



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 452 462  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: K & V EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Markeveien 4A  
5012 BERGEN

### 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: Varsik Davitian  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

### 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, 07.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		2 627 781	2 008 941
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 627 781</b>	<b>2 008 941</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		791 517	912 267
Lønnskostnad	3	1 227 633	958 222
Avskrivning	2	96 893	98 143
Annen driftskostnad		324 514	225 848
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 440 557</b>	<b>2 194 480</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>187 224</b>	<b>-185 539</b>
Annen rentekostnad		135 563	118 233
Annen finanskostnad			90
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>135 563</b>	<b>118 323</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-135 563</b>	<b>-118 323</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>51 661</b>	<b>-303 862</b>
Skattekostnad			-130 957
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>51 661</b>	<b>-172 905</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>51 661</b>	<b>-172 905</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring til/fra annen egenkapital		-51 661	172 905
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-51 661</b>	<b>172 905</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	2 622 797	2 679 815
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	2	25 632	47 516
Sum varige driftsmidler		2 648 429	2 727 331
Sum anleggsmidler		2 648 429	2 727 331
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		517 167	401 606
Sum varer		517 167	401 606
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 249	
Sum fordringer		3 249	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		700	62 987
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		700	62 987
Sum omløpsmidler		521 116	464 593
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 169 545</b>	<b>3 191 924</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>24 430</b>	<b>24 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	7	437 622	489 283
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-437 622</b>	<b>-489 283</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-413 192</b>	<b>-464 853</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	2 266 736	2 356 044
Øvrig langsiktig gjeld	4	200 000	400 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 466 736</b>	<b>2 756 044</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 466 736</b>	<b>2 756 044</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		188 547	270 806
Leverandørgjeld		521 438	301 690
Skyldige offentlige avgifter		264 028	229 925
Annen kortsiktig gjeld		141 988	98 312
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 116 001</b>	<b>900 733</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 582 737</b>	<b>3 656 777</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 169 545</b>	<b>3 191 924</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 663021

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 452 462  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: K & V EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Markeveien 4A  
5012 BERGEN

#### 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: Varsik Davitian  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### 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, 29.07.2023



Organisasjonsnr: 921 452 462  
K & V EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		2 627 781	2 008 941
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 627 781</b>	<b>2 008 941</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		791 517	912 267
Lønnskostnad	3	1 227 633	958 222
Avskrivning	2	96 893	98 143
Annen driftskostnad		324 514	225 848
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 440 557</b>	<b>2 194 480</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>187 224</b>	<b>-185 539</b>
Annen rentekostnad		135 563	118 233
Annen finanskostnad			90
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>135 563</b>	<b>118 323</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-135 563</b>	<b>-118 323</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>51 661</b>	<b>-303 862</b>
Skattekostnad			-130 957
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>51 661</b>	<b>-172 905</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>51 661</b>	<b>-172 905</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring til/fra annen egenkapital		-51 661	172 905
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-51 661</b>	<b>172 905</b>



Organisasjonsnr: 921 452 462  
K & V EIENDOM AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom 2

2 622 797

2 679 815

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner 2

25 632

47 516

Sum varige driftsmidler

2 648 429

2 727 331

Sum anleggsmidler

2 648 429

2 727 331

#### Omløpsmidler

##### Varer

Varer

517 167

401 606

Sum varer

517 167

401 606

#### Fordringer

Kundefordringer

3 249

Sum fordringer

3 249

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

700

62 987

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

700

62 987

Sum omløpsmidler

521 116

464 593

SUM EIENDELER

3 169 545

3 191 924

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 7

30 000

30 000

Annen innskutt egenkapital

-5 570

-5 570

Sum innskutt egenkapital

24 430

24 430

##### Opptjent egenkapital

Udekket tap 7

437 622

489 283

Sum opptjent egenkapital

-437 622

-489 283

Sum egenkapital

-413 192

-464 853



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	2 266 736	2 356 044
Øvrig langsiktig gjeld	4	200 000	400 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 466 736</b>	<b>2 756 044</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 466 736</b>	<b>2 756 044</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		188 547	270 806
Leverandørgjeld		521 438	301 690
Skyldige offentlige avgifter		264 028	229 925
Annen kortsiktig gjeld		141 988	98 312
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 116 001</b>	<b>900 733</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 582 737</b>	<b>3 656 777</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 169 545</b>	<b>3 191 924</b>



