



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 965 647 368  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: DOMBÅS EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Øravegen 4  
6650 SURNADAL

### 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: Olav Smevoll  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

### 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, 27.06.2024



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2022              | 2021              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                              |      |                   |                   |
| Leieinntekter                                 |      | 10 719 040        | 9 828 369         |
| Annen driftsinntekt                           |      | 26 208            | 1 641             |
| Viderebel. felleskostnader                    |      | 5 696 421         | 4 505 786         |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      | <b>16 441 669</b> | <b>14 335 796</b> |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                   |                   |
| Avskrivning på varige driftsmidler            | 1    | 1 453 056         | 1 348 767         |
| Annen driftskostnad                           | 2    | 2 527 421         | 2 626 890         |
| Leietakers andel felleskostnader              |      | 5 696 420         | 4 505 786         |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>9 676 897</b>  | <b>8 481 443</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>6 764 772</b>  | <b>5 854 353</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt                            |      | 186 295           | 64 743            |
| Annen finansinntekt                           |      | 16 009            | 17 333            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>202 304</b>    | <b>82 076</b>     |
| Annen rentekostnad                            |      | 3 136 229         | 2 281 406         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>3 136 229</b>  | <b>2 281 406</b>  |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>-2 933 925</b> | <b>-2 199 330</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |      | <b>3 830 848</b>  | <b>3 655 023</b>  |
| Skattekostnad på ordinært resultat            | 3    | 842 492           | 804 537           |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |      | <b>2 988 356</b>  | <b>2 850 486</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                            |      | <b>2 988 356</b>  | <b>2 850 486</b>  |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>2 988 356</b>  | <b>2 850 486</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                   |                   |
| Overføringer annen egenkapital                | 4    | 2 988 356         | 2 850 486         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>      |      | <b>2 988 356</b>  | <b>2 850 486</b>  |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b> | <b>Note</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|---------------------|-------------|-------------|-------------|

---



### Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2022               | 2021               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                    |                    |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom        | 1,5  | 118 451 428        | 111 214 260        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.      | 1,5  | 79 397             | 130 123            |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>118 530 825</b> | <b>111 344 383</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                    |                    |
| Andre langsiktige fordringer                   |      | 136 930            | 22 470             |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |      | <b>136 930</b>     | <b>22 470</b>      |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>118 667 755</b> | <b>111 366 853</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                   |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                    |                    |
| Kundefordringer                                | 5    | 542 433            | 594 862            |
| Andre kortsiktige fordringer                   |      | 2 604 189          | 1 957 930          |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>3 146 622</b>   | <b>2 552 793</b>   |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                   |      | 1 338 834          | 3 906 531          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>1 338 834</b>   | <b>3 906 531</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>4 485 457</b>   | <b>6 459 324</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>123 153 212</b> | <b>117 826 177</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2022               | 2021               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Selskapskapital                          | 4    | 1 800 000          | 1 800 000          |
| Overkurs                                 | 4    | 1 386 000          | 1 386 000          |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>3 186 000</b>   | <b>3 186 000</b>   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Annen egenkapital                        | 4    | 28 057 523         | 25 069 168         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>28 057 523</b>  | <b>25 069 168</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>31 243 523</b>  | <b>28 255 168</b>  |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| Utsatt skatt                             | 3    | 6 134 169          | 5 291 677          |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>6 134 169</b>   | <b>5 291 677</b>   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 5    | 74 900 054         | 73 217 002         |
| Øvrig langsiktig gjeld                   |      | 9 055 091          | 8 746 519          |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>83 955 145</b>  | <b>81 963 521</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>90 089 314</b>  | <b>87 255 198</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                          |      | 1 191 675          | 1 801 414          |
| Skyldig offentlige avgifter              |      | 175 054            | 134 206            |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 453 646            | 380 191            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>1 820 374</b>   | <b>2 315 811</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>91 909 688</b>  | <b>89 571 009</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>123 153 212</b> | <b>117 826 177</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 360603

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 965 647 368  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: DOMBÅS EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Øravegen 4  
6650 SURNADAL

#### 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: Olav Smevoll  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

