



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 892 708 312
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KVAM EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Advokatfirmaet Wiersholm AS
Dokkveien 1
0250 OSLO

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: Tom Rune Lian
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

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, 22.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 864 737	1 728 464
Sum inntekter		1 864 737	1 728 464
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	176 705	86 106
Annen driftskostnad		95 178	43 036
Sum kostnader		271 883	129 142
Driftsresultat		1 592 854	1 599 323
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 174	
Annen renteinntekt		201 349	72 788
Sum finansinntekter		204 523	72 788
Rentekostnad til foretak i samme konsern			67 971
Annen rentekostnad		74 247	669
Sum finanskostnader		74 247	68 640
Netto finans		130 276	4 148
Ordinært resultat før skattekostnad		1 723 130	1 603 471
Skattekostnad på ordinært resultat	8	379 089	352 763
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 344 041	1 250 708
Årsresultat		1 344 041	1 250 708
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		140 400	1 233 788
Annen egenkapital		1 203 641	16 920
Sum overføringer og disponeringer		1 344 041	1 250 708



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	4 137 881	4 314 586
Sum varige driftsmidler		4 137 881	4 314 586
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6	1 266 006	
Sum finansielle anleggsmidler		1 266 006	
Sum anleggsmidler		5 403 887	4 314 586
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		190 074	
Sum fordringer		190 074	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			5 403 477
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			5 403 477
Sum omløpsmidler		190 074	5 403 477
SUM EIENDELER		5 593 961	9 718 063
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (100 aksjer à kr 1 000,00)	4	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 597 666	3 394 025
Sum opptjent egenkapital		4 597 666	3 394 025
Sum egenkapital	5	4 697 666	3 494 025
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	280 271	294 296
Sum avsetninger for forpliktelser		280 271	294 296
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld			4 055 335
Sum annen langsiktig gjeld			4 055 335
Sum langsiktig gjeld		280 271	4 349 631
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			25 764
Betalbar skatt		353 514	
Skyldige offentlige avgifter		110 451	66 864
Kortsiktig konserngjeld			1 581 779
Annen kortsiktig gjeld		152 059	200 000
Sum kortsiktig gjeld		616 024	1 874 407
Sum gjeld		896 295	6 224 038
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 593 961	9 718 063



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 359740

Enheten

Organisasjonsnummer: 892 708 312
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KVAM EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Advokatfirmaet Wiersholm AS
Dokkveien 1
0250 OSLO

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: Tom Rune Lian
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 892 708 312
KVAM EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 864 737	1 728 464
Sum inntekter		1 864 737	1 728 464
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	176 705	86 106
Annen driftskostnad		95 178	43 036
Sum kostnader		271 883	129 142
Driftsresultat		1 592 854	1 599 323
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 174	
Annen renteinntekt		201 349	72 788
Sum finansinntekter		204 523	72 788
Rentekostnad til foretak i samme konsern			67 971
Annen rentekostnad		74 247	669
Sum finanskostnader		74 247	68 640
Netto finans		130 276	4 148
Ordinært resultat før skattekostnad		1 723 130	1 603 471
Skattekostnad på ordinært resultat	8	379 089	352 763
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 344 041	1 250 708
Årsresultat		1 344 041	1 250 708
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		140 400	1 233 788
Annen egenkapital		1 203 641	16 920
Sum overføringer og disponeringer		1 344 041	1 250 708



Organisasjonsnr: 892 708 312
KVAM EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 3 4 137 881 4 314 586
Sum varige driftsmidler 4 137 881 4 314 586

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern 6 1 266 006
Sum finansielle anleggsmidler 1 266 006

Sum anleggsmidler 5 403 887 4 314 586

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Kundefordringer 190 074
Sum fordringer 190 074

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 5 403 477
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 5 403 477

Sum omløpsmidler 190 074 5 403 477

SUM EIENDELER 5 593 961 9 718 063

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (100 aksjer à kr 1 000,00) 4 100 000 100 000
Sum innskutt egenkapital 100 000 100 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 4 597 666 3 394 025
Sum opptjent egenkapital 4 597 666 3 394 025