Organisasjonsnr: 921 452 462  
K & V EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

**Regnskapsprinsipper**  
Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

Note  
7

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Sum	Sum antall	Sum eierandel	

Note  
3

**Lønn og ytelser**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	992936.00	803016.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	148512.00	116765.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	46252.00	26345.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	39933.00	12096.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1227633.00	958222.00

Note

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note





## K & V EIENDOM AS

Org. nr. 921452462

Resultatregnskap	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		2 627 781	2 008 941
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 627 781</b>	<b>2 008 941</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		791 517	912 267
Lønnskostnad	3	1 227 633	958 222
Avskrivning	2	96 893	98 143
Annen driftskostnad		324 514	225 848
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 440 557</b>	<b>2 194 480</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>187 224</b>	<b>-185 539</b>
Annen rentekostnad		135 563	118 233
Annen finanskostnad		0	90
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>135 563</b>	<b>118 323</b>
<b>Netto finansposter</b>		<b>-135 563</b>	<b>-118 323</b>
Resultat før skattekostnad		51 661	-303 862
Skattekostnad		0	-130 957
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>51 661</b>	<b>-172 905</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring til/fra annen egenkapital		-51 661	172 905
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-51 661</b>	<b>172 905</b>



## K & V EIENDOM AS

Org. nr: 921452462

**Balanse pr. 31.12** **Note** **2022** **2021**

### EIENDELER

#### ANLEGGSMIDLER

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	2 622 797	2 679 815
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	2	25 632	47 516
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 648 429</b>	<b>2 727 331</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 648 429</b>	<b>2 727 331</b>

#### OMLØPSMIDLER

Varer		517 167	401 606
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 249	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 249</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		700	62 987
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>521 116</b>	<b>464 593</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 169 545</b>	<b>3 191 924</b>

### EGENKAPITAL OG GJELD

#### EGENKAPITAL

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>24 430</b>	<b>24 430</b>

##### Opptjent egenkapital

Udekket tap	7	437 622	489 283
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-437 622</b>	<b>-489 283</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-413 192</b>	<b>-464 853</b>

#### GJELD

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	4	2 266 736	2 356 044
Øvrig langsiktig gjeld	4	200 000	400 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 466 736</b>	<b>2 756 044</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 466 736</b>	<b>2 756 044</b>

##### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner		188 547	270 806
Leverandørgjeld		521 438	301 690
Skyldige offentlige avgifter		264 028	229 925
Annen kortsiktig gjeld		141 988	98 312
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 116 001</b>	<b>900 733</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 582 737</b>	<b>3 656 777</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 169 545</b>	<b>3 191 924</b>

Bergen 30.06.2023

Varsik Davitian

Karen Elisabeth Moe



## K & V Eiendom AS Årsregnskap 2022 Noter

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak. Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper og klassifiseringen av eiendeler og gjeld følger regnskapslovens definisjoner. Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold, legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridisk form. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres. Det er ingen endrede regnskapsprinsipper.

#### **Inntektsførings- og kostnadsføringstidspunkt – sammenstilling**

Inntekt resultatføres som hovedregel når den er opptjent. Inntektsføring skjer følgelig normalt på leveringstidspunktet ved salg av varer og tjenester. Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

#### **Varige driftsmidler**

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har en antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostning eller forbedring tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

#### **Fordringer**

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### **Utsatt skatt og skattekostnad**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt og eventuell endring i utsatt skatteforpliktelse. Utsatt skatt beregnes i tråd med regnskapsstandard for resultatskatt. Eventuell netto utsatt skattefordel balanseføres ikke i tråd med god regnskapsskikk i Norge for små foretak.

