



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 100 342  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: DVERGSNESTANGEN EIENDOM INVEST AS  
Forretningsadresse: Bygning B  
Oksenøyveien 10  
1366 LYSAKER

### 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: Steinar Vatle  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2023

### 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, 29.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	3	20 361 624	19 379 104
<b>Sum inntekter</b>		<b>20 361 624</b>	<b>19 379 104</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	4	-4 692 985	-4 692 985
Annen driftskostnad	5	-384 946	-342 565
<b>Sum kostnader</b>		<b>-5 077 931</b>	<b>-5 035 550</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>15 283 693</b>	<b>14 343 554</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		286 538	43 218
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>286 538</b>	<b>43 218</b>
Annen finanskostnad			-28
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>-28</b>
<b>Netto finans</b>		<b>286 538</b>	<b>43 190</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>15 570 231</b>	<b>14 386 744</b>
Skattekostnad	6	-3 425 451	-3 165 084
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>12 144 780</b>	<b>11 221 660</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>12 144 780</b>	<b>11 221 660</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	7	16 510 344	15 497 245
Overføringer fra annen egenkapital	7	-4 365 564	-4 275 585
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>12 144 780</b>	<b>11 221 660</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	2 255 435	1 842 811
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 255 435</b>	<b>1 842 811</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	61 670 908	66 363 893
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>63 926 343</b>	<b>68 206 704</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>63 926 343</b>	<b>68 206 704</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	8	<b>20 848 419</b>	<b>19 535 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>20 848 419</b>	<b>19 535 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>84 774 761</b>	<b>87 741 704</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 9	13 930 580	13 930 580
Overkurs	7	41 192 961	41 192 961
Annen innskutt egenkapital	7	9 214 059	13 579 622
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>64 337 600</b>	<b>68 703 164</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>64 337 600</b>	<b>68 703 164</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		12 221	4 425
Skyldige offentlige avgifter		24 955	-885
Annen kortsiktig gjeld		37 176	3 540
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	10	<b>20 437 161</b>	<b>19 038 540</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 437 161</b>	<b>19 038 540</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>84 774 761</b>	<b>87 741 704</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 389840

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 100 342  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: DVERGSNESTANGEN EIENDOM INVEST AS  
Forretningsadresse: Bygning B  
Oksenøyveien 10  
1366 LYSAKER

#### 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  
Har utarbeidet 'land-for-land' rapport: Ja

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Steinar Vatle  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2023

#### Revisjon

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, 20.05.2023

---

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: 991 100 342  
DVERGSNESTANGEN EIENDOM INVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	3	20 361 624	19 379 104
<b>Sum inntekter</b>		<b>20 361 624</b>	<b>19 379 104</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	4	-4 692 985	-4 692 985
Annen driftskostnad	5	-384 946	-342 565
<b>Sum kostnader</b>		<b>-5 077 931</b>	<b>-5 035 550</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>15 283 693</b>	<b>14 343 554</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		286 538	43 218
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>286 538</b>	<b>43 218</b>
Annen finanskostnad			-28
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>-28</b>
<b>Netto finans</b>		<b>286 538</b>	<b>43 190</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	6	-3 425 451	-3 165 084
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>12 144 780</b>	<b>11 221 660</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>12 144 780</b>	<b>11 221 660</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	7	16 510 344	15 497 245
Overføringer fra annen egenkapital	7	-4 365 564	-4 275 585
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>12 144 780</b>	<b>11 221 660</b>



Organisasjonsnr: 991 100 342  
DVERGSNESTANGEN EIENDOM INVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	2 255 435	1 842 811
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 255 435</b>	<b>1 842 811</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	61 670 908	66 363 893
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>63 926 343</b>	<b>68 206 704</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>63 926 343</b>	<b>68 206 704</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	8	20 848 419	19 535 000
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>20 848 419</b>	<b>19 535 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>84 774 761</b>	<b>87 741 704</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 9	13 930 580	13 930 580
Overkurs	7	41 192 961	41 192 961
Annen innskutt egenkapital	7	9 214 059	13 579 622
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>64 337 600</b>	<b>68 703 164</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>64 337 600</b>	<b>68 703 164</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		12 221	4 425
Skyldige offentlige avgifter		24 955	-885
Annen kortsiktig gjeld		37 176	3 540
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	10	<b>20 437 161</b>	<b>19 038 540</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 437 161</b>	<b>19 038 540</b>



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

84 774 761

87 741 704



Organisasjonsnr: 991 100 342  
DVERGSNESTANGEN EIENDOM INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
9

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	139305.80	13930580.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
TRG Real Estate AS	100.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

Note  
5

#### Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt lønn eller andre ytelser til medlemmer av styret. Styre har ikke krav på særskilt vederlag ved opphør eller endring i verv. Ledende personer har ikke lån i selskapet. Selskapet har ikke stilt sikkerhet til fordel for ledende personer eller deres nærstående. Selskapet har kostnadsført 45 799 kroner eksklusive merverdiavgift i honorar for lovpålagt revisjon i 2022, hvorav 35 799 kroner vedrører KPMG (33 000 kroner i 2021). Det har ikke blitt levert andre tjenester fra revisor enn lovpålagt revisjon.

