



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 190 817
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KUVEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Industrivegen 49
5210 OS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Espen Borgen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 16.04.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 596 984	1 297 776
Annen driftsinntekt		260 081	596 300
Sum inntekter		1 857 065	1 894 076
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 113 800	606 150
Annen driftskostnad	3	486 515	275 709
Sum kostnader		1 600 315	881 859
Driftsresultat		256 750	1 012 217
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20	279
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	4		133 455
Sum finansinntekter		20	133 734
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	4	62 746	45 360
Annen rentekostnad		882 731	289 381
Sum finanskostnader		945 477	334 741
Netto finans		-945 458	-201 006
Ordinært resultat før skattekostnad	5	-688 708	811 211
Skattekostnad på resultat	5	-151 298	159 086
Ordinært resultat etter skattekostnad		-537 410	652 125
Årsresultat	6	-537 410	652 125
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-537 410	652 125
Totalresultat		-537 410	652 125
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	-537 410	652 125



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer		-537 410	652 125



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	31 134 244	11 312 904
Maskiner og anlegg	2	220 164	361 383
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	224 892	128 642
Sum varige driftsmidler	2	31 579 299	11 802 930
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	8	200 000	200 000
Investeringer i aksjer og andeler	4		
Andre langsiktige fordringer		20 651	
Sum finansielle anleggsmidler		220 651	200 000
Sum anleggsmidler		31 799 950	12 002 930
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		273 428	
Andre kortsiktige fordringer	2, 9	1 603 374	529 524
Sum fordringer		1 876 802	529 524
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
Markedsbaserte aksjer	4		
Markedsbaserte obligasjoner	4		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	4		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		120 741	2 020 717
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		120 741	2 020 717



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum omløpsmidler		1 997 543	2 550 241
SUM EIENDELER		33 797 493	14 553 170
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	300 000	300 000
Annen innskutt egenkapital	6	3 301 215	2 311 215
Sum innskutt egenkapital		3 601 215	2 611 215
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	608 459	71 049
Sum opptjent egenkapital		-608 459	-71 049
Sum egenkapital	6	2 992 756	2 540 166
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	114 874	156 172
Sum avsetninger for forpliktelser		114 874	156 172
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	22 669 272	9 885 117
Øvrig langsiktig gjeld		7 852 836	1 826 904
Sum annen langsiktig gjeld		30 522 108	11 712 021
Sum langsiktig gjeld		30 636 982	11 868 193
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		670	
Leverandørgjeld		45 589	25 694
Betalbar skatt	5		66 341
Skyldig offentlige avgifter		53 861	30 108
Annen kortsiktig gjeld	7, 9	67 635	22 668
Sum kortsiktig gjeld		167 755	144 811



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum gjeld		30 804 737	12 013 004
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 797 493	14 553 170



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 491590

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 190 817
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KUVEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Industrivegen 49
5210 OS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Espen Borgen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 15.06.2023

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: 992 190 817
KUVEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 596 984	1 297 776
Annen driftsinntekt		260 081	596 300
Sum inntekter		1 857 065	1 894 076
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 113 800	606 150
Annen driftskostnad	3	486 515	275 709
Sum kostnader		1 600 315	881 859
Driftsresultat		256 750	1 012 217
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20	279
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	4		133 455
Sum finansinntekter		20	133 734
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	4	62 746	45 360
Annen rentekostnad		882 731	289 381
Sum finanskostnader		945 477	334 741
Netto finans		-945 458	-201 006
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	5	-688 708	811 211
Ordinært resultat etter skattekostnad		-537 410	652 125
Årsresultat	6	-537 410	652 125
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-537 410	652 125
Totalresultat		-537 410	652 125
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	-537 410	652 125
Sum overføringer og disponeringer		-537 410	652 125



Organisasjonsnr: 992 190 817
KUVEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	31 134 244	11 312 904
Maskiner og anlegg	2	220 164	361 383
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	224 892	128 642
Sum varige driftsmidler	2	31 579 299	11 802 930

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i tilknyttet selskap	8	200 000	200 000
Investeringer i aksjer og andeler	4		
Andre langsiktige fordringer		20 651	
Sum finansielle anleggsmidler		220 651	200 000

