



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 430 822  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KVAM AGENTUR EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Halsanvegen 2A  
7600 LEVANGER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Ove Kvam  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.07.2024

### 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, 27.04.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		27 278	57 848
Annen driftsinntekt		1 910 650	1 774 795
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 937 928</b>	<b>1 832 643</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	408 410	545 747
Annen driftskostnad	2	390 060	857 430
<b>Sum kostnader</b>		<b>798 470</b>	<b>1 403 178</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 139 458</b>	<b>429 465</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		450 000	350 000
Annen renteinntekt		3 037	109
Annen finansinntekt		472 167	64 677
Verdiøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		25 427	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>950 631</b>	<b>414 786</b>
Verdireduksjon av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		49 352	25 260
Annen rentekostnad		744 101	485 716
Annen finanskostnad		236 300	134 371
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 029 753</b>	<b>645 347</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-79 122</b>	<b>-230 561</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 060 336</b>	<b>198 905</b>
Skattekostnad	3, 4	82 842	-30 001
<b>Årsresultat</b>		<b>977 494</b>	<b>228 906</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital		977 494	228 906
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>977 494</b>	<b>228 906</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3, 4	423 807	380 002
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>423 807</b>	<b>380 002</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 5	11 447 559	11 828 188
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1, 5	29 587	57 368
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>11 477 146</b>	<b>11 885 557</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	100 000	100 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 000 953</b>	<b>12 365 559</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	6 150	11 871
Andre kortsiktige fordringer		51 188	93 804
Konsernfordringer		450 000	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>507 338</b>	<b>105 675</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		667 093	491 383
Andre finansielle instrumenter		362 438	362 438
<b>Sum investeringer</b>		<b>1 029 531</b>	<b>853 821</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		490 551	147 213
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>490 551</b>	<b>147 213</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 027 420</b>	<b>1 106 709</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 028 373</b>	<b>13 472 268</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	1 588 583	611 089
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 588 583</b>	<b>611 089</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 688 583</b>	<b>711 089</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	10 916 679	11 458 586
Øvrig langsiktig gjeld	5	722 959	700 482
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>5</b>	<b>11 639 638</b>	<b>12 159 068</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 639 638</b>	<b>12 159 068</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		214 720	251 121
Leverandørgjeld		0	32 751
Betalbar skatt	3, 4	126 647	39 969
Skyldige offentlige avgifter		41 813	67 725
Annen kortsiktig gjeld		316 971	210 544
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>700 152</b>	<b>602 111</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 339 789</b>	<b>12 761 179</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 028 373</b>	<b>13 472 268</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 610188

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 430 822  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KVAM AGENTUR EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Halsanvegen 2A  
7600 LEVANGER

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Ove Kvam  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.07.2024

#### Revisjon

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, 10.07.2024

---

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: 991 430 822  
KVAM AGENTUR EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		27 278	57 848
Annen driftsinntekt		1 910 650	1 774 795
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 937 928</b>	<b>1 832 643</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	408 410	545 747
Annen driftskostnad	2	390 060	857 430
<b>Sum kostnader</b>		<b>798 470</b>	<b>1 403 178</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 139 458</b>	<b>429 465</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		450 000	350 000
Annen renteinntekt		3 037	109
Annen finansinntekt		472 167	64 677
Verdiøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		25 427	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>950 631</b>	<b>414 786</b>
Verdireduksjon av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		49 352	25 260
Annen rentekostnad		744 101	485 716
Annen finanskostnad		236 300	134 371
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 029 753</b>	<b>645 347</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-79 122</b>	<b>-230 561</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 060 336</b>	<b>198 905</b>
Skattekostnad	3, 4	82 842	-30 001
<b>Årsresultat</b>		<b>977 494</b>	<b>228 906</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital		977 494	228 906
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>977 494</b>	<b>228 906</b>



