



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Øystein H. Laupsa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2022

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, 23.10.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREKNESKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		483 950	467 325
Annen driftsinntekt		65 550	156 750
Sum inntekter		549 500	624 075
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	237 700	237 700
Annen driftskostnad	7	146 988	237 080
Sum kostnader		384 688	474 780
Driftsresultat		164 812	149 295
Finansinntekter og finanskostnader			
Anna renteinntekt		130	95
Sum finansinntekter		130	95
Annan rentekostnad		77 094	82 312
Sum finanskostnader		77 094	82 312
Netto finans		-76 964	-82 217
Ordinært resultat før skattekostnad		87 849	67 077
Skattekostnad på ordinært resultat	6	71 631	67 051
Ordinært resultat etter skattekostnad		16 218	26
Årsresultat		16 218	26
Årsresultat etter minoritetsinteresser		16 218	26
Totalresultat		16 218	26
Overføringer og disponeringar			
Avsatt til annen egenkapital		16 218	26
Sum overføringer og disponeringar		16 218	26



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIGEDELAR			
Anleggsmiddel			
Immaterielle egedelar			
Varige driftsmiddel			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	3 657 171	3 894 871
Sum varige driftsmiddel		3 657 171	3 894 871
Sum anleggsmiddel		3 657 171	3 894 871
Omløpsmiddel			
Varer			
Krav			
Kundefordringer		2 782	91 200
Andre kortsiktige fordringer		5 030	7 630
Sum krav		7 812	98 830
Bankinnskott, kontantar og liknande			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		165 548	66 461
Sum bankinnskott, kontantar og liknande		165 548	66 461
Sum omløpsmiddel		173 360	165 291
SUM EIGEDELAR		3 830 531	4 060 162
BALANSE - EIGENKAPITAL OG GJELD			
Eigenkapital			
Innskoten eigenkapital			
Aksjekapital	3	100 000	100 000
Overkurs		83 629	83 629
Sum innskoten eigenkapital		183 629	183 629
Opptent eigenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen egenkapital		119 535	103 318
Sum opptent egenkapital		119 535	103 318
Sum egenkapital		303 164	286 947
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	5	251 275	316 825
Sum avsetjinger for plikter		251 275	316 825
Anna langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjonar	4	2 907 236	3 110 072
Sum anna langsiktig gjeld		2 907 236	3 110 072
Sum langsiktig gjeld		3 158 511	3 426 897
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		288 275	261 942
Betalbar skatt	6	71 621	67 051
Annen kortsiktig gjeld		8 960	17 325
Sum kortsiktig gjeld		368 856	346 318
Sum gjeld		3 527 367	3 773 215
SUM EIGENKAPITAL OG GJELD		3 830 531	4 060 162



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 500755

Enheten

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

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: Øystein H. Laupsa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2022

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, 23.06.2022



Organisasjonsnr: 987 405 767
KVAM EIGEDOM UTLEIGEBUSTADER AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREKNESKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		483 950	467 325
Annen driftsinntekt		65 550	156 750
Sum inntekter		549 500	624 075
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	237 700	237 700
Annen driftskostnad	7	146 988	237 080
Sum kostnader		384 688	474 780
Driftsresultat		164 812	149 295
Finansinntekter og finanskostnader			
Anna renteinntekt		130	95
Sum finansinntekter		130	95
Annan rentekostnad		77 094	82 312
Sum finanskostnader		77 094	82 312
Netto finans		-76 964	-82 217
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	71 631	67 051
Ordinært resultat etter skattekostnad		16 218	26
Årsresultat		16 218	26
Årsresultat etter minoritetsinteresser		16 218	26
Totalresultat		16 218	26
Overføringer og disponeringar			
Avsatt til annen egenkapital		16 218	26
Sum overføringer og disponeringar		16 218	26



Organisasjonsnr: 987 405 767
KVAM EIGEDOM UTLEIGEBUSTADER AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIGEDELAR

Anleggsmiddel

Immaterielle egedelar

Varige driftsmiddel

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom

2

3 657 171

3 894 871

Sum varige driftsmiddel

3 657 171

3 894 871

Sum anleggsmiddel

3 657 171

3 894 871

Omløpsmiddel

Varer

Krav

Kundefordringer

2 782

91 200

Andre kortsiktige

fordringer

5 030

7 630

Sum krav

7 812

98 830

Bankinnskott, kontantar og liknande

Bankinnskudd, kontanter o.

l.

165 548

66 461

Sum bankinnskott,

kontantar og liknande

165 548

66 461

Sum omløpsmiddel

173 360

165 291

SUM EIGEDELAR

3 830 531

4 060 162

BALANSE - EIGENKAPITAL OG GJELD

Eigenkapital

Innskoten eigenkapital

Aksjekapital

3

100 000

100 000

Overkurs

83 629

83 629

Sum innskoten eigenkapital

183 629

183 629

Opptent eigenkapital

Annen egenkapital

119 535

103 318

Sum opptent eigenkapital

119 535

103 318

Sum eigenkapital

303 164

286 947

Gjeld

Langsiktig gjeld



Andre avsetninger for forpliktelse	5	251 275	316 825
Sum avsetjinger for plikter		251 275	316 825
Anna langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjonar	4	2 907 236	3 110 072
Sum anna langsiktig gjeld		2 907 236	3 110 072
Sum langsiktig gjeld		3 158 511	3 426 897
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		288 275	261 942
Betalbar skatt	6	71 621	67 051
Annen kortsiktig gjeld		8 960	17 325
Sum kortsiktig gjeld		368 856	346 318
Sum gjeld		3 527 367	3 773 215
SUM EIGENKAPITAL OG GJELD		3 830 531	4 060 162