#### 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, 22.04.2023



Organisasjonsnr: 965 647 368  
DOMBÅS EIENDOMSUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                           | <b>Note</b> | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |             |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                              |             |                   |                   |
| Leieinntekter                                 |             | 10 719 040        | 9 828 369         |
| Annen driftsinntekt                           |             | 26 208            | 1 641             |
| Viderebel. felleskostnader                    |             | 5 696 421         | 4 505 786         |
| <b>Sum inntekter</b>                          |             | <b>16 441 669</b> | <b>14 335 796</b> |
| <b>Kostnader</b>                              |             |                   |                   |
| Avskrivning på varige driftsmidler            | 1           | 1 453 056         | 1 348 767         |
| Annen driftskostnad                           | 2           | 2 527 421         | 2 626 890         |
| Leietakers andel felleskostnader              |             | 5 696 420         | 4 505 786         |
| <b>Sum kostnader</b>                          |             | <b>9 676 897</b>  | <b>8 481 443</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                         |             | <b>6 764 772</b>  | <b>5 854 353</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |             |                   |                   |
| Annen renteinntekt                            |             | 186 295           | 64 743            |
| Annen finansinntekt                           |             | 16 009            | 17 333            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |             | <b>202 304</b>    | <b>82 076</b>     |
| Annen rentekostnad                            |             | 3 136 229         | 2 281 406         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |             | <b>3 136 229</b>  | <b>2 281 406</b>  |
| <b>Netto finans</b>                           |             | <b>-2 933 925</b> | <b>-2 199 330</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |             |                   |                   |
| Skattekostnad på ordinært resultat            | 3           | 842 492           | 804 537           |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |             | <b>2 988 356</b>  | <b>2 850 486</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                            |             | <b>2 988 356</b>  | <b>2 850 486</b>  |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |             | <b>2 988 356</b>  | <b>2 850 486</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |             |                   |                   |
| Overføringer annen egenkapital                | 4           | 2 988 356         | 2 850 486         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>      |             | <b>2 988 356</b>  | <b>2 850 486</b>  |



Organisasjonsnr: 965 647 368  
DOMBÅS EIENDOMSUTVIKLING AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

|   |     |                    |                    |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom   | 1,5 | 118 451 428        | 111 214 260        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm. | 1,5 | 79 397             | 130 123            |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>            |     | <b>118 530 825</b> | <b>111 344 383</b> |

#### Finansielle anleggsmidler

|                                      |  |                |               |
|--------------------------------------|--|----------------|---------------|
| Andre langsiktige fordringer         |  | 136 930        | 22 470        |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> |  | <b>136 930</b> | <b>22 470</b> |

|                          |  |                    |                    |
|--------------------------|--|--------------------|--------------------|
| <b>Sum anleggsmidler</b> |  | <b>118 667 755</b> | <b>111 366 853</b> |
|--------------------------|--|--------------------|--------------------|

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

|                              |   |                  |                  |
|------------------------------|---|------------------|------------------|
| Kundefordringer              | 5 | 542 433          | 594 862          |
| Andre kortsiktige fordringer |   | 2 604 189        | 1 957 930        |
| <b>Sum fordringer</b>        |   | <b>3 146 622</b> | <b>2 552 793</b> |

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

|  |  |                  |                  |
|--|--|------------------|------------------|
| Bankinnskudd, kontanter o. l.                  |  | 1 338 834        | 3 906 531        |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |  | <b>1 338 834</b> | <b>3 906 531</b> |

|                         |  |                  |                  |
|-------------------------|--|------------------|------------------|
| <b>Sum omløpsmidler</b> |  | <b>4 485 457</b> | <b>6 459 324</b> |
|-------------------------|--|------------------|------------------|

|                      |  |                    |                    |
|----------------------|--|--------------------|--------------------|
| <b>SUM EIENDELER</b> |  | <b>123 153 212</b> | <b>117 826 177</b> |
|----------------------|--|--------------------|--------------------|

