



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 26.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 02.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 064 809	2 059 571
Sum inntekter		2 064 809	2 059 571
Kostnader			
Varekostnad		634 305	681 717
Lønnskostnad	2	744 510	848 555
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	60 616	60 616
Annen driftskostnad		287 992	271 354
Sum kostnader		1 727 423	1 862 243
Driftsresultat		337 385	197 328
Annen rentekostnad		205 239	229 290
Annen finanskostnad		2 242	758
Sum finanskostnader		207 481	230 048
Netto finans		-207 481	-230 048
Resultat før skattekostnad		129 904	-32 720
Skattekostnad på resultat	4		
Årsresultat	5	129 904	-32 720
Årsresultat etter minoritetsinteresser		129 904	-32 720
Totalresultat		129 904	-32 720
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		129 904	-32 720
Sum overføringer og disponeringer		129 904	-32 720



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	2 451 746	2 508 763
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	8 476	12 075
Sum varige driftsmidler	3	2 460 222	2 520 838
Sum anleggsmidler		2 460 222	2 520 838
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		319 089	291 278
Fordringer			
Kundefordringer			2 995
Andre kortsiktige fordringer			6 152
Sum fordringer			9 147
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.			27 238
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			27 238
Sum omløpsmidler		319 089	327 663
SUM EIENDELER		2 779 311	2 848 501

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Aksjekapital	7	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8		
Udekket tap	4	387 747	517 652
Sum opptjent egenkapital		-387 747	-517 652
Sum egenkapital	5	-363 317	-493 222
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	2 029 556	2 113 333
Sum annen langsiktig gjeld		2 029 556	2 113 333
Sum langsiktig gjeld		2 029 556	2 113 333
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		337 570	518 300
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		181 291	203 567
Annen kortsiktig gjeld		594 211	506 523
Sum kortsiktig gjeld		1 113 072	1 228 390
Sum gjeld		3 142 628	3 341 722
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 779 311	2 848 501
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 357592

Virksomheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Varsik Davitian
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2026

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 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 28.03.2026

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	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 064 809	2 059 571
Sum inntekter		2 064 809	2 059 571
Kostnader			
Varekostnad		634 305	681 717
Lønnskostnad	2	744 510	848 555
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	60 616	60 616
Annen driftskostnad		287 992	271 354
Sum kostnader		1 727 423	1 862 243
Driftsresultat		337 385	197 328
Annen rentekostnad		205 239	229 290
Annen finanskostnad		2 242	758
Sum finanskostnader		207 481	230 048
Netto finans		-207 481	-230 048
Resultat før skattekostnad		129 904	-32 720
Skattekostnad på resultat	4		
Årsresultat	5	129 904	-32 720
Årsresultat etter minoritetsinteresser		129 904	-32 720
Totalresultat		129 904	-32 720
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		129 904	-32 720
Sum overføringer og disponeringer		129 904	-32 720



Organisasjonsnr: 921 452 462
K & V EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	3, 6	2 451 746	2 508 763
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende			
installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	3	8 476	12 075
Sum varige driftsmidler	3	2 460 222	2 520 838
Sum anleggsmidler		2 460 222	2 520 838
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		319 089	291 278
Fordringer			
Kundefordringer			2 995
Andre kortsiktige			
fordringer			6 152
Sum fordringer			9 147
Bankinnskudd, kontanter			
og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.			27 238
Sum bankinnskudd,			
kontanter og lignende			27 238
Sum omløpsmidler		319 089	327 663
SUM EIENDELER		2 779 311	2 848 501
BALANSE - EGENKAPITAL OG			
GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8		
Udekket tap	4	387 747	517 652
Sum opptjent egenkapital		-387 747	-517 652
Sum egenkapital	5	-363 317	-493 222
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	2 029 556	2 113 333
Sum annen langsiktig gjeld		2 029 556	2 113 333
Sum langsiktig gjeld		2 029 556	2 113 333
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		337 570	518 300
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		181 291	203 567
Annen kortsiktig gjeld		594 211	506 523
Sum kortsiktig gjeld		1 113 072	1 228 390
Sum gjeld		3 142 628	3 341 722
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 779 311	2 848 501
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Organisasjonsnr: 921 452 462
K & V EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00



GENERALFORSAMLINGS PROTOKOLL

for generalforsamling i

K & V EIENDOM AS org.nr. 921 452 462

Ordinær generalforsamling ble avholdt uten møte.

Følgende aksjonærer har avgitt stemme:

Navn:	Antall aksjer/stemmer:	Avgitt ved fullmektig – navn:
Varsik Davitian	15	
Karen Elisabeth Moe	15	

Således var 100 % av aksjekapitalen representert. Følgende saker ble behandlet:

1. Godkjenning av behandlingsform og dagsorden

Samtlige aksjonærer samtykket i at generalforsamlingen ble avholdt i henhold til reglene i aksjeloven § 5-7.

2. Godkjenning av årsregnskap og årsberetning

Selskapets årsregnskap for 2025 ble gjennomgått. Det fremlagte resultatregnskap, balanse og noter ble godkjent som selskapets offisielle regnskap for 2025.

3. Disponering av årsresultatet

Generalforsamlingen godkjente at årets overskudd overføres til dekning av tidligere udekket tap. Det ble besluttet ikke å utdele aksjeutbytte for 2025.

