



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 937 784 635
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KVEIM EIENDOM AS
Forretningsadresse: Smestadveien 1
0376 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

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: Morten H.R. Kveim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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, 23.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		350 000	350 000
Annen driftsinntekt		1 945 684	
Sum inntekter		2 295 684	350 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2	56 480	69 168
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		26 186
Annen driftskostnad		93 659	64 500
Sum kostnader		150 138	159 854
Driftsresultat		2 145 546	190 146
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			58 252
Annen renteinntekt		520	1 120
Annen finansinntekt		227 246	141 591
Sum finansinntekter		227 766	200 964
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig ver		186 371	
Annen finanskostnad			29 425
Sum finanskostnader		186 371	29 425
Netto finans		41 395	171 538
Ordinært resultat før skattekostnad		2 186 941	361 684
Skattekostnad på ordinært resultat	5	528 196	60 078
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 658 745	301 606
Årsresultat		1 658 745	301 606
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 658 745	301 606
Totalresultat		1 658 745	301 606



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 658 745	301 606
Sum overføringer og disponeringer		1 658 745	301 606



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4		1 524 316
Sum varige driftsmidler			1 524 316
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7	1 889 352	1 472 284
Sum finansielle anleggsmidler		1 889 352	1 472 284
Sum anleggsmidler		1 889 352	2 996 600
Omløpsmidler			
Varer			
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	6	1 017 365	1 900 337
Sum investeringer		1 017 365	1 900 337
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		914 082	205 117
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		914 082	205 117
Sum omløpsmidler		1 931 448	2 105 454
SUM EIENDELER		3 820 800	5 102 054
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital	3	500 000	500 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 723 344	2 464 600
Sum opptjent egenkapital		2 723 344	2 464 600
Sum egenkapital		3 223 344	2 964 600
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	396 719	30 140
Sum avsetninger for forpliktelser		396 719	30 140
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		396 719	30 140
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 668	21 335
Betalbar skatt	5	161 617	78 215
Skyldige offentlige avgifter		5 533	4 757
Annen kortsiktig gjeld		3 919	2 003 007
Sum kortsiktig gjeld		200 737	2 107 314
Sum gjeld		597 456	2 137 454
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 820 800	5 102 054



Kveim Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2016

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER OG VIRKNINGER AV PRINSIPPENDRINGER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler ment til varig eie og bruk i virksomheten. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til opptakskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til opptakskost.

Skatt

Skattekostnad i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endringer i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 24 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Andre skattereduserende forskjeller er ikke utlignet, men balanseført dersom det er sannsynlig at foretaket kan utnytte dem, og eventuelt nettoført.

Konsern

Selskapet er et heleid datterselskap av Kveim Holding AS med forretningskontor i Oslo. Inntektene i Kveim Eiendom AS skriver seg i sin helhet fra utleie av forretningseiendom til søsterselskapet Dr Kveims Klinik AS. Leieavtalen med søsterselskapet er på markedsmessige betingelser. I medhold av unntaksbestemmelsene for små foretak, utarbeides det ikke konsernregnskap.

NOTE 2 - ANSATTE, GODTGJØRELSER M.V.

Lønnskostnader består av følgende poster:

	2016	2015
Lønninger	49 500	60 621
Folketrygdavgift	6 979	8 547
Sum lønnskostnader	56 479	69 168

Antall ansatte (tilsvarende 0,1 årsverk) 1 1

Godtgjørelser:

	Daglig leder:	Styret:
Lønn/honorar til daglig leder	49 500	-

Selskapet er ikke pliktig til å opprette obligatorisk tjenestepensjonsordning.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør kr 18 750. I tillegg er det betalt honorar for annen bistand med kr 8 125.

NOTE 3 - ANTALL AKSJER, AKSJEIERE OG EGENKAPITALTRANSAKSJONER

Aksjekapitalen består av 500 aksjer pålydende kr 1.000. Samtlige aksjer eies av Kveim Holding AS.



Kveim Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2016

NOTE 4 - VARIGE DRIFTSMIDLER

Selskapets eiendom er solgt pr utgangen av desember 2016. Salget ga en betydelig gevinst som fremkommer som annen driftsinntekt.

NOTE 5 - SKATT

Årets skattekostnad består av:

Betalbar skatt av årets resultat	161 616
Økning utsatt skatt	366 579
Netto skattekostnad	<u>528 195</u>

Utsatt skatteforpliktelse:	31.12.	01.01.	Endring
Netto midlertidige forskjeller	1 652 996	120 562	1 532 434
Utsatt skatt - 24 - 25%	396 719	30 141	366 579

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes og utligning er foretatt ved beregningen ovenfor.

NOTE 6 – AKSJER

Selskapet har plassert noe likviditet i aksjemarkedet. Markedsbaserte aksjer består av en portefølje av børsnoterte aksjer i forskjellige selskaper. Aksjene er balanseført til markedsverdi pr 31.12.16 som er kr 186 371 lavere enn kostpris. Gevinst og tap ved salg, samt utbytte fremkommer som finansposter.

NOTE 7 – ANDRE FORDRINGER

Fordringen består av lån til mor- og søsterselskap.



