



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 214 991
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DAVANGER PROPERTY AS
Forretningsadresse: Slottsgaten 3
5003 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

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: Stig Dyb-Halleraker
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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, 08.03.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		40 000	40 000
Annen driftskostnad		63 508	53 586
Sum kostnader	1	103 508	93 586
Driftsresultat		-103 508	-93 586
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		71	331
Sum finansinntekter		71	331
Annen rentekostnad		218 123	147 261
Annen finanskostnad		51 648	45 242
Sum finanskostnader	4,7	269 771	192 503
Netto finans		-269 699	-192 172
Ordinært resultat før skattekostnad		-373 208	-285 758
Ordinært resultat etter skattekostnad	2	-373 208	-285 758
Årsresultat	6	-373 208	-285 758
Totalresultat		-373 208	-285 758
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-373 208	-285 758
Sum overføringer og disponeringer		-373 208	-285 758



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3		6 997 344
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	8	96 667	136 667
Sum varige driftsmidler		96 667	7 134 010
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		96 667	7 134 010
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	3,4	8 103 551	
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		2 733	2 475
Sum fordringer		2 733	2 475
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 784	36 989
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 784	36 989
Sum omløpsmidler		8 111 068	39 464
SUM EIENDELER		8 207 735	7 173 475



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	-974 882	-601 674
Sum opptjent egenkapital		-974 882	-601 674
Sum egenkapital		-944 882	-571 674
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	3 441 668	3 412 502
Øvrig langsiktig gjeld	7	4 003 726	4 003 726
Sum annen langsiktig gjeld		7 445 394	7 416 228
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		46 747	44 150
Annen kortsiktig gjeld	9,4	1 660 476	284 771
Sum kortsiktig gjeld		1 707 223	328 921
Sum gjeld		9 152 617	7 745 149
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 207 735	7 173 475



2016

Davanger Property AS

Regnskapsprinsipper

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

Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

- Salgsinntekter resultatføres ihht opptjeningsprinsippet, når varen er levert eller tjenesten er utført.
- Anleggsmidler vurderes til historisk kost med fradrag for nedskrivning
- Boligeiendom nedskrives ikke, og tilvirkningskost forbundet med ombygging fra enebolig til firemannsbolig tillegges eiendommens kostpris
- Variabel tilvirkningskost for egentilvirkede varer og driftsmidler.
- Innkjøpte varer for videresalg er vurdert til anskaffelseskost ved FIFO-metoden.
- Det er ikke foretatt nedskrivning for ukurans.
- Utsatt skattefordel er ikke balanseført (se skattenoten).
- Leieavtaler er ikke balanseført.
- Boligeiendom var i 2015 klassifisert som anleggsmiddel, men formålet med eiendommen ble endret fra utleie til salg i 2016, og den har derfor blitt flyttet fra anleggsmidler til varer under tilvirkning

Note 1 Lønnskostnad

Det er ingen ansatte i selskapet.

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styre eller daglig leder.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik

	2016	2015
Endring utsatt skatt	0	0
Virkning av endring i skatteregler	0	0
Årets skattekostnad	0	0

Beregning av skattepliktig inntekt

	2016	2015
Resultat før skatter	-373 207	-285 758
Permanente forskjeller	0	200
Endringer midlertidige forskjeller	17 599	12 001
Årets skattegrunnlag	-355 608	-273 557
Skyldig betalbar skatt	0	0

Spesifikasjoner av grunnlag utsatt skatt

Forskjeller som utlignes

	2016	2015
Anleggsmidler	7 067	24 666
Fremførbart underskudd	-981 549	-625 940
Sum	-974 482	-601 274
Utsatt skatt*	-233 875	-150 318

*Etter god regnskapsskikk for små foretak, balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Org. Nr.: 999 214 991



2016

Davanger Property AS

Note 3 Varer i arbeid

Bolig på Davanger i Askøy kommune (Gnr 21, Bnr 574) som skal bygges om til fire leiligheter for videresalg. Boligen er seksjonert og ombyggingsarbeidene pågår fortsatt ved årsslutt.

Note 4 Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeldsposter med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr. 31.12 i år kr 3 441 668

	2016	2015
Pantsettelse		
Gjeld sikret med pant	4 674 973	3 412 502
Pantsatte eiendeler		
Bolig/Varer under tilvirkning	8 103 551	6 997 344

Note 5 Selskapskapital

Selskapet har 3 000 aksjer pålydende kr 10 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 30 000.

Selskapet har 2 aksjonærer, som begge eier mer enn 5% av aksjene:

Navn	Antall aksjer	Eierandel
Elin Bernhardsen, styremedlem	1 500	50 %
Ørjan Torgersen, styreleder	1 500	50 %

Note 6 Egenkapital

Endring egenkapital

	2016	2015
Egenkapital 01.01.	-571 675	-285 916
Tilført fra årets resultat	-373 208	-285 758
Egenkapital 31.12.	-944 882	-571 675

Note 7 Øvrig langsiktig gjeld

Består av lån fra Ørjan Torgersen. Renten på lånet er 12 måneders NIBOR. Det er ikke avtalt nedbetaling av lånet, og påløpt rente balanseføres inntil selskapets likviditet tillater betaling.

Note 8 Avskrivbare driftsmidler

	Inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	200 000	200 000
Akk. avskrivninger 31.12.	103 333	103 333
Regnskapsmessig verdi	96 666	96 666
Årets avskrivninger	40 000	40 000
Økonomisk levetid	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Org. Nr.: 999 214 991



2016

Davanger Property AS

Note 9 Kortsiktig gjeld

Kortsiktig gjeld omfatter gjeld til aksjonær med kr 317 281,-, påløpt rente på lån fra aksjonær med kr 96 890,- og byggelån med pantelikring på kr 1 233 305,-.

Org. Nr.: 999 214 991



Årsberetning 2016– Davanger Property AS

Virksomhetens art og lokalisering

Virksomheten til selskapet er kjøp, utvikling, utleie og salg av eiendom, samt alt som har naturlig sammenheng med dette. Selskapets hovedkontor er i Bergen Kommune.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Selskapet har kjøpt en enebolig på Askøy, som skal bygges om til fire leiligheter for videresalg. Ombyggingen er finansiert med lån fra bank og aksjonær. Egenkapitalen i selskapet er tapt. Styret vurderer tiltak for å øke egenkapitalen, og bekrefter med dette at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

Redegjørelse for årsregnskapet

Resultatet for året endte på kr -373 208 mot kr -285 758 i fjor. Styret mener årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets resultat og finansielle stilling. Det har heller ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets slutt som styret mener har betydning for vurderingen av årsregnskapet.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ingen pågående forsknings- og utviklingsaktiviteter

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har ikke ansatte. Selskapets styre består av en kvinne og en mann. Styret har utfra en vurdering av selskapets størrelse ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Ytre miljø

Selskapet forurensar ikke det ytre miljø, utover det som må påregnes i bransjen.

Bergen, 31.05.2016.

Ørjan Torgersen
Styreleder/Daglig leder

Elin Bernhardsen
Styremedlem