4. Godkjenning av godtgjørelse til styrets medlemmer

Det ble gjort følgende vedtak vedrørende godtgjørelse til styrets medlemmer:

Styrets leder: kr 0

Styremedlemmer: kr 0 til hvert styremedlem.

5. Valg til styret

Det sittende styret ble gjenvalgt.

Flere saker forelå ikke til behandling og generalforsamlingen ble hevet.

Bergen, 26.03.2026

Karen Elisabeth Moe

Styrets leder



 BankID Signing
Davitian, Varsik
2026-03-26
 BankID Signing
Moe, Karen Elisabeth
2026-03-26



Årsregnskap 2025

K & V Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 921 452 462



BankID Signing
Davitian, Varsik
2026-03-26

BankID Signing
Moe, Karen Elisabeth
2026-03-26

RESULTATREGNSKAP

K & V EIENDOM AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Salgsinntekt		2 064 809	2 059 571
Sum driftsinntekter		2 064 809	2 059 571
Varekostnad		634 305	681 717
Lønnskostnad	2	744 510	848 555
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	60 616	60 616
Annen driftskostnad		287 992	271 354
Sum driftskostnader		1 727 423	1 862 243
Driftsresultat		337 385	197 328
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen rentekostnad		205 239	229 290
Annen finanskostnad		2 242	758
Resultat av finansposter		-207 481	-230 048
Resultat før skattekostnad		129 904	-32 720
Årsresultat	5	129 904	-32 720
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		-129 904	32 720
Sum overføringer		129 904	-32 720



BALANSE

K & V EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	2 451 746	2 508 763
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	8 476	12 075
Sum varige driftsmidler	3	2 460 222	2 520 838
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		2 460 222	2 520 838
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning		319 089	291 278
FORDRINGER			
Kundefordringer		0	2 995
Andre kortsiktige fordringer		0	6 152
Sum fordringer		0	9 147
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	27 238
Sum omløpsmidler		319 089	327 663
Sum eiendeler		2 779 311	2 848 501



BALANSE

K & V EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
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	4	-387 747	-517 652
Sum opptjent egenkapital		-387 747	-517 652
Sum egenkapital	5	-363 317	-493 222
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	2 029 556	2 113 333
Sum annen langsiktig gjeld		2 029 556	2 113 333
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		337 570	518 300
Skyldig offentlige avgifter		181 291	203 567
Annen kortsiktig gjeld		594 211	506 523
Sum kortsiktig gjeld		1 113 072	1 228 390
Sum gjeld		3 142 628	3 341 722
Sum egenkapital og gjeld		2 779 311	2 848 501

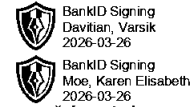
26.03.2026
Styret i K & V Eiendom AS

Karen Elisabeth Moe
styreleder

Varsik Davitian
styremedlem



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 Virksomhetens art og lokalisering

K & V Eiendom AS er et selskap der virksomheten omfatter Kjøp og salg av egen fast eiendom. Selskapet er lokalisert i Bergen kommune.



Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2025	2024
Lønninger	594 150	630 902
Arbeidsgiveravgift	75 156	98 932
Pensjonskostnader	38 870	70 741
Andre ytelser	36 334	47 980
Sum	744 510	848 555

Selskapet har i 2025 sysselsatt 1 årsverk.

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	2 870 000	191 117	3 061 117
= Anskaffelseskost 31.12.25	2 870 000	191 117	3 061 117
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	418 254	182 641	600 895
= Bokført verdi 31.12.25	2 451 746	8 476	2 460 222
Årets ordinære avskrivninger	57 017	3 599	60 616
Økonomisk levetid	0 år	0 år	



Note 4 Skatt



Årets skattekostnad	2025	2024
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	129 904	-32 720
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	4 705	-10 471
Anvendelse av fremførbart underskudd	-134 610	0
Skattepliktig inntekt	0	-43 191
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

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	-5 789	-1 083	4 705
Sum	-5 789	-1 083	4 705
Akkumulert fremførbart underskudd	-505 991	-640 600	-134 610
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	511 779	641 683	129 904
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	30 000	-5 570	-517 652	-493 222
Årets resultat			129 904	129 904
Pr 31.12.2025	30 000	-5 570	-387 747	-363 317



Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2025	31.12.2024
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-2 029 556	-2 113 333
Sum	-2 029 556	-2 113 333
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	2 451 746	2 508 763
Sum	2 451 746	2 508 763



Note 7 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	styremedlem	15
Karen Elisabeth Moe	styreleder	15
Totalt antall aksjer		30

Note 8 Fortsatt drift

Resultatet for 2025 viser et overskudd på kr. 129 904 etter skatt, mot kr. -32 720 i 2024.

Til tross for årets positive resultat er egenkapitalen per 31.12.2025 negativ med kr. 363 117, som skyldes akkumulert udekket tap fra tidligere år. Styret har igangsatt handleplikt etter aksjeloven §5-5 og vurderer tiltak for å gjenopprette forsvarlig egenkapital, herunder kapitaltilførsel, gjeldskonvertering eller andre finansielle tilpasninger. Basert på forventet drift og verdiene i selskapets eiendeler mener styret at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er avlagt i samsvar med dette.