#### **Fortsatt drift**

Regnskapet er gjort opp under forutsetning av fortsatt drift.



## K & V Eiendom AS Årsregnskap 2022 Noter

### Note 2 - Varige driftsmidler

Tekst	Bygg og anlegg	Inventar Utstyr	Sum
Anskaffelseskost 01.01	2 870 000	173 126	3 043 126
+ Tilgang	0	17 991	17 991
- Avgang	0	0	0
= Anskaffelseskost 31.12	2 870 000	191 117	3 061 117
- Akkumulerte avskrivninger	190 184	125 612	315 796
- Årets avskrivninger	57 017	39 875	96 892
= Bokført verdi pr. 31.12	2 622 799	25 630	2 648 429
Årets ordinære avskrivninger	57 017	39 875	96 892
Forventet økonomisk levetid (år)	50 år	5 år	
Det er benyttet lineære avskrivninger	2 %	20%	

### Note 3 - Lønnskostnader/Antall ansatte/Godtgjørelser

	2 022	2 021
Lønn og feriepenger	992 936	803 016
Arbeidsgiveravgift	148 512	116 765
Otp	46 252	26 345
Annen personlakostnad	39 933	12 096
Sum lønnskostnader	1 227 633	958 222

Selskapet har 1 årsverk  
Selskapet har valgt bort revisortjenester.

### Note 4 - Lån og pantstillelser

	2022	2021
Lån fra kreditinstitusjoner som er sikret ved pant	2 266 736	2 356 044
Bokført verdi eiendeler som er stilt som sikkerhet for lån	2 622 799	2 679 816
Lån fra nærstående aksjonærer	200 000	400 000

### Note 5 - Bundne midler

Skattetrekk er ikke avsatt på egen konto



## K & V Eiendom AS Årsregnskap 2022 Noter

### Note 6 - Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik:	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Betalbar skatt på årets resultat (22%)	0	0
Brutto endring utsatt skatt	0	0
<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ordinært resultat før skatt	51 661	-303 862
Permanente forskjeller	0	8 099
Grunnlag for årets skattekostnad	51 661	-295 763
Endring midlertidige resultatforskjeller	24 336	-25 930
<b>Skattepliktig inntekt før anvendelse av fremførbart underskudd</b>	<b>75 997</b>	<b>-321 693</b>
Anvendelse av fremførbart underskudd	-75 997	0
<b>Skattepliktig inntekt (gr.lag beregning av betalbar skatt)</b>	<b>0</b>	<b>-321 693</b>

<b>Spesifikasjon av midlertidige forskjeller</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Driftsmidler	-11 381	12 955
Fremførbart underskudd	-550 272	-608 213
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>-561 653</b>	<b>-595 258</b>

Utsatt skatt, 22%	-123 564	-130 957
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	123 564	130 957
<b>Utsatt skattefordel i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 7 - Antall aksjer, aksjeeiere og egenkapital

Selskapets aksjonær er	Antall	Andel	Engasjement
Varsik Nazarian	15	50 %	Nestleder
Karen Elisabeth Moe	15	50 %	Styreleder
	<u>30</u>	<u>100 %</u>	

Aksjekapitalen er på kr 30 000,- fordelt på 30 aksjer. Alle pålydende kr 1000.

	<b>Aksje-</b>	<b>Siftelseomk</b>	<b>Annen</b>	<b>SUM</b>
	<b>kapital</b>		<b>Egenkapital</b>	<b>Egenkapital</b>
Pr 01.01	30 000	-5 570	-489 283	-464 853
Årets resultat			51 661	51 661
Pr 31.12	<b>30 000</b>	<b>-5 570</b>	<b>-437 622</b>	<b>-413 192</b>