Organisasjonsnr: 987 405 767
KVAM EIGEDOM UMLEIGEBUSTADER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Tal på aksjar og aksjeeigarar

Note

7

Antall årsverk i regnskapsåret

Verksemda har hatt følgjende tal på årsverk:

0.00

Omløpsmiddel Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap

2021

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



Resultatregnskap			
Kvam Eigedom Utleigebustader AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt		483 950	467 325
Annen driftsinntekt		65 550	156 750
Sum driftsinntekter		549 500	624 075
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	237 700	237 700
Annen driftskostnad	7	146 988	237 080
Sum driftskostnader		384 688	474 780
Driftsresultat		164 812	149 295
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		130	95
Annen rentekostnad		77 094	82 312
Resultat av finansposter		-76 964	-82 217
Ordinært resultat før skattekostnad		87 849	67 077
Skattekostnad på ordinært resultat	6	71 631	67 051
Ordinært resultat		16 218	26
Årsresultat		16 218	26
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		16 218	26
Sum overføringer		16 218	26



Balanse			
Kvam Eigedom Utleigebustader AS			
Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	3 657 171	3 894 871
Sum varige driftsmidler		<u>3 657 171</u>	<u>3 894 871</u>
Sum anleggsmidler		<u>3 657 171</u>	<u>3 894 871</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		2 782	91 200
Andre kortsiktige fordringer		5 030	7 630
Sum fordringer		<u>7 812</u>	<u>98 830</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		165 548	66 461
Sum omløpsmidler		<u>173 360</u>	<u>165 291</u>
Sum eiendeler		<u>3 830 531</u>	<u>4 060 162</u>



Balanse			
Kvam Eigedom Utleigebustader AS			
	Note	2021	2020
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	100 000	100 000
Overkurs		83 629	83 629
Sum innskutt egenkapital		183 629	183 629
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		119 535	103 318
Sum opptjent egenkapital		119 535	103 318
Sum egenkapital		303 164	286 947
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	5	251 275	316 825
Sum avsetning for forpliktelser		251 275	316 825
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	2 907 236	3 110 072
Sum annen langsiktig gjeld		2 907 236	3 110 072
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		288 275	261 942
Betalbar skatt	6	71 621	67 051
Annen kortsiktig gjeld		8 960	17 325
Sum kortsiktig gjeld		368 856	346 318
Sum gjeld		3 527 367	3 773 215
Sum egenkapital og gjeld		3 830 531	4 060 162
Øystese, 20.06.2022			
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 spesifisert 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	Driftsløse, inventar ol.	SUM
Anskaffelseskost pr 01.01.2021	770 271	6 522 387	94 980	7 387 638
Tilgang / avgang 2021	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	770 271	6 522 387	94 980	7 387 638
Akk. avskrivninger 31.12.2021	0	3 635 487	94 980	3 730 467
=Bokført verdi 31.12.2021	770 271	2 886 900	0	3 657 171
Årets ordinære avskrivninger (lineær)	0	237 700	0	237 700
Økonomisk levetid	-	30 år	10 år	



Note 3 Aksjekapital

Aksjekapitalen i Kvam Eigedom Utleigebustader AS pr. 31.12 består av 100 ordinære aksjer pålydende kr 1.000. Pr 31.12.2021 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 4 Langsiktig gjeld

	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 907 236	3 110 072

Langsiktig gjeld er sikret med pant i selskapets eiendom. Bokført verdi på pantet pr 31.12.21 utgjorde kr. 3 657 171..

Gjeld som forfaller mer en fem år etter regnskapsårets slutt utgjorde kr 1 893 056.

Note 5 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 2021	65 550
Samlet periodisert tilskudd pr 31.12.2021	1 059 725
Resterende forpliktelse	251 275



Note 6 Skattenote

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	71 621	67 051
For mye betalt forrige år	10	0
Skattekostnad ordinært resultat	71 631	67 051
Betalbar skatt i årets skattekostnad:		
Ordinært resultat før skatt	87 849	67 078
Permanente forskjeller	0	0
Grunnlag for årets skattekostnad	87 849	67 078
Endring i midlertidige forskjeller	237 700	237 700
Grunnlag for betalbar skatt i resultat	325 549	304 777
Skattepliktig inntekt	325 549	304 777
Betalbar skatt på årets ordinære resultat	71 621	67 051
Sum betalbar skatt ordinært resultat	71 621	67 051
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	71 621	67 051
Sum betalbar skatt i balansen	71 621	67 051

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	-3 635 487	-3 397 787	237 700
Sum	-3 635 487	-3 397 787	237 700
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-3 635 487	-3 397 787	237 700
Utsatt skatt (22%)	-799 807	-747 513	52 294

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

Note 7 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 9 500 inkl mva..



BERGEN REVISJON AS

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 Kvam Eigedom Utleigebustader AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 16 218. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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

Ledelsen (styret og daglig leder) er ansvarlig 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 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>

Bergen, 20.06.2022

Bergen Revisjon AS

Helge Sandvik

statsautorisert revisor