedlem



KVALHEIM EIENDOMSINVEST AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAP 2021

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

SALGSINNTEKTER

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

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

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.

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.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Dersom den virkelige verdien av et driftsmiddel er lavere enn balanseverdi, og dette skyldes årsaker som ikke antas å være forbigående, skrives driftsmidlet ned til virkelig verdi. Kostnader forbundet med normalt vedlikehold og reparasjoner blir løpende kostnadsført. Kostnader ved større utskiftninger og fornyelser som øker driftsmidlenes levetid vesentlig, aktiveres. Driftsmidler som erstattes, kostnadsføres. Et driftsmiddel anses som varig dersom det har en økonomisk levetid på over 3 år, samt en kostpris på over kroner 15.000.

VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

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.



KVALHEIM EIENDOMSINVEST AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAP 2021

Note 1 Egenkapital/fortsatt drift

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Udekk et tap	Sum egenkapital
Pr 01.01.2021	30 000	-5 666	-1 246 105		-1 221 771
Årets resultat				0 -385 638	0
Pr 31.12.2021	30 000	-5 666	-1 246 105	-385 638	-1 607 409

Årsregnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift og det bekreftes at denne forutsetningen er tilstede pr 31.12.2021. Styret er klar over at hele aksjekapitalen er tapt, men det er gjort flere tiltak for å bedre den økonomiske situasjonen.

Salget av tomt på Norefjell er foretatt i februar 2021.

Kvalheim Eiendomsinvest A/S har i 2021

opparbeidet tomten i Åsgårdstrandveien 578 med terrasse på baksiden av huset.

Plen på fremsiden med hekk. Satt opp vegg ved siden av trappen ute.

Skiftet fra trekledning til betongplater på halve frontveggen og hele veggen mot nord.

I 2022 så er Åsgårdstrandsveien 578 solgt.

På grunn av alder og helse har vi besluttet å legge ned Kvalheim Eiendomsinvest A/S høsten 2022.

Styret og ledelsen har vurdert effekten av covid-19 og hvilke konsekvenser dette kan ha for selskapet.

Det vurderes som lite sannsynlig at dette vil ha noen konsekvens for selskapet.

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

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	44 147	0
Andre ytelser	0	1 125
Sum	44 147	1 125

Selskapet har i 2021 ikke sysselsatt noen årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSE

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

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Sum	0	0



KVALHEIM EIENDOMSINVEST AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAP 2021

LÅN OG SIKKERHETSSTILLELSE TIL LEDENDE ANSATTE, TILLITSVALGTE OG AKSJEIEIERE MV.

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter. Aksjonær og styreleder Odd Kvalheim har gitt lån til selskapet på kr 5.458.246 pr 31.12.21. Renter er beregnet med kr 16.435.

REVISOR20210

Note 3 Varige driftsmidler

	Driftsløsøre/ (stillas)	Biler	Bygg/brakke	Annet	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021		0	0	0	
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	0	0
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	0	0	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger	0	00		0	0
Bokført verdi pr. 31.12.2021	0	0	0	0	0
Årets avskrivninger	1600	0		0	1 600
Økonomisk levetid	10 år	x år	10 år	x år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	

Tomt på Norefjell er solgt i februar 2021 for kr 1.325.000. Gevinst kr 142.700 er ført som annen driftsinntekt.

Stillas er solgt i april 2021 for kr 22.000.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-385 638	-1 163 232
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-5 463	170 768
Skattepliktig inntekt	-391 101	-992 464



KVALHEIM EIENDOMSINVEST AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAP 2021

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat

Sum betalbar skatt i balansen

0 0

0 0

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-157 464	-162 928	-5 464
Sum	-157 464	-162 928	-5 464
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 637 773	-2 246 672	391 101
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	2 795 237	2 409 600	-385 638
Grunnlag for utsatt skattefordel	0	0	-1
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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

Note 5 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 128,-.
Skyldig skattetrekk pr 31.12.21 utgjør kr 0,-.

Note 6 Aksjonærer – rapportnote

AKSJEKAPITALEN I KVALHEIM EIENDOMSINVEST AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1,0	30 000
Sum	30 000		30 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Kenneth Kvalheim	15 000	50,0	50,0
Odd Kvalheim	15 000	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	30 000	100,0	100,0

AKSJER OG OPSJONER EIET AV MEDLEMMER I STYRET OG DAGLIG LEDER:

Navn	Verv	Ordinære
Odd Kvalheim	styreleder	15 000
Kenneth Kvalheim	styremedlem	15 000
Totalt antall aksjer		30 000