Sum egenkapital	5	4 697 666	3 494 025
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	280 271	294 296
Sum avsetninger for forpliktelseser		280 271	294 296
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld			4 055 335
Sum annen langsiktig gjeld			4 055 335
Sum langsiktig gjeld		280 271	4 349 631
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			25 764
Betalbar skatt		353 514	
Skyldige offentlige avgifter		110 451	66 864
Kortsiktig konserngjeld			1 581 779
Annen kortsiktig gjeld		152 059	200 000
Sum kortsiktig gjeld		616 024	1 874 407
Sum gjeld		896 295	6 224 038
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 593 961	9 718 063



Organisasjonsnr: 892 708 312
KVAM EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Grunnleggende prinsipper Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Notene er følgelig en integrert del av årsregnskapet. Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter. Regnskapsprinsippene utdypes nedenfor. Eiendeler/gjeld som knytter seg til løpende drift, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgspris redusert med forventede salgskonstnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Vurdering av anleggsmidler skjer til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes avskrives. Dersom det finner sted en verdiendring som ikke er forbigående, foretas en nedskrivning av anleggsmiddelet. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter. Regnskapsprinsipper for vesentlige regnskapsposter Fordringer/gjeld Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Utsatt skatt og skattekostnad 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 2020 til 2021.

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Note

3

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.



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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<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>
----------------------	--------------

Note

6

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt
1266006.00

Mer om fordringer

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

Note



2

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Se eventuelle andre vedlegg.



Styrets beretning for 2021 KVAM EIENDOM AS, Org.nr. 892 708 312

Selskapets virksomhet er knyttet til eie og langsiktig utleie av eiendommer i østlandsområdet.

Selskapet er heleiet datterselskap av Nordisk Renting AS. Forretningsadressen er i Oslo.

I årsregnskapet er fortsatt drift forutsetningen lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke iverksatt likestillingstiltak.

Selskapets virksomhet påvirker i liten grad det ytre miljø.

Etter styrets oppfatning gir det framlagte årsregnskapet tilfredsstillende beskrivelse og informasjon vedrørende selskapets drift og stilling ved årsskiftet.

Det har etter regnskapsårets utløp ikke inntrådt forhold som er av betydning for å bedømme selskapets resultat og stilling pr. 31. desember 2021. Etter styrets mening er selskapets finansielle stilling, samt utsiktene vedrørende fremtidig inntjening tilfredsstillende.

Styret foreslår at årets resultat kr 1 344 041 disponeres slik:

Konserbidrag etter skatt	140 400
Overført annen egenkapital	1 203 641
<u>Sum</u>	<u>1 344 041</u>

Oslo,

Tom Rune Lian
Styreleder

Ulrika Grundén
Styremedlem

Filippa Honeth Albemark
Styremedlem

Dan Jakob Persson
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: 5D5PM-7V5KV-42AVH-CQPVT-KIKES-VKYQX



Årsregnskap for 2021

**KVAM EIENDOM AS
0661 OSLO**

Penneo Dokumentnøkkel: 5D5PM-7V5KV-42AVH-CQPVT-KIKES-VKYQX

Innhold

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Styrets beretning
Revisjonsberetning



Resultatregnskap for 2021 KVAM EIENDOM AS

	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt		1 864 737,00	1 728 464,45
Sum driftsinntekter		1 864 737,00	1 728 464,45
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	(176 705,00)	(86 106,00)
Annen driftskostnad		(95 177,93)	(43 035,82)
Sum driftskostnader		(271 882,93)	(129 141,82)
Driftsresultat		1 592 854,07	1 599 322,63
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 174,00	0,00
Annen renteinntekt		201 349,41	72 788,08
Sum finansinntekter		204 523,41	72 788,08
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0,00	(67 971,00)
Annen rentekostnad		(74 247,00)	(669,00)
Sum finanskostnader		(74 247,00)	(68 640,00)
Netto finans		130 276,41	4 148,08
Ordinært resultat før skattekostnad		1 723 130,48	1 603 470,71
Skattekostnad på ordinært resultat	8	(379 089,00)	(352 763,00)
Ordinært resultat		1 344 041,48	1 250 707,71
Årsresultat		1 344 041,48	1 250 707,71
Overføringer			
Konsernbidrag		140 400,00	1 233 788,00
Annen egenkapital		1 203 641,48	16 919,71
Sum		1 344 041,48	1 250 707,71