Organisasjonsnr: 991 430 822  
KVAM AGENTUR EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3, 4	423 807	380 002
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>423 807</b>	<b>380 002</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 5	11 447 559	11 828 188
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1, 5	29 587	57 368
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>11 477 146</b>	<b>11 885 557</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap 6		100 000	100 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 000 953</b>	<b>12 365 559</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	6 150	11 871
Andre kortsiktige fordringer		51 188	93 804
Konsernfordringer		450 000	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>507 338</b>	<b>105 675</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		667 093	491 383
Andre finansielle instrumenter		362 438	362 438
<b>Sum investeringer</b>		<b>1 029 531</b>	<b>853 821</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		490 551	147 213
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>490 551</b>	<b>147 213</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 027 420</b>	<b>1 106 709</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 028 373</b>	<b>13 472 268</b>



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	1 588 583	611 089
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 588 583</b>	<b>611 089</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 688 583</b>	<b>711 089</b>
------------------------	--	------------------	----------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Sum avsetninger for forpliktelseser		0	0
-------------------------------------	--	---	---

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	5	10 916 679	11 458 586
Øvrig langsiktig gjeld	5	722 959	700 482
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>5</b>	<b>11 639 638</b>	<b>12 159 068</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 639 638</b>	<b>12 159 068</b>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner		214 720	251 121
Leverandørgjeld		0	32 751
Betalbar skatt	3, 4	126 647	39 969
Skyldige offentlige avgifter		41 813	67 725
Annen kortsiktig gjeld		316 971	210 544
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>700 152</b>	<b>602 111</b>

<b>Sum gjeld</b>		<b>12 339 789</b>	<b>12 761 179</b>
------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 028 373</b>	<b>13 472 268</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------



Organisasjonsnr: 991 430 822  
KVAM AGENTUR EIENDOM AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### 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 Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. 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. 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. Forøvrig 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. Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. 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 fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

## Note

2

**Antall årsverk i regnskapsåret**



0.00

Sum Beløp

**Note**

1

**Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler**

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	17313303.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	17313303.00	0.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	5836157.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	11477146.00	0.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	408410.00	0.00

**Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler**

**Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp**

**Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse**

**Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler**

**Konsernregnskap**

**Morselskapet sitt navn**

**Forretningskontor for morselskapet**

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>		
<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>

**Note**  
5

**Gjeld**

**Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt**  
6000000.00

**Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler**  
10916679.00

**Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler**  
11483296.00

**Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført**

**Garantiforpliktelser som er sikret ved pant**

**Mer om gjeld**

Selskapet har også en langsiktig gjeld til Eier Ove Kvam på kr 722 959



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Havnegata 9, 7010 Trondheim  
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kvam Agentur Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kvam Agentur Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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

Styret og styrets leder (ledelsen) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
  - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
  - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
  - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 4. juli 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Amund P. Amundsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: NVY8T-D1UZA-A24AU-7LQYH-FEIZT-U8Z8D



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Amundsen, Amund Petter

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5992-4-3001996

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-07-04 09:00:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NY8T-D1UZA-A24AU-7LQYH-FEIZT-U8Z8D

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Årsregnskap for  
**KVAM AGENTUR EIENDOM AS**  
991430822  
Regnskapsår  
01.01.2023 - 31.12.2023



KVAM AGENTUR EIENDOM AS  
991 430 822

## Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		27 278	57 848
Annen driftsinntekt		1 910 650	1 774 795
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 937 928</b>	<b>1 832 643</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	408 410	545 747
Annen driftskostnad	2	390 060	857 430
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>798 470</b>	<b>1 403 178</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 139 458</b>	<b>429 465</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		450 000	350 000
Annen renteinntekt		3 037	109
Annen finansinntekt		472 167	64 677
Verdiøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		25 427	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>950 631</b>	<b>414 786</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Verdireduksjon av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		49 352	25 260
Annen rentekostnad		744 101	485 716
Annen finanskostnad		236 300	134 371
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 029 753</b>	<b>645 347</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-79 122</b>	<b>-230 561</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 060 336</b>	<b>198 905</b>
Skattekostnad	3, 4	82 842	-30 001
<b>Årsresultat</b>		<b>977 494</b>	<b>228 906</b>
<b>Overføringer</b>			
Annen egenkapital		977 494	228 906
<b>Sum overføringer</b>		<b>977 494</b>	<b>228 906</b>



