



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Espen Borgen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2022

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, 18.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 297 776	1 192 506
Annen driftsinntekt		596 300	25 300
Sum inntekter		1 894 076	1 217 806
Kostnader			
Varekostnad			1 300
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	606 150	550 900
Annen driftskostnad		275 709	344 578
Sum kostnader		881 859	896 778
Driftsresultat		1 012 217	321 028
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		279	162
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	3	133 455	470 800
Sum finansinntekter		133 734	470 961
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	3	45 360	98 418
Annen rentekostnad		289 381	432 731
Sum finanskostnader		334 741	531 148
Netto finans		-201 006	-60 187
Ordinært resultat før skattekostnad	4	811 211	260 841
Skattekostnad på ordinært resultat	4	159 086	-24 539
Ordinært resultat etter skattekostnad		652 125	285 380
Årsresultat	5	652 125	285 380
Årsresultat etter minoritetsinteresser		652 125	285 380
Totalresultat		652 125	285 380
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Udekket tap	5	652 125	285 380
Sum overføringer og disponeringer		652 125	285 380



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	11 312 904	10 020 954
Maskiner og anlegg	2	361 383	115 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	128 642	122 015
Sum varige driftsmidler	2	11 802 930	10 257 969
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		200 000	200 000
Investeringer i aksjer og andeler	3		
Sum finansielle anleggsmidler		200 000	200 000
Sum anleggsmidler		12 002 930	10 457 969
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			130 013
Andre kortsiktige fordringer	2, 7	529 524	2 005 881
Sum fordringer		529 524	2 135 894
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3		
Markedsbaserte aksjer	3		895 190
Markedsbaserte obligasjoner	3		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	3		
Sum investeringer			895 190
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 020 717	205 688
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 020 717	205 688



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum omløpsmidler		2 550 241	3 236 772
SUM EIENDELER		14 553 170	13 694 741
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	300 000	300 000
Annen innskutt egenkapital	5	2 311 215	2 311 215
Sum innskutt egenkapital		2 611 215	2 611 215
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8		
Udekket tap	5, 8	71 049	723 174
Sum opptjent egenkapital		-71 049	-723 174
Sum egenkapital	5	2 540 166	1 888 041
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	156 172	63 427
Sum avsetninger for forpliktelser		156 172	63 427
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	9 885 117	8 850 652
Sum annen langsiktig gjeld		9 885 117	8 850 652
Sum langsiktig gjeld		10 041 289	8 914 079
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 694	108 701
Betalbar skatt	4	66 341	370 827
Skyldig offentlige avgifter		30 108	3 852
Annen kortsiktig gjeld	6, 7	1 849 572	2 409 241
Sum kortsiktig gjeld		1 971 715	2 892 621
Sum gjeld		12 013 004	11 806 700



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 553 170	13 694 741



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 336862

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 190 817
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KUVEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Hegglandsdalsvegen 271
5211 OS

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: Espen Borgen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2022

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 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, 25.05.2022

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	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 297 776	1 192 506
Annen driftsinntekt		596 300	25 300
Sum inntekter		1 894 076	1 217 806
Kostnader			
Varekostnad			1 300
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	606 150	550 900
Annen driftskostnad		275 709	344 578
Sum kostnader		881 859	896 778
Driftsresultat		1 012 217	321 028
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		279	162
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	3	133 455	470 800
Sum finansinntekter		133 734	470 961
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	3	45 360	98 418
Annen rentekostnad		289 381	432 731
Sum finanskostnader		334 741	531 148
Netto finans		-201 006	-60 187
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	811 211	260 841
Ordinært resultat etter skattekostnad	4	159 086	-24 539
Årsresultat	5	652 125	285 380
Årsresultat etter minoritetsinteresser		652 125	285 380
Totalresultat		652 125	285 380
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	652 125	285 380
Sum overføringer og disponeringer		652 125	285 380