Sum anleggsmidler **31 799 950** **12 002 930**

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Kundefordringer		273 428	
Andre kortsiktige fordringer	2, 9	1 603 374	529 524
Sum fordringer		1 876 802	529 524

Investeringer

Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
Markedsbaserte aksjer	4		
Markedsbaserte obligasjoner	4		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	4		

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		120 741	2 020 717
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		120 741	2 020 717

Sum omløpsmidler **1 997 543** **2 550 241**



SUM EIENDELER		33 797 493	14 553 170
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	300 000	300 000
Annen innskutt egenkapital	6	3 301 215	2 311 215
Sum innskutt egenkapital		3 601 215	2 611 215
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	608 459	71 049
Sum opptjent egenkapital		-608 459	-71 049
Sum egenkapital	6	2 992 756	2 540 166
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	114 874	156 172
Sum avsetninger for forpliktelser		114 874	156 172
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	22 669 272	9 885 117
Øvrig langsiktig gjeld		7 852 836	1 826 904
Sum annen langsiktig gjeld		30 522 108	11 712 021
Sum langsiktig gjeld		30 636 982	11 868 193
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		670	
Leverandørgjeld		45 589	25 694
Betalbar skatt	5		66 341
Skyldig offentlige avgifter		53 861	30 108
Annen kortsiktig gjeld	7, 9	67 635	22 668
Sum kortsiktig gjeld		167 755	144 811
Sum gjeld		30 804 737	12 013 004
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 797 493	14 553 170



Organisasjonsnr: 992 190 817
KUVEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2022 for Kuven Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Utarbeidet av:

ecit



Resultatregnskap			
Kuven Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt	1	1 596 984	1 297 776
Annen driftsinntekt		260 081	596 300
Sum driftsinntekter		1 857 065	1 894 076
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler ²		1 113 800	606 150
Annen driftskostnad	3	486 515	275 709
Sum driftskostnader		1 600 315	881 859
Driftsresultat		256 750	1 012 217
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20	279
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	4	0	133 455
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	4	62 746	45 360
Annen rentekostnad		882 731	289 381
Resultat av finansposter		-945 458	-201 006
Resultat før skattekostnad	5	-688 708	811 211
Skattekostnad på resultat	5	-151 298	159 086
Resultat		-537 410	652 125
Årsresultat	6	-537 410	652 125
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap	6	0	652 125
Overført til udekket tap		537 410	0
Sum overføringer		-537 410	652 125



Balanse			
Kuven Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	31 134 244	11 312 904
Maskiner og anlegg	2	220 164	361 383
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	224 892	128 642
Sum varige driftsmidler	2	31 579 299	11 802 930
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	8	200 000	200 000
Andre langsiktige fordringer		20 651	0
Sum finansielle anleggsmidler		220 651	200 000
Sum anleggsmidler		31 799 950	12 002 930
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		273 428	0
Andre kortsiktige fordringer	2, 9	1 603 374	529 524
Sum fordringer		1 876 802	529 524
Bankinnskudd, kontanter o.l.		120 741	2 020 717
Sum omløpsmidler		1 997 543	2 550 241
Sum eiendeler		33 797 493	14 553 170



Balanse			
Kuven Eiendom AS			
	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	300 000	300 000
Annen innskutt egenkapital	6	3 301 215	2 311 215
Sum innskutt egenkapital		3 601 215	2 611 215
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	-608 459	-71 049
Sum opptjent egenkapital		-608 459	-71 049
Sum egenkapital	6	2 992 756	2 540 166
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	114 874	156 172
Sum avsetning for forpliktelser		114 874	156 172
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	22 669 272	9 885 117
Øvrig langsiktig gjeld		7 852 836	1 826 904
Sum annen langsiktig gjeld		30 522 108	11 712 021
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		670	0
Leverandørgjeld		45 589	25 694
Betalbar skatt	5	0	66 341
Skyldig offentlige avgifter		53 861	30 108
Annen kortsiktig gjeld	7, 9	67 635	22 668
Sum kortsiktig gjeld		167 755	144 811
Sum gjeld		30 804 737	12 013 004
Sum egenkapital og gjeld		33 797 493	14 553 170
Os, 24.05.2023 Styret i Kuven Eiendom AS			
Sveinung Borgen styreleder	Espen Borgen styremedlem/daglig leder	Preben Borgen styremedlem	

Kuven Eiendom AS

Side 4



Note 1 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 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 reversere i samme periode er utlignet og skattevirkning er beregnet på nettogrunnlaget.

