



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 03.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 26.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 410 689	2 627 781
Sum inntekter		2 410 689	2 627 781
Kostnader			
Varekostnad		1 001 029	791 517
Lønnskostnad	1	881 346	1 227 633
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	66 975	96 893
Annen driftskostnad		334 447	324 514
Sum kostnader		2 283 798	2 440 556
Driftsresultat		126 891	187 224
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		140	
Sum finansinntekter		140	
Annen rentekostnad		174 341	135 563
Sum finanskostnader		174 341	135 563
Netto finans		-174 201	-135 563
Ordinært resultat før skattekostnad		-47 311	51 661
Skattekostnad på resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-47 311	51 661
Årsresultat	4	-47 311	51 661
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-47 311	51 661
Totalresultat		-47 311	51 661
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-47 311	51 661
Sum overføringer og disponeringer		-47 311	51 661



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	2 565 780	2 622 797
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	15 674	25 632
Sum varige driftsmidler	2, 5	2 581 454	2 648 429
Sum anleggsmidler		2 581 454	2 648 429
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		477 832	517 167
Fordringer			
Kundefordringer		4 243	3 249
Andre kortsiktige fordringer			458
Sum fordringer		4 243	3 707
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		894	700
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		894	700
Sum omløpsmidler		482 969	521 574
SUM EIENDELER		3 064 423	3 170 003

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7		
Udekket tap		484 932	437 621
Sum opptjent egenkapital		-484 932	-437 621
Sum egenkapital	4	-460 502	-413 191
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 195 883	2 266 735
Sum annen langsiktig gjeld		2 195 883	2 266 735
Sum langsiktig gjeld		2 195 883	2 266 735
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		663 762	521 438
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		240 959	264 485
Annen kortsiktig gjeld		424 321	530 535
Sum kortsiktig gjeld		1 329 042	1 316 458
Sum gjeld		3 524 925	3 583 194
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 064 423	3 170 003
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 477449

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 03.05.2024

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: 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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 03.06.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 921 452 462
K & V EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 410 689	2 627 781
Sum inntekter		2 410 689	2 627 781
Kostnader			
Varekostnad		1 001 029	791 517
Lønnskostnad	1	881 346	1 227 633
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	66 975	96 893
Annen driftskostnad		334 447	324 514
Sum kostnader		2 283 798	2 440 556
Driftsresultat		126 891	187 224
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		140	
Sum finansinntekter		140	
Annen rentekostnad		174 341	135 563
Sum finanskostnader		174 341	135 563
Netto finans		-174 201	-135 563
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	-47 311	51 661
Ordinært resultat etter skattekostnad		-47 311	51 661
Årsresultat	4	-47 311	51 661
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-47 311	51 661
Totalresultat		-47 311	51 661
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-47 311	51 661
Sum overføringer og disponeringer		-47 311	51 661



Organisasjonsnr: 921 452 462
K & V EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2	2 565 780	2 622 797
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende			
installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	2	15 674	25 632
Sum varige driftsmidler	2, 5	2 581 454	2 648 429
Sum anleggsmidler		2 581 454	2 648 429
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		477 832	517 167
Fordringer			
Kundefordringer		4 243	3 249
Andre kortsiktige			
fordringer			458
Sum fordringer		4 243	3 707
Bankinnskudd, kontanter			
og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.		894	700
Sum bankinnskudd,			
kontanter og lignende		894	700
Sum omløpsmidler		482 969	521 574
SUM EIENDELER		3 064 423	3 170 003
BALANSE - EGENKAPITAL OG			
GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7		
Udekket tap		484 932	437 621
Sum opptjent egenkapital		-484 932	-437 621
Sum egenkapital	4	-460 502	-413 191
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		2 195 883	2 266 735
Sum annen langsiktig gjeld		2 195 883	2 266 735
Sum langsiktig gjeld		2 195 883	2 266 735
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		663 762	521 438
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		240 959	264 485
Annen kortsiktig gjeld		424 321	530 535
Sum kortsiktig gjeld		1 329 042	1 316 458
Sum gjeld		3 524 925	3 583 194
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 064 423	3 170 003
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Organisasjonsnr: 921 452 462
K & V EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2023