Note

**Ytelser til ledende personer**  
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

#### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

#### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00



**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



**Dvergsnestangen Eiendom Invest AS**  
Org.nr: 991 100 342

---

## ÅRSREGNSKAP 2022



## Dvergsnestangen Eiendom Invest AS

Org.nr: 991 100 342

### Resultatregnskap

Beløp vises i kroner

	Note	2022	2021
Leieinntekter	3	20 361 624	19 379 104
Sum driftsinntekter		20 361 624	19 379 104
Avskrivning	4	-4 692 985	-4 692 985
Annen driftskostnad	5	-384 946	-342 565
Sum driftskostnader		-5 077 931	-5 035 550
Driftsresultat		15 283 693	14 343 554
Annen finansinntekt		286 538	43 218
Annen finanskostnad		0	-28
Netto finansposter		286 538	43 190
Resultat før skatt		15 570 231	14 386 744
Skattekostnad	6	-3 425 451	-3 165 084
Årsresultat		12 144 780	11 221 660
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag etter skatt	7	16 510 344	15 497 245
Overføringer fra annen egenkapital	7	-4 365 564	-4 275 585
Sum disponert		12 144 780	11 221 660



## Dvergsnestangen Eiendom Invest AS

Org.nr: 991 100 342

### Balanse pr. 31. desember

Beløp vises i kroner

	Note	2022	2021
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel	6	2 255 435	1 842 811
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	61 670 908	66 363 893
Sum varige driftsmidler		63 926 343	68 206 704
Sum anleggsmidler		63 926 343	68 206 704
<b>Omløpsmidler</b>			
Bankinnskudd	8	20 848 419	19 535 000
Sum omløpsmidler		20 848 419	19 535 000
Sum eiendeler		84 774 761	87 741 704
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 9	13 930 580	13 930 580
Overkurs	7	41 192 961	41 192 961
Annen innskutt egenkapital	7	9 214 059	13 579 622
Sum innskutt egenkapital		64 337 600	68 703 164
Sum egenkapital		64 337 600	68 703 164
<b>Gjeld</b>			
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	10	20 399 985	19 035 000
Annen kortsiktig gjeld		37 176	3 540
Sum kortsiktig gjeld		20 437 161	19 038 540
Sum gjeld		20 437 161	19 038 540
Sum egenkapital og gjeld		84 774 761	87 741 704

Fornebu, 28.04.2023

*Lars Kristian Kildahl*

Lars Kristian Kildahl  
styreleder

*Petter Eng*

Petter Eng  
styremedlem

*Ragna Berge Holm*

Ragna Berge Holm  
styremedlem



## Dvergsnestangen Eiendom Invest AS

Org.nr: 991 100 342

---

Beløp vises i kroner

### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet og blir presentert i norske kroner. Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak per 31. desember 2022.

#### *Resultatregnskap*

Resultatregnskapet er inndelt etter art, og leieinntekter og driftskostnader presenteres brutto. Driftskostnader resultatføres i perioden de har påløpt. Finansposter knytter seg i hovedsak til selskapets finansiering.

#### *Balanseoppstilling*

Poster i balansen presenteres brutto med mindre betingelsene for nettoføring eller motregning er oppfylt. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler, øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som kortsiktig gjeld.

#### *Beskrivelse av regnskapsprinsipper for vesentlige forhold i årsregnskapet*

Utarbeidelsen av årsregnskapet kan innebære at det må utøves skjønn i relasjon til poster i årsregnskapet, både for å fastsette størrelsen på estimater samt ved anvendelsen av selskapets regnskapsprinsipper. For 2022 og 2021 har det kun i liten grad vært behov for utøvelse av skjønn og slike vurderinger har vært begrenset til avsetning for påløpte kostnader per balansedagen. Oppstillingsplanene inneholder i tråd med kravene i regnskapsloven sammenlignbare tall, likeså de noter hvor dette kreves eksplisitt i regnskapsloven. De sammenlignbare tallene er utarbeidet etter samme regnskapsprinsipper som årets tall.

#### *Inntektsføring*

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent. Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

#### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### *Valuta*

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til kursen ved regnskapsårets slutt.

#### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

#### *Skatter*

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier på eiendeler og gjeld. 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



## Dvergsnestangen Eiendom Invest AS

Org.nr: 991 100 342

Beløp vises i kroner

### Note 2 - Usikkerhet om fortsatt drift

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

### Note 3 - Leieinntekter

Selskapet er eier av og leier ut et industribygg som er lokalisert på Dvergsnestangen i Kristiansand kommune.

### Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygginger og fast eiendom	Inventar og verktøy	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	18 611 854	124 135 503	7 674 500	150 421 857
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	0
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>18 611 854</b>	<b>124 135 503</b>	<b>7 674 500</b>	<b>150 421 857</b>
<b>Akkumulert nedskrivning 31.12</b>	<b>0</b>	<b>-81 076 449</b>	<b>-7 674 500</b>	<b>-88 750 949</b>
<b>Balanseført pr. 31.12.</b>	<b>18 611 854</b>	<b>43 059 054</b>	<b>0</b>	<b>61 670 908</b>
Årets avskrivninger	0	-4 692 985	0	-4 692 985
Økonomisk levetid		30 år	6 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

### Note 5 - Lønnskostnader og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt lønn eller andre ytelser til medlemmer av styret. Styre har ikke krav på særskilt vederlag ved opphør eller endring i verv. Ledende personer har ikke lån i selskapet. Selskapet har ikke stilt sikkerhet til fordel for ledende personer eller deres nærstående.

Selskapet har kostnadsført 45 799 kroner eksklusive merverdiavgift i honorar for lovpålagt revisjon i 2022, hvorav 35 799 kroner vedrører KPMG (33 000 kroner i 2021). Det har ikke blitt levert andre tjenester fra revisor enn lovpålagt revisjon.

### Note 6 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2022	2021
Betalbar skatt	3 838 075	3 537 755
Endring utsatt skatt	-412 624	-372 671
<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>3 425 451</b>	<b>3 165 084</b>



## Dvergsnestangen Eiendom Invest AS

Org.nr: 991 100 342

Beløp vises i kroner

Beregning av årets skattegrunnlag:	2022	2021
Resultat før skatt	15 570 231	14 386 744
Endring i midlertidige forskjeller	1 875 564	1 693 959
<b>Sum skattegrunnlag</b>	<b>17 445 795</b>	<b>16 080 703</b>
Ytet konsernbidrag	-17 445 795	-16 080 703
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Oversikt over midlertidige forskjeller	2022	2021
Driftsmidler	-10 251 977	-8 376 414
<b>Netto midlertidige forskjeller pr 31.12.</b>	<b>-10 251 977</b>	<b>-8 376 414</b>
Utsatt skattefordel (22 %)	-2 255 435	-1 842 811

### Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital per 1. januar	13 930 580	41 192 961	13 579 622	0	68 703 163
Årsresultat	0	0	0	12 144 780	12 144 780
Avgitt konsernbidrag etter skatt	0	0	0	-16 510 344	-16 510 344
Reklassifiseringer	0	0	-4 365 564	4 365 564	0
<b>Sum egenkapital per 31. desember</b>	<b>13 930 580</b>	<b>41 192 961</b>	<b>9 214 059</b>	<b>0</b>	<b>64 337 600</b>

### Note 8 - Bankinnskudd

Det inngikk ingen bundne midler i selskapets betalingsmidler per 31. desember 2022.

### Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	139 305,8 kr	13 930 580

Selskapet inngår i konsernregnskapet til The Resource Group TRG AS, Oksenøyveien 10, 1366 Lysaker.

Konsernregnskapet kan fås ved henvendelse til The Resource Group TRG AS.

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
TRG Real Estate AS	100	100 %	100 %



**Dvergsnestangen Eiendom Invest AS**

Org.nr: 991 100 342

---

Beløp vises i kroner

**Note 10 - Mellomværende med selskap i samme konsern**

Rentebetingelser er iht. markedsbetingelser.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
The Resource Group TRG AS	20 399 985	19 035 000
<b>Sum kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern</b>	<b>20 399 985</b>	<b>19 035 000</b>

---



Til generalforsamlingen i Dvergsnøstangen Eiendom Invest AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dvergsnøstangen Eiendom Invest AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll 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 avviklet.

### 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 28. april 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Thomas Fraurud  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

## Revisjonsberetning

### Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2023-04-28 17:50

This document package contains:

- Closing page (this page)
  - The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



## Dvergnestangen Eiendom Invest AS

---

Beløp vises i kroner

### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet og blir presentert i norske kroner. Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak per 31. desember 2022.

#### *Resultatregnskap*

Resultatregnskapet er inndelt etter art, og leieinntekter og driftskostnader presenteres brutto. Driftskostnader resultatføres i perioden de har påløpt. Finansposter knytter seg i hovedsak til selskapets finansiering.

