



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 820 492 412
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DVERGSNES UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Kjøita 37
4630 KRISTIANSAND S

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: Jørgen Reme
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2022

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, 24.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		250 500	234 000
Sum inntekter		250 500	234 000
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	169 453	141 649
Sum kostnader		169 453	141 649
Driftsresultat		81 047	92 351
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			10
Sum finansinntekter			10
Netto finans			10
Ordinært resultat før skattekostnad		81 047	92 361
Skattekostnad på ordinært resultat		17 831	20 319
Ordinært resultat etter skattekostnad		63 216	72 042
Årsresultat		63 216	72 042
Årsresultat etter minoritetsinteresser		63 216	72 042
Totalresultat		63 216	72 042
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		971	72 042
Avsatt til annen egenkapital		62 246	
Sum overføringer og disponeringer		63 216	72 042



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel			274
Sum immaterielle eiendeler			274
Sum anleggsmidler		0	274
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	2, 3	32 453 634	31 280 703
Sum varer		32 453 634	31 280 703
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		2 181	
Sum fordringer		2 181	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		52 909	36 010
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		52 909	36 010
Sum omløpsmidler		32 508 724	31 316 713
SUM EIENDELER		32 508 724	31 316 987
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		62 246	
Udekket tap			971



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		62 246	-971
Sum egenkapital		162 246	99 029
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		17 557	
Sum avsetninger for forpliktelser		17 557	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	23 900 000	23 900 000
Øvrig langsiktig gjeld		8 400 000	7 300 000
Sum annen langsiktig gjeld		32 300 000	31 200 000
Sum langsiktig gjeld		32 317 557	31 200 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 067	9 825
Annen kortsiktig gjeld		10 854	8 133
Sum kortsiktig gjeld		28 921	17 958
Sum gjeld		32 346 478	31 217 958
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 508 724	31 316 987



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 139785

Enheten

Organisasjonsnummer: 820 492 412
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DVERGSNES UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Kjøita 37
4630 KRISTIANSAND S

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: Jørgen Reme
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2022

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, 12.03.2022



Organisasjonsnr: 820 492 412
DVERGSNES UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		250 500	234 000
Sum inntekter		250 500	234 000
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	169 453	141 649
Sum kostnader		169 453	141 649
Driftsresultat		81 047	92 351
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			10
Sum finansinntekter			10
Netto finans			10
Ordinært resultat før skattekostnad			
skattekostnad		81 047	92 361
Skattekostnad på ordinært resultat		17 831	20 319
Ordinært resultat etter skattekostnad		63 216	72 042
Årsresultat		63 216	72 042
Årsresultat etter minoritetsinteresser		63 216	72 042
Totalresultat		63 216	72 042
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		971	72 042
Avsatt til annen egenkapital		62 246	
Sum overføringer og disponeringer		63 216	72 042



Organisasjonsnr: 820 492 412
DVERGSNES UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel			274
Sum immaterielle eiendeler			274
Sum anleggsmidler		0	274
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	2, 3	32 453 634	31 280 703
Sum varer		32 453 634	31 280 703
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		2 181	
Sum fordringer		2 181	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		52 909	36 010
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		52 909	36 010
Sum omløpsmidler		32 508 724	31 316 713
SUM EIENDELER		32 508 724	31 316 987

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		62 246	
Udekket tap			971
Sum opptjent egenkapital		62 246	-971
Sum egenkapital		162 246	99 029
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		17 557	



Sum avsetninger for forpliktelser		17 557	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	23 900 000	23 900 000
Øvrig langsiktig gjeld		8 400 000	7 300 000
Sum annen langsiktig gjeld		32 300 000	31 200 000
Sum langsiktig gjeld		32 317 557	31 200 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 067	9 825
Annen kortsiktig gjeld		10 854	8 133
Sum kortsiktig gjeld		28 921	17 958
Sum gjeld		32 346 478	31 217 958
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 508 724	31 316 987



Organisasjonsnr: 820 492 412
DVERGSNES UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

1

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 Dvergsnes Utvikling AS

Penneo Dokumentnøkkel: UMCYA-5CG4H-8M5SNV-PGHIL-U7HQ-L5NNO

Organisasjonsnr: 820 492 412



Resultatregnskap Dvergsnes Utvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Leieinntekter		250 500	234 000
Sum driftsinntekter		250 500	234 000
Annen driftskostnad	1	169 453	141 649
Sum driftskostnader		169 453	141 649
Driftsresultat		81 047	92 351
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	10
Resultat av finansposter		0	10
Ordinært resultat før skattekostnad		81 047	92 361
Skattekostnad på ordinært resultat		17 831	20 319
Årsresultat		63 216	72 042
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		971	72 042
Avsatt til annen egenkapital		62 246	0
Sum overføringer		63 216	72 042

Penneo Dokumentnøkkel: UMCYA-5CG4H-8M5NV-PGHIL-U7HQ-L5NNO



Balanse Dvergsnes Utvikling AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel		0	274
Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>274</u>
Sum anleggsmidler		<u>0</u>	<u>274</u>
Omløpsmidler			
<i>Varer</i>			
Lager av varer og annen beholdning	2, 3	32 453 634	31 280 703
Sum varer		<u>32 453 634</u>	<u>31 280 703</u>
Andre kortsiktige fordringer		2 181	0
Sum fordringer		<u>2 181</u>	<u>0</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		52 909	36 010
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>52 909</u>	<u>36 010</u>
Sum omløpsmidler		<u>32 508 724</u>	<u>31 316 713</u>
Sum eiendeler		<u>32 508 724</u>	<u>31 316 987</u>

Penneo Dokumentnøkkel: UMCYA-5CG4H-8M5NV-PGHIL-U7HQ-L5NNO



Balanse

Dvergsnes Utvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital		100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		62 246	0
Udekket tap		0	-971
Sum opptjent egenkapital		62 246	-971
Sum egenkapital		162 246	99 029
Gjeld			
Utsatt skatt		17 557	0
Sum avsetning for forpliktelser		17 557	0
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	23 900 000	23 900 000
Øvrig langsiktig gjeld		8 400 000	7 300 000
Sum annen langsiktig gjeld		32 300 000	31 200 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		18 067	9 825
Annen kortsiktig gjeld		10 854	8 133
Sum kortsiktig gjeld		28 921	17 958
Sum gjeld		32 346 478	31 217 958
Sum egenkapital og gjeld		32 508 724	31 316 987

Kristiansand, ____/____-2022
Styret i Dvergsnes Utvikling AS

Jørgen Reme
styreleder

Asbjørn Sjur Eftevaag
styremedlem

Torgeir Verdal
styremedlem

Erik Erland
styremedlem



Noter til regnskapet 2021

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

Salg av varer inntektsføres når risiko og kontroll i all hovedsak er overført kjøperen. Med risiko menes eiendelens gevinst og tapspotensiale mens kontroll defineres som beslutnings og råderett.

Salg av tjenester inntektsføres etter hvert som de er levert. Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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 antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varer

Lager av varer består av tomtetekostnad og prosjektkostnader til utvikling av tomteområdet. Bokføres til kostpris.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en spesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Penneo Dokumentnøkkel: UMCYA-5CG4H-8M5SNV-PGHIL-U7HQ-L5NNO



Noter til regnskapet 2021

Note 1 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2021.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Note 2 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2021	2020
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	0	0
Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	23 900 000	23 900 000
Sum	23 900 000	23 900 000
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2021	2020
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	27 861 375	27 861 375
Lager av varer og annen beholdning	4 592 259	3 419