Organisasjonsnr: 992 190 817
KUVEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020		
BALANSE - EIENDELER					
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
Varige driftsmidler					
Tomter, bygninger o.a.					
fast eiendom	2, 6	11 312 904	10 020 954		
Maskiner og anlegg	2	361 383	115 000		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	128 642	122 015		
Sum varige driftsmidler	2	11 802 930	10 257 969		
Finansielle anleggsmidler					
Investeringer i tilknyttet selskap				200 000	200 000
Investeringer i aksjer og andeler	3				
Sum finansielle anleggsmidler		200 000	200 000		
Sum anleggsmidler		12 002 930	10 457 969		
Omløpsmidler					
Varer					
Fordringer					
Kundefordringer				130 013	
Andre kortsiktige fordringer	2, 7	529 524	2 005 881		
Sum fordringer		529 524	2 135 894		
Investeringer					
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern				3	
Markedsbaserte aksjer	3		895 190		
Markedsbaserte obligasjoner	3				
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	3				
Sum investeringer			895 190		
Bankinnskudd, kontanter og lignende					
Bankinnskudd, kontanter o. l.				2 020 717	205 688
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 020 717	205 688		
Sum omløpsmidler		2 550 241	3 236 772		



SUM EIENDELER		14 553 170	13 694 741
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	300 000	300 000
Annen innskutt egenkapital	5	2 311 215	2 311 215
Sum innskutt egenkapital		2 611 215	2 611 215
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8		
Udekket tap	5, 8	71 049	723 174
Sum opptjent egenkapital		-71 049	-723 174
Sum egenkapital	5	2 540 166	1 888 041
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	156 172	63 427
Sum avsetninger for forpliktelser		156 172	63 427
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	9 885 117	8 850 652
Sum annen langsiktig gjeld		9 885 117	8 850 652
Sum langsiktig gjeld		10 041 289	8 914 079
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 694	108 701
Betalbar skatt	4	66 341	370 827
Skyldig offentlige avgifter		30 108	3 852
Annen kortsiktig gjeld	6, 7	1 849 572	2 409 241
Sum kortsiktig gjeld		1 971 715	2 892 621
Sum gjeld		12 013 004	11 806 700
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 553 170	13 694 741



Organisasjonsnr: 992 190 817
KUVEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021 for Kuven Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Utarbeidet av:

ecit



Resultatregnskap			
Kuven Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt	1	1 297 776	1 192 506
Annen driftsinntekt		596 300	25 300
Sum driftsinntekter		1 894 076	1 217 806
Varekostnad		0	1 300
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler ²		606 150	550 900
Annen driftskostnad		275 709	344 578
Sum driftskostnader		881 859	896 778
Driftsresultat		1 012 217	321 028
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		279	162
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	3	133 455	470 800
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	3	45 360	98 418
Annen rentekostnad		289 381	432 731
Resultat av finansposter		-201 006	-60 187
Ordinært resultat før skattekostnad	4	811 211	260 841
Skattekostnad på ordinært resultat	4	159 086	-24 539
Ordinært resultat		652 125	285 380
Årsresultat	5	652 125	285 380
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap	5	652 125	285 380
Sum overføringer		652 125	285 380



Balanse			
Kuven Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	11 312 904	10 020 954
Maskiner og anlegg	2	361 383	115 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	128 642	122 015
Sum varige driftsmidler	2	11 802 930	10 257 969
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		200 000	200 000
Sum finansielle anleggsmidler		200 000	200 000
Sum anleggsmidler		12 002 930	10 457 969
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	130 013
Andre kortsiktige fordringer	2, 7	529 524	2 005 881
Sum fordringer		529 524	2 135 894
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	3	0	895 190
Sum investeringer		0	895 190
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 020 717	205 688
Sum omløpsmidler		2 550 241	3 236 772
Sum eiendeler		14 553 170	13 694 741