#### *Balanseoppstilling*

Poster i balansen presenteres brutto med mindre betingelsene for nettoføring eller motregning er oppfylt. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler, øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som kortsiktig gjeld.

#### *Beskrivelse av regnskapsprinsipper for vesentlige forhold i årsregnskapet*

Utarbeidelsen av årsregnskapet kan innebære at det må utøves skjønn i relasjon til poster i årsregnskapet, både for å fastsette størrelsen på estimater samt ved anvendelsen av selskapets regnskapsprinsipper. For 2022 og 2021 har det kun i liten grad vært behov for utøvelse av skjønn og slike vurderinger har vært begrenset til avsetning for påløpte kostnader per balansedagen. Oppstillingsplanene inneholder i tråd med kravene i regnskapsloven sammenlignbare tall, likeså de noter hvor dette kreves eksplisitt i regnskapsloven. De sammenlignbare tallene er utarbeidet etter samme regnskapsprinsipper som årets tall.

#### *Inntektsføring*

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent. Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

#### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### *Valuta*

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til kursen ved regnskapsårets slutt.

#### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

#### *Skatter*

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier på eiendeler og gjeld. 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



## Dvergsnestangen Eiendom Invest AS

Beløp vises i kroner

### Note 2 - Usikkerhet om fortsatt drift

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

### Note 3 - Leieinntekter

Selskapet er eier av og leier ut et industribygg som er lokalisert på Dvergsnestangen i Kristiansand kommune.

### Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygginger og fast eiendom	Inventar og verktøy	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	18 611 854	124 135 503	7 674 500	150 421 857
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	0
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	18 611 854	124 135 503	7 674 500	150 421 857
Akkumulert nedskrivning 31.12	0	-81 076 449	-7 674 500	-88 750 949
Balansført pr. 31.12.	18 611 854	43 059 054	0	61 670 908
Årets avskrivninger	0	-4 692 985	0	-4 692 985
Økonomisk levetid		30 år	6 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

### Note 5 - Lønnskostnader og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt lønn eller andre ytelser til medlemmer av styret. Styre har ikke krav på særskilt vederlag ved opphør eller endring i verv. Ledende personer har ikke lån i selskapet. Selskapet har ikke stilt sikkerhet til fordel for ledende personer eller deres nærstående.

Selskapet har kostnadsført 45 799 kroner eksklusive merverdiavgift i honorar for lovpålagt revisjon i 2022, hvorav 35 799 kroner vedrører KPMG (33 000 kroner i 2021). Det har ikke blitt levert andre tjenester fra revisor enn lovpålagt revisjon.

### Note 6 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2022	2021
Betalbar skatt	3 838 075	3 537 755
Endring utsatt skatt	-412 624	-372 671
Årets totale skattekostnad	3 425 451	3 165 084

Side 2



## Dvergsnestangen Eiendom Invest AS

Beløp vises i kroner

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultat før skatt	15 570 231	14 386 744
Endring i midlertidige forskjeller	1 875 564	1 693 959
<b>Sum skattegrunnlag</b>	<b>17 445 795</b>	<b>16 080 703</b>
Ytet konsernbidrag	-17 445 795	-16 080 703
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Driftsmidler	-10 251 977	-8 376 414
<b>Netto midlertidige forskjeller pr 31.12.</b>	<b>-10 251 977</b>	<b>-8 376 414</b>
Utsatt skattefordel (22 %)	-2 255 435	-1 842 811

### Note 7 - Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital per 1. januar	13 930 580	41 192 961	13 579 622	0	68 703 163
Årsresultat	0	0	0	12 144 780	12 144 780
Avgitt konsernbidrag etter skatt	0	0	0	-16 510 344	-16 510 344
Reklassifiseringer	0	0	-4 365 564	4 365 564	0
<b>Sum egenkapital per 31. desember</b>	<b>13 930 580</b>	<b>41 192 961</b>	<b>9 214 059</b>	<b>0</b>	<b>64 337 600</b>



## Dvergnestangen Eiendom Invest AS

---

Beløp vises i kroner

### Note 8 - Bankinnskudd

Det inngikk ingen bundne midler i selskapets betalingsmidler per 31. desember 2022.

### Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	100	139 305,8 kr	13 930 580

Selskapet inngår i konsernregnskapet til The Resource Group TRG AS, Oksenøyveien 10, 1366 Lysaker.

Konsernregnskapet kan fås ved henvendelse til The Resource Group TRG AS.

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
TRG Real Estate AS	100	100 %	100 %

### Note 10 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Rentebetingelser er iht. markedsbetingelser.

	2022	2021
The Resource Group TRG AS	20 399 985	19 035 000
Sum kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	20 399 985	19 035 000