Penneo Dokumentnøkkel: 5D5PM-7V5KY-42AVH-COPV1-KIKES-VKYQX



Balanse pr. 31. desember 2021 KVAM EIENDOM AS

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	4 137 881,00	4 314 585,80
Sum varige driftsmidler		4 137 881,00	4 314 585,80
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6	1 266 006,43	0,00
Sum finansielle anleggsmidler		1 266 006,43	0,00
Sum anleggsmidler		5 403 887,43	4 314 585,80
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		190 074,00	0,00
Sum fordringer		190 074,00	0,00
Bankinnskudd, kontanter og lignende		0,00	5 403 477,41
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		0,00	5 403 477,41
Sum omløpsmidler		190 074,00	5 403 477,41
Sum eiendeler		5 593 961,43	9 718 063,21

Penneo Dokumentnøkkel: 5D5PM-7V5KY-42AVH-CQPVI-KIKES-VKYQX



Balanse pr. 31. desember 2021 KVAM EIENDOM AS

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (100 aksjer à kr 1 000,00)	4	100 000,00	100 000,00
Sum innskutt egenkapital		100 000,00	100 000,00
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 597 666,37	3 394 024,89
Sum opptjent egenkapital		4 597 666,37	3 394 024,89
Sum egenkapital	5	4 697 666,37	3 494 024,89
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	280 271,00	294 296,00
Sum avsetning for forpliktelser		280 271,00	294 296,00
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		0,00	4 055 335,37
Sum annen langsiktig gjeld		0,00	4 055 335,37
Sum langsiktig gjeld		280 271,00	4 349 631,37
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0,00	25 764,00
Betalbar skatt		353 514,00	0,00
Skyldige offentlige avgifter		110 451,11	66 863,95
Kortsiktig konserngjeld		0,00	1 581 779,00
Annen kortsiktig gjeld		152 058,95	200 000,00
Sum kortsiktig gjeld		616 024,06	1 874 406,95
Sum gjeld		896 295,06	6 224 038,32
Sum egenkapital og gjeld		5 593 961,43	9 718 063,21

Oslo,

Tom Rune Lian
Styreleder

Ulrika Grundén
Styremedlem

Filippa Honeth Albemark
Styremedlem

Dan Jakob Persson
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: 5D5PM-7V5KY-42AVH-CQPVI-KIKES-VKYOX



Noter 2021

KVAM EIENDOM AS

Regnskapsprinsipper

Grunnleggende prinsipper

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Notene er følgelig en integrert del av årsregnskapet.

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter. Regnskapsprinsippene utdypes nedenfor.

Eiendeler/gjeld som knytter seg til løpende drift, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgspris redusert med forventede salgskonstnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Vurdering av anleggsmidler skjer til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes avskrives. Dersom det finner sted en verdiendring som ikke er forbigående, foretas en nedskrivning av anleggsmiddelet. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter.

Regnskapsprinsipper for vesentlige regnskapsposter

Fordringer/gjeld

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Utsatt skatt og skattekostnad

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 netto grunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.



Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 2 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 3 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Spesifikasjon varige driftsmidler	Bygning	Tomt	Tekniske anlegg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	7 604 891	1 059 115	335 228	8 999 234
Tilgang i året	0			
Avgang i året	0			
Anskaffelseskost 31.12.2021	7 604 891	1 059 115	335 228	8 999 234
Akk. avskrivning 01.01.2021	4 642 412		42 236	4 684 648
Årets avskrivning	176 705			176 705
Akk. avskrivning 31.12.2021	4 819 117	0	42 236	4 861 353
Balanseført verdi pr. 31.12.2021	2 785 774	1 059 115	292 992	4 137 881

Avskrivningene er beregnet etter et annuitetsprinsipp over en periode på 20 år.

Note 4 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	100	1 000,00	100 000,00
Sum	100		100 000,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
NORDISK RENTING AS	100	100,00%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	100	100,00%	

Mer om aksjer og aksjeeiere

Det ultimate morselskapet i det største konsernet, hvor Nybergflata 5 AS er datterselskap, er NatWest Group Plc, org.nr. sc 45551, med hovedkontor i 36 St Andrew Square, Edinburgh EH2 2YB, Skotland, Storbritannia, Morselskapet i det minste konsernet hvor Nybergflata 5 AS er datterselskap er Nordisk Renting AS, org.nr. 986 953 388. Konsernregnskapene, hvor den norske enheten inngår, kan bestilles fra Nordisk Renting AS, Postboks 1400, 0115 Oslo.