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

|                                 |   |                  |                  |
|---------------------------------|---|------------------|------------------|
| Selskapskapital                 | 4 | 1 800 000        | 1 800 000        |
| Overkurs                        | 4 | 1 386 000        | 1 386 000        |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |   | <b>3 186 000</b> | <b>3 186 000</b> |



|  |   |                    |                    |
|--|---|--------------------|--------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |   |                    |                    |
| Annen egenkapital                        | 4 | 28 057 523         | 25 069 168         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |   | <b>28 057 523</b>  | <b>25 069 168</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |   | <b>31 243 523</b>  | <b>28 255 168</b>  |
| <b>Gjeld</b>                             |   |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |   |                    |                    |
| Utsatt skatt                             | 3 | 6 134 169          | 5 291 677          |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelses</b> |   | <b>6 134 169</b>   | <b>5 291 677</b>   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |   |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 5 | 74 900 054         | 73 217 002         |
| Øvrig langsiktig gjeld                   |   | 9 055 091          | 8 746 519          |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |   | <b>83 955 145</b>  | <b>81 963 521</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |   | <b>90 089 314</b>  | <b>87 255 198</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |   |                    |                    |
| Leverandørgjeld                          |   | 1 191 675          | 1 801 414          |
| Skyldig offentlige avgifter              |   | 175 054            | 134 206            |
| Annen kortsiktig gjeld                   |   | 453 646            | 380 191            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |   | <b>1 820 374</b>   | <b>2 315 811</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                         |   | <b>91 909 688</b>  | <b>89 571 009</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |   | <b>123 153 212</b> | <b>117 826 177</b> |



Organisasjonsnr: 965 647 368  
DOMBÅS EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

| <u>Sum</u>                      | <u>Beløp</u>                                   |
|---------------------------------|--|
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u> |

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



**Note**

**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**

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



BDO AS  
Sunnalsvn. 6  
6600 Sunndalsøra

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Dombås Eiendomsutvikling AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Dombås Eiendomsutvikling AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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.



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

BDO AS

Thomas Bjørseth  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EVIAE-OZEVO-WPYCS-UIXYS-WEIG-TYLFU



# 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."

## Thomas Bjørseth

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-83263

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-13 13:47:48 UTC



Penneo Dokumentnr: EVIAE-OZEVO-WPYCS-UJXYS-WEIG-TYLEU

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/validator>



Dombås Eiendomsutvikling AS

## Noter 2022

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

### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som antas ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjellene 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 skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

### Felleskostnader

Felleskostnader består av personalkostnader, teknisk drift og markedsføring. Disse postene blir ført på egne resultatlinjer under driftsinntekter og driftskostnader og gir et 0-resultat i eiendomsselskapet. Driftsmidler tilhørende felleskostregnskapet er klassifisert som langsiktige fordringer, og avskrivninger er ført som driftskostnader og fordelt utover forventet levetid.



## Dombås Eiendomsutvikling AS

### Noter 2022

#### Note 1 - Spesifikasjon av anleggsmidler

|                                   | Tomter og bygninger | Inventar, driftsløsøre ol. | SUM                |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------|--------------------|
| Anskaffelseskost 1.1.2022         | 141 974 702         | 1 034 199                  | 143 008 901        |
| + Tilgang                         | 8 639 498           |                            | 8 639 498          |
| - Avgang                          |                     |                            |                    |
| = Anskaffelseskost 31.12.2022     | 150 614 200         | 1 034 199                  | 151 648 399        |
| + oppskrivning                    |                     |                            |                    |
| Akk. avskrivninger 31.12.2022     | 32 162 772          | 954 802                    | 33 117 574         |
| = <b>Bokført verdi 31.12.2022</b> | <b>118 451 428</b>  | <b>79 397</b>              | <b>118 530 825</b> |
| Årets avskrivninger               | <b>1 402 330</b>    | <b>50 726</b>              | <b>1 453 056</b>   |
| Avskrivningssats                  | 1-5 %               | 5-10 %                     |                    |

#### Note 2 - Ytelser til ledende personer m.v.

|                       | I år | I fjor |
|-----------------------|------|--------|
| Lønn og godtgjørelser | 0    | 0      |

Verken daglig leder eller styreleder har rett til noe særskilt vederlag ved opphør eller endring av ansettelsesforholdet. Det var ingen ansatte i selskapet pr. 31.12.2022. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon. All aktivitet i Dombås Eiendomsutvikling AS blir administrert gjennom Alti Forvaltning AS.

#### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 29 284, honorar for annen bistand utgjør kr 0.