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.

Aksjer i tilknyttet selskap

Investeringer i tilknyttet selskap er vurdert etter kostmetoden.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Markedsbaserte aksjer

Markedsbaserte aksjer er vurdert til det laveste av kostpris og virkelig verdi.



Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	12 993 715	150 000	509 502	13 653 217
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	20 834 259		100 830	20 935 089
- Avgang i året			70 919	70 919
= Anskaffelseskost 31.12.22	33 827 974	150 000	539 412	34 517 387
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	2 659 034	95 000	184 054	2 938 087
= Bokført verdi 31.12.22	31 168 941	55 000	355 359	31 579 299
Årets ordinære avskrivninger	998 400	30 000	85 400	1 113 800
Økonomisk levetid	5-25 år	0-5 år	0-10 år	

Det ble i 2021 betalt et forskudd på kr 499 000 ifbm inngått kontrakt på kjøp av fritidsleilighet under oppføring på Geilo. Dette er klassifisert som kortsiktig fordring i årsregnskapet.

Note 3 Lønnskostnader

Kuven Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 4 Markedsbaserte finansielle omløpsmidler

Selskapet har i 2021 kjøpt og solgt markedsbaserte aksjer. Denne aktiviteten har medført en realisert gevinst på kr 0 på de aksjene som har hatt en verdiøkning i eiertiden, og et realisert tap på kr 62 746 på de aksjene som har hatt en verdireduksjon i eiertiden.

Pr 31.12 eier selskapet ingen slike aksjer.



Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	66 341
Endring i utsatt skatt	-151 298	92 745
Skattekostnad ordinært resultat	-151 298	159 086
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-688 708	811 211
Permanente forskjeller	990	-88 095
Endring i midlertidige forskjeller	109 046	-421 564
Mottatt konsernbidrag	500 000	0
Skattepliktig inntekt	-78 672	301 551
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-110 000	66 341
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	110 000	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	66 341

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	228 013	243 855	15 842
Gevinst – og tapskonto	372 812	466 016	93 204
Sum	600 825	709 871	109 046
Akkumulert fremførbart underskudd	-78 672	0	78 672
Grunnlag for utsatt skatt	522 153	709 871	187 718
Utsatt skatt (22 %)	114 874	156 172	41 298

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Udekket tap innskutt egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	300 000	2 311 215	2 540 166
Årets resultat		-537 410	-537 410
Konsernbidrag mottatt		990 000	990 000
Pr 31.12.2022	300 000	3 301 215	2 992 756

Utarbeidet av ECIT



Note 7 Gjeld

Gjeld til kredittinstitusjon

Selskapet har gjeld til bank med kr 22 669 272 pr 31.12. Det er stilt pant i selskapets eiendommer bokført til kr 31 134 244.

Pr 31.12 forfaller kr 16 977 896 til betaling mer enn 5 år fram i tid.

Gjeld til nærstående:

Gjeld til morselskapet Sveinung Borgen AS er pr 31.12 kr 5 696 760.

Note 8 Tilknyttet selskap

Kuven Eiendom AS eier 33% av aksjene i Osøyro Invest AS. Osøyro Invest AS har forretningskontor i Bjørnafjorden kommune. Selskapet ble stiftet i oktober 2020, med en aksjekapital på kr 600 000.

Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Fordringer		
Opptjent ikke fakturert husleie til mor	252 000	0
Mottatt konsernbidrag	1 100 000	0
Sum	1 352 000	0
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	6 002 836	1 826 904
Sum	6 002 836	1 826 904

Selskapet skylder i tillegg kr 1 850 000 til personlige aksjonærer i morselskapet.