K & V Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 921 452 462



RESULTATREGNSKAP

K & V EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		2 410 689	2 627 781
Sum driftsinntekter		2 410 689	2 627 781
Varekostnad		1 001 029	791 517
Lønnskostnad	1	881 346	1 227 633
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	66 975	96 893
Annen driftskostnad		334 447	324 514
Sum driftskostnader		2 283 798	2 440 556
Driftsresultat		126 891	187 224
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt		140	0
Annen rentekostnad		174 341	135 563
Resultat av finansposter		-174 201	-135 563
Resultat før skattekostnad		-47 311	51 661
Årsresultat	4	-47 311	51 661
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		47 311	-51 661
Sum overføringer		-47 311	51 661



BALANSE

K & V EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	2 565 780	2 622 797
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	15 674	25 632
Sum varige driftsmidler	2, 5	2 581 454	2 648 429
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		2 581 454	2 648 429
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning		477 832	517 167
FORDRINGER			
Kundefordringer		4 243	3 249
Andre kortsiktige fordringer		0	458
Sum fordringer		4 243	3 707
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		894	700
Sum omløpsmidler		482 969	521 574
Sum eiendeler		3 064 423	3 170 003



BALANSE

K & V EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-484 932	-437 621
Sum opptjent egenkapital		-484 932	-437 621
Sum egenkapital	4	-460 502	-413 191
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 195 883	2 266 735
Sum annen langsiktig gjeld		2 195 883	2 266 735
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		663 762	521 438
Skyldig offentlige avgifter		240 959	264 485
Annen kortsiktig gjeld		424 321	530 535
Sum kortsiktig gjeld		1 329 042	1 316 458
Sum gjeld		3 524 925	3 583 194
Sum egenkapital og gjeld		3 064 423	3 170 003

03.05.2024
Styret i K & V Eiendom AS

KAREN ELISABETH MOE
styreleder

Varsik Davitian
nestleder



Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNTEKTER

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.

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. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å 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 reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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.

VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2023	2022
Lønninger	668 568	992 936
Arbeidsgiveravgift	104 708	148 512
Pensjonskostnader	79 932	46 252
Andre ytelser	28 138	39 933
Sum	881 346	1 227 633

Selskapet har i 2023 sysselsatt 1 årsverk.



Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	2 870 000	191 117	3 061 117
= Anskaffelseskost 31.12.23	2 870 000	191 117	3 061 117
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	304 220	175 443	479 663
= Bokført verdi 31.12.23	2 565 780	15 674	2 581 454
Årets ordinære avskrivninger	57 017	9 958	66 975

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-47 311	51 661
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	173	24 336
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-57 941
Skattepliktig inntekt	-47 138	18 056
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-11 554	-11 381	173
Sum	-11 554	-11 381	173
Akkumulert fremførbart underskudd	-597 410	-550 272	47 138
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	608 964	561 653	-47 311
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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



Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	30 000	0	-5 570	-437 621	-413 191
Årets resultat				-47 311	-47 311
Pr 31.12.2023	30 000	0	-5 570	-484 932	-460 502

Note 5 Pantstillelser og garantier

	31.12.2023	31.12.2022
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2 195 883	2 266 735
Sum	2 195 883	2 266 735
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	2 565 780	2 622 799
Sum	2 565 780	2 622 799

Note 6 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I K & V EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

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

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
KAREN ELISABETH MOE	15	50,0	50,0
VARSIK DAVITIAN	15	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	30	100,0	100,0

AKSJER EIET AV MEDLEMMER I STYRET OG DAGLIG LEDER:

Navn	Verv	Ordinære
VARSIK DAVITIAN	Daglig leder	15
KAREN ELISABETH MOE	styreleder	15
Totalt antall aksjer		30



Note 7 Fortsatt drift

Styrets arbeid i 2023 har i hovedsak bestått av å forvalte inntektene og redusere kostnadene for å sikre løpende drift.

Det er lagt opp til en nøktern drift som skal skape en bærekraftig økonomi. Det arbeides med å øke dagens inntekter.

Selskapet eier et forretningslokale sentralt i Bergen som har en merverdi utover den bokførte verdien.

Driften av K & V Eiendom AS synes således ikke å medføre risiko for tap for kreditorene.

Grunnlaget for styrets konklusjon om fortsatt drift er basert på grunnlaget dagens drift er etablert på, den gode kommunikasjonen mot kreditorer og et konservativt anslag på inntekter i årene som kommer.