#### Note 3 - Skatt

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| Spesifikasjon av årets skattekostnad: | 2022           |
| Beregnet skatt av årets resultat      | 0              |
| = <b>Sum betalbar skatt</b>           | <b>0</b>       |
| + endring i utsatt skatt              | 842 492        |
| = <b>Ordinær skattekostnad</b>        | <b>842 492</b> |
| Betalbar skatt i balansen består av:  |                |
| = <b>Betalbar skatt i balansen</b>    | <b>0</b>       |



## Dombås Eiendomsutvikling AS

## Noter 2022

## Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

|   | 2022              | 2021              |
|---|-------------------|-------------------|
| + Driftsmidler inkl. goodwill                         | 27 839 844        | 26 759 199        |
| + Utestående fordringer                               | 136 930           | 37 934            |
| + Andre forskjeller som påvirker betalbar skatt       | -32 126           | 12 934            |
| - Fremførbart skattemessig underskudd                 | 62 060            | 2 756 989         |
| <b>Sum positive skatteøkende forskjeller</b>          | <b>27 976 773</b> | <b>26 810 067</b> |
| <b>Sum negative skatteøkende forskjeller</b>          | <b>94 186</b>     | <b>2 756 989</b>  |
| <br>  |                   |                   |
| Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel | 27 882 588        | 24 053 078        |
| <br>  |                   |                   |
| <b>Balanseført utsatt skatt</b>                       | <b>6 134 169</b>  | <b>5 291 677</b>  |

## Note 4 - Egenkapital

|                     | Aksjekapital /<br>selskapskapital | Overkurs         | Annen<br>egenkapital | Sum<br>egenkapital |
|---------------------|-----------------------------------|------------------|----------------------|--------------------|
| Pr 1.1.             | 1 800 000                         | 1 386 000        | 25 069 168           | 28 255 168         |
| +Fra årets resultat |                                   |                  | 2 988 356            | 2 988 356          |
| <b>Pr 31.12.</b>    | <b>1 800 000</b>                  | <b>1 386 000</b> | <b>28 057 523</b>    | <b>31 243 523</b>  |

Selskapet har 1800 aksjer hver pålydende kr 1 000, samlet aksjekapital utgjør kr 1 800 000.

Aksjonærene i selskapet pr. 31.12.2022 var:

|                   |        |
|-------------------|--------|
| LL Kjøpesenter AS | 50 %   |
| Coop Innlandet SA | 25 %   |
| Frich AS          | 12,5 % |
| Sander Invest AS  | 12,5 % |

## Note 5 - Langsiktig gjeld

Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr 31.12. i år kr 58 838 725 og pr 31.12. i fjor kr 58 084 102.

|                       | I år       | I fjor     |
|-----------------------|------------|------------|
| Gjeld sikret med pant | 74 900 054 | 73 217 002 |

Eiendeler stilt som sikkerhet:

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| Bygninger/ tomter        | Kr 118 451 428 |
| Driftsutstyr og inventar | Kr 79 397      |
| Kundefordringer          | Kr 542 433     |



Dombås Eiendomsutvikling AS

## Resultatregnskap

|  | Note | 2022               | 2021               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b> |      |                    |                    |
| <b>Driftsinntekter</b>                   |      |                    |                    |
| Leieinntekter                            |      | 10 719 040         | 9 828 369          |
| Annen driftsinntekt                      |      | 26 208             | 1 641              |
| Viderebel. felleskostnader               |      | 5 696 421          | 4 505 786          |
| <b>Sum driftsinntekter</b>               |      | <b>16 441 669</b>  | <b>14 335 796</b>  |
| <b>Driftskostnader</b>                   |      |                    |                    |
| Avskrivning på varige driftsmidler       | 1    | 1 453 056          | 1 348 767          |
| Annen driftskostnad                      | 2    | 2 527 421          | 2 626 890          |
| Leietakers andel felleskostnader         |      | 5 696 420          | 4 505 786          |
| <b>Sum driftskostnader</b>               |      | <b>9 676 897</b>   | <b>8 481 443</b>   |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>                    |      | <b>6 764 772</b>   | <b>5 854 353</b>   |
| <b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b> |      |                    |                    |
| <b>Finansinntekter</b>                   |      |                    |                    |
| Annen renteinntekt                       |      | 186 295            | 64 743             |
| Annen finansinntekt                      |      | 16 009             | 17 333             |
| <b>Sum finansinntekter</b>               |      | <b>202 304</b>     | <b>82 076</b>      |
| <b>Finanskostnader</b>                   |      |                    |                    |
| Annen rentekostnad                       |      | 3 136 229          | 2 281 406          |
| <b>Sum finanskostnader</b>               |      | <b>3 136 229</b>   | <b>2 281 406</b>   |
| <b>NETTO FINANSPOSTER</b>                |      | <b>(2 933 925)</b> | <b>(2 199 330)</b> |
| <b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>   |      | <b>3 830 848</b>   | <b>3 655 023</b>   |
| Skattekostnad på ordinært resultat       | 3    | 842 492            | 804 537            |
| <b>ORDINÆRT RESULTAT</b>                 |      | <b>2 988 356</b>   | <b>2 850 486</b>   |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                       |      | <b>2 988 356</b>   | <b>2 850 486</b>   |
| <b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>           |      |                    |                    |
| Overføringer annen egenkapital           | 4    | 2 988 356          | 2 850 486          |
| <b>SUM OVERF. OG DISP.</b>               |      | <b>2 988 356</b>   | <b>2 850 486</b>   |