Årsregnskap 2016

Kveim Eiendom AS

Årsregnskapet inneholder:
Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning

Organisasjonsnummer 937 784 635



Kveim Eiendom AS

ÅRSBERETNING 2016

Virksomheten

Kveim Eiendom AS er lokalisert i Oslo kommune, og driver investeringsvirksomhet og utleie av næringslokaler.

Rettvisende oversikt over utvikling, resultat og stilling

Etter styrets oppfatning gir resultatet og balansen et rettvisende bilde av selskapets resultat og stilling. Det er ingen endringer i regnskaps- eller vurderingsprinsipper. Selskapets likviditet og økonomiske situasjon er tilfredsstillende. Det forventes ingen vesentlige endringer i virksomheten i fremtiden.

Forskning og utvikling

Selskapet har ingen FoU-prosjekter.

Fortsatt drift

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har ingen fast ansatte, men har betalt noe lønn for prosjektvurdering. Styret består av 1 kvinne og 1 mann. Personalpolitikken anses å være kjønnsnøytral på alle områder og etter vår oppfatning er likestillingsspørsmål tilfredsstillende ivaretatt. Det er ikke iverksatt eller planlagt konkrete tiltak innenfor dette området.

Ytre miljø

Selskapet forurensrer ikke det ytre miljø.

Oslo, den 23. mai 2017
I styret for Kveim Eiendom AS

Morten Kveim
Styrets leder

Marianne Kveim
Styremedlem



Resultatregnskap			
Kveim Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2016	2015
Leieinntekter		350 000	350 000
Annen driftsinntekt		1 945 684	0
Sum driftsinntekter		<u>2 295 684</u>	<u>350 000</u>
Lønnskostnader	2	56 480	69 168
Avskrivning på varige driftsmidler	4	0	26 186
Annen driftskostnad		93 659	64 500
Sum driftskostnader		<u>150 138</u>	<u>159 854</u>
Driftsresultat		<u>2 145 546</u>	<u>190 146</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	58 252
Annen renteinntekt		520	1 120
Annen finansinntekt		227 246	141 591
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		186 371	0
Annen finanskostnad		0	29 425
Resultat av finansposter		<u>41 395</u>	<u>171 538</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		2 186 941	361 684
Skattekostnad på ordinært resultat	5	528 196	60 078
Ordinært resultat		<u>1 658 745</u>	<u>301 606</u>
Årsresultat		<u>1 658 745</u>	<u>301 606</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		1 658 745	301 606
Sum overføringer		<u>1 658 745</u>	<u>301 606</u>



Balanse			
Kveim Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2016	2015
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt og forretningsbygg	4	0	1 524 316
Sum varige driftsmidler		<u>0</u>	<u>1 524 316</u>
Finansielle driftsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7	1 889 352	1 472 284
Sum finansielle anleggsmidler		<u>1 889 352</u>	<u>1 472 284</u>
Sum anleggsmidler		<u>1 889 352</u>	<u>2 996 600</u>
Omløpsmidler			
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	6	1 017 365	1 900 337
Sum investeringer		<u>1 017 365</u>	<u>1 900 337</u>
Bankinnskudd		914 082	205 117
Sum omløpsmidler		<u>1 931 448</u>	<u>2 105 454</u>
Sum eiendeler		<u>3 820 800</u>	<u>5 102 054</u>

**Balanse**

Kveim Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2016	2015
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital	3	<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 723 344	2 464 600
Sum opptjent egenkapital		<u>2 723 344</u>	<u>2 464 600</u>
Sum egenkapital		<u>3 223 344</u>	<u>2 964 600</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	396 719	30 140
Sum avsetning for forpliktelser		<u>396 719</u>	<u>30 140</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 668	21 335
Betalbar skatt	5	161 617	78 215
Skattetrekk og andre trekk		5 533	4 757
Annen kortsiktig gjeld		3 919	2 003 007
Sum kortsiktig gjeld		<u>200 737</u>	<u>2 107 314</u>
Sum gjeld		<u>597 456</u>	<u>2 137 454</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>3 820 800</u>	<u>5 102 054</u>

Oslo, 23.05.2017
Styret i Kveim Eiendom AS

Morten H.R. Kveim
Styrets leder

Marianne W. Kveim
Styremedlem



Vekst Revisjon AS

Partnere:

Registrert revisor Syver Tønnesen
Registrert revisor Per M. Michelsen
Registrert revisor Daniel Rypdal
Medlemmer i Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Kveim Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2016

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kveim Eiendom AS som viser et overskudd på kr 1 658 745. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

Adresse:
Vekstsenteret, Olaf Helsets vei 6
Postboks 150 Oppsal
0619 Oslo

Telefon:
23 38 38 38

Telefax:
22 62 71 36

Internett/E-post:
www.vekst-revisjon.no
revisor@vekst-revisjon.no

Organisasjonsnr:
960 132 734 MVA



Vekst Revisjon AS

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

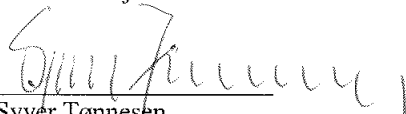
Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, den 25. mai 2017
Vekst Revisjon AS



Syver Tønnesen
Registrert revisor