Balanse			
Kuven Eiendom AS			
	Note	2021	2020
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	300 000	300 000
Annen innskutt egenkapital	5	2 311 215	2 311 215
Sum innskutt egenkapital		2 611 215	2 611 215
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5, 8	-71 049	-723 174
Sum opptjent egenkapital		-71 049	-723 174
Sum egenkapital	5	2 540 166	1 888 041
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	156 172	63 427
Sum avsetning for forpliktelser		156 172	63 427
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	9 885 117	8 850 652
Sum annen langsiktig gjeld		9 885 117	8 850 652
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 694	108 701
Betalbar skatt	4	66 341	370 827
Skyldig offentlige avgifter		30 108	3 852
Annen kortsiktig gjeld	6, 7	1 849 572	2 409 241
Sum kortsiktig gjeld		1 971 715	2 892 621
Sum gjeld		12 013 004	11 806 700
Sum egenkapital og gjeld		14 553 170	13 694 741
Os, 20.05.2022			
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. 01.01.21	11 414 188	150 000	171 219	11 735 407
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	4 379 527		338 283	4 717 810
- Avgang i året	2 800 000			2 800 000
= Anskaffelseskost 31.12.21	12 993 715	150 000	509 502	13 653 217
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	1 660 634	65 000	124 654	1 850 287
= Bokført verdi 31.12.21	11 333 081	85 000	384 848	11 802 929
Årets ordinære avskrivninger	500 700	30 000	75 450	606 150
Økonomisk levetid	5-25 år	0-5 år	0-10 år	

Det er 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 Markedsbaserte finansielle omløpsmidler

Selskapet har i 2021 drevet med kjøp og salg av markedsbaserte aksjer. Denne aktiviteten har medført en realisert gevinst på kr 133 455 på de aksjene som har hatt en verdøkning i eiertiden, og et realisert tap på kr 45 360 på de aksjene som har hatt en verdireduksjon i eiertiden.

Pr 31.12 eier selskapet ingen slike aksjer.



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	66 341	0
Endring i utsatt skatt	92 745	-24 539
Skattekostnad ordinært resultat	159 086	-24 539
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	811 211	260 841
Permanente forskjeller	-88 095	-372 382
Endring i midlertidige forskjeller	-421 564	57 581
Mottatt konsernbidrag	0	2 000 000
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-260 465
Skattepliktig inntekt	301 551	1 685 576
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	66 341	-69 173
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	440 000
Sum betalbar skatt i balansen	66 341	370 827

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	243 855	288 307	44 452
Gevinst – og tapskonto	466 016	0	-466 016
Sum	709 871	288 307	-421 564
Grunnlag for utsatt skatt	709 871	288 307	-421 564
Utsatt skatt (22 %)	156 172	63 427	-92 744

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Udekket tap innskutt egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	300 000	2 311 215	1 888 041
Årets resultat		652 125	652 125
Pr 31.12.2021	300 000	2 311 215	2 540 166

Utarbeidet av ECIT



Note 6 Gjeld

Gjeld til kredittinstitusjon

Selskapet har gjeld til bank med kr 9 885 117 pr 31.12. Det er stilt pant i selskapets eiendommer bokført til kr 11 312 904.

Pr 31.12 forfaller kr 6 998 097 til betaling mer enn 5 år fram i tid.

Gjeld til nærstående:

Gjeld til morselskapet Sveinung Borgen AS er pr 31.12 kr 1 826 904.

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2021	2020
Fordringer		
Mottatt konsernbidrag	0	2 000 000
Sum	0	2 000 000
Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld konsern	1 826 904	2 206 904
Sum	1 826 904	2 206 904

Note 8 Hendelser etter balansedagen og fortsatt drift

Verdens helseorganisasjon (WHO) erklærte koronautbruddet som en global folkehelsekrise 30. januar 2020 og som en global pandemi 11. mars 2020.

Koronapandemien som inntraff i januar 2020 og som fortsatte gjennom årene har ikke betydning for årsregnskapet 2021.

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.