Dombås Eiendomsutvikling AS

**Balanse pr. 31.12.2022**

|   | Note | 31.12.2022         | 31.12.2021         |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>EIENDELER</b>                          |      |                    |                    |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                      |      |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>                |      |                    |                    |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom   | 1,5  | 118 451 428        | 111 214 260        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm. | 1,5  | 79 397             | 130 123            |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>            |      | <b>118 530 825</b> | <b>111 344 383</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>          |      |                    |                    |
| Andre langsiktige fordringer              |      | 136 930            | 22 470             |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>      |      | <b>136 930</b>     | <b>22 470</b>      |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>                  |      | <b>118 667 755</b> | <b>111 366 853</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                       |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                         |      |                    |                    |
| Kundefordringer                           | 5    | 542 433            | 594 862            |
| Andre kortsiktige fordringer              |      | 2 604 189          | 1 957 930          |
| <b>Sum fordringer</b>                     |      | <b>3 146 622</b>   | <b>2 552 793</b>   |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.              |      | 1 338 834          | 3 906 531          |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>                   |      | <b>4 485 457</b>   | <b>6 459 324</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                      |      | <b>123 153 212</b> | <b>117 826 177</b> |



## Dombås Eiendomsutvikling AS

## Balanse pr. 31.12.2022

|  | Note | 31.12.2022         | 31.12.2021         |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>            |      |                    |                    |
| <b>EGENKAPITAL</b>                     |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>            |      |                    |                    |
| Selskapskapital                        | 4    | 1 800 000          | 1 800 000          |
| Overkurs                               | 4    | 1 386 000          | 1 386 000          |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>        |      | <b>3 186 000</b>   | <b>3 186 000</b>   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>            |      |                    |                    |
| Annen egenkapital                      | 4    | 28 057 523         | 25 069 168         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>        |      | <b>28 057 523</b>  | <b>25 069 168</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                 |      | <b>31 243 523</b>  | <b>28 255 168</b>  |
| <b>GJELD</b>                           |      |                    |                    |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>                |      |                    |                    |
| <b>Avsetning for forpliktelser</b>     |      |                    |                    |
| Utsatt skatt                           | 3    | 6 134 169          | 5 291 677          |
| <b>Sum avsetning for forpliktelser</b> |      | <b>6 134 169</b>   | <b>5 291 677</b>   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>          |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner         | 5    | 74 900 054         | 73 217 002         |
| Øvrig langsiktig gjeld                 |      | 9 055 091          | 8 746 519          |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>      |      | <b>83 955 145</b>  | <b>81 963 521</b>  |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>            |      | <b>90 089 314</b>  | <b>87 255 198</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                        |      | 1 191 675          | 1 801 414          |
| Skyldig offentlige avgifter            |      | 175 054            | 134 207            |
| Annen kortsiktig gjeld                 |      | 453 646            | 380 191            |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>            |      | <b>1 820 374</b>   | <b>2 315 811</b>   |
| <b>SUM GJELD</b>                       |      | <b>91 909 688</b>  | <b>89 571 009</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>        |      | <b>123 153 212</b> | <b>117 826 177</b> |

Surnadal 20.03.2023

Lars Løseth  
StyrelederØyvind Frich  
StyremedlemLars Ove Løseth  
StyremedlemUlf Storbekk  
StyremedlemOlav Smevoll  
Daglig leder



**Årsregnskap 2022  
for  
Dombås Eiendomsutvikling AS**