KVAM AGENTUR EIENDOM AS  
991 430 822

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3, 4	423 807	380 002
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>423 807</b>	<b>380 002</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 5	11 447 559	11 828 188
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1, 5	29 587	57 368
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>11 477 146</b>	<b>11 885 557</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	100 000	100 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 000 953</b>	<b>12 365 559</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	6 150	11 871
Kortsiktige konsernfordringer		450 000	0
Andre kortsiktige fordringer		51 188	93 804
<b>Sum fordringer</b>		<b>507 338</b>	<b>105 675</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		667 093	491 383
Andre finansielle instrumenter		362 438	362 438
<b>Sum investeringer</b>		<b>1 029 531</b>	<b>853 821</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		490 551	147 213
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>490 551</b>	<b>147 213</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 027 420</b>	<b>1 106 709</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 028 373</b>	<b>13 472 268</b>



KVAM AGENTUR EIENDOM AS  
991 430 822

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	1 588 583	611 089
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 588 583</b>	<b>611 089</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 688 583</b>	<b>711 089</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	10 916 679	11 458 586
Øvrig langsiktig gjeld	5	722 959	700 482
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	5	<b>11 639 638</b>	<b>12 159 068</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		214 720	251 121
Leverandørgjeld		0	32 751
Betalbar skatt	3, 4	126 647	39 969
Skyldige offentlige avgifter		41 813	67 725
Annen kortsiktig gjeld		316 971	210 544
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>700 152</b>	<b>602 111</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 339 789</b>	<b>12 761 179</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 028 373</b>	<b>13 472 268</b>

Levanger, 03.07.2024

Ove Kvam  
styrets leder / daglig leder

Tine Skov Kvam  
styremedlem



KVAM AGENTUR EIENDOM AS  
991 430 822

## Noter

### 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

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

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.

#### 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.

#### Forøvrig 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. Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. 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 fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.



KVAM AGENTUR EIENDOM AS  
991 430 822

## Note 1 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	17 313 303
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>17 313 303</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-5 836 157
<b>Balanseført verdi per 31.12.</b>	<b>11 477 146</b>
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	408 410

## Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

## Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	126 647	39 969
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-43 805	-69 970
<b>Skattekostnad</b>	<b>82 842</b>	<b>-30 001</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	1 060 336	198 905
Permanente forskjeller	-683 781	-335 276
+/- Endring i midlertidige forskjeller	199 112	318 046
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>575 667</b>	<b>181 675</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	126 647	39 969
Sum betalbar skatt i balansen	126 647	39 969



KVAM AGENTUR EIENDOM AS  
991 430 822

## Note 4 - Midlertidige 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:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	-1 727 284	-1 926 396	199 112
<b>Netto forskjeller</b>	<b>-1 727 284</b>	<b>-1 926 396</b>	<b>199 112</b>
<b>Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b>	<b>-1 727 284</b>	<b>-1 926 396</b>	<b>199 112</b>
<b>Utsatt skattefordel 31.12.2023 basert på 22 %</b>	<b>-380 002</b>	<b>-423 807</b>	<b>43 805</b>

## Note 5 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	6 000 000
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	10 916 679
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	11 483 296
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

### Mer om gjeld

Selskapet har også en langsiktig gjeld til Eier Ove Kvam på kr 722 959

## Note 6 - Investering i datterselskap

Datterselskap:	Eierandel	Stemmerett	Resultat	Balanseført EK
Kvam Agentur AS	100 %	100 %	1 555 244	4 227 813

## Note 7 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	100	1 000	100 000
Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Ove Kvam	100	100,00	Ordinære

## Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	100 000	611 089	711 089
Årsresultat	0	977 494	977 494
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>100 000</b>	<b>1 588 583</b>	<b>1 688 583</b>