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2021	100 000	3 394 025	3 494 025
Årets resultat		1 344 041	1 344 041
Konsernbidrag		(140 400)	(140 400)
Egenkapital 31.12.2021	100 000	4 597 666	4 697 666

Note 6 - Fordringer og gjeld

Selskapets inntekter og kostnader gjøres opp ved mellomregning mellom datterselskaper og morselskap. Selskapets



fordringer forfaller innen ett år etter regnskapsårets slutt. Langsiktig gjeld forfaller senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Fordringer og gjeld vedrørende konsern/tilknyttede selskaper pr 31.12.

	2021	2021	2020	2020
Selskap	Kortsiktige fordringer	Langsiktig gjeld	Kortsiktige fordringer	Langsiktig gjeld
Ragde Eiendom AS				4 055 335
Nordisk Renting AS	0	0	0	0

Selskapet har følgende nærstående parter

Navn:

Nordisk Renting AB, mormor
Nordisk Renting AS, morselskap
Hatros I AS, søsterselskap
Eiendomsselskapet Apteno Larvik AS, søsterselskap
BD Lagerhaus AS, søsterselskap
Ringdalveien 20 AS, søsterselskap
Narmovegen 455 AS, søsterselskap
Snipetjernveien 1 AS, søsterselskap
Solnørвика AS, søsterselskap
Leiv Sand Eiendom AS, søsterselskap
Sandmoen Næringsbygg AS, søsterselskap
Sletta Eiendom II AS, søsterselskap
Rigedalen 44 Eiendom AS, søsterselskap
Espeland Næring AS, søsterselskap

Transaksjoner er hovedsakelig knyttet til mellomværender og renter av av mellomværender.
Transaksjoner er basert på prinsippet om armlengdes avstand.

Note 7 - Midl. 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:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Anleggsmidler	1 337 710	1 273 959	63 751
Sum midlertidige forskjeller	1 337 710	1 273 959	63 751
Utsatt skatt 31.12.21. basert på 22%	294 296	280 271	14 025



Note 8 - Skatt

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	1 723 130	1 603 471
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	63 751	(21 692)
Årets skattegrunnlag	1 786 881	1 581 779
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	393 114	347 991
Sum	393 114	347 991
+/- Endring i utsatt skatt	(14 025)	4 772
Skattekostnad i resultatregnskapet	379 089	352 763
Betalbar skatt i skattekostnad	393 114	347 991
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	(39 600)	(347 991)
Betalbar skatt i balansen	353 514	0



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."

JAKOB PERSSON

Styremedlem

På vegne av: Kvam Eiendom AS

Serienummer: 19800428xxxx

IP: 155.136.xxx.xxx

2022-04-28 11:21:35 UTC



ULRIKA GRUNDÉN

Styremedlem

På vegne av: Kvam Eiendom AS

Serienummer: 19691028xxxx

IP: 155.136.xxx.xxx

2022-04-28 11:53:32 UTC



FILIPPA HONETH ALBEMARK

Styremedlem

På vegne av: Kvam Eiendom AS

Serienummer: 19800712xxxx

IP: 78.77.xxx.xxx

2022-04-28 11:59:49 UTC



Tom Rune Lian

Styreleder

På vegne av: Kvam Eiendom AS

Serienummer: 9578-5992-4-961967

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-28 14:36:42 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5D5PM-7V5KV-4ZAVH-CQPVI-KIKES-VKYQX

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/validate>



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

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 Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kvam Eiendom AS som 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 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.

Andre forhold

Årsregnskapet for perioden som ble avsluttet 31. desember 2020 er ikke revidert, og sammenligningstallene er dermed ikke revidert. Dette forholdet har ingen betydning for konklusjonen om årsregnskapet.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



Building a better
working world

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 revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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 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 regnskapsestimater 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 om årsregnskapet. 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.

Oslo, 28. april 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Rimstad
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Kvam Eiendom AS 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pennneo Dokumentnøkkel: WOMK2-24VLW-2DV75-JHUKK-JXFJ6-XNVUA



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."

Kjetil Rimstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5999-4-1044102

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-04-28 13:27:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WOMK2-24VLW-2DV75-JHUKK-JXF6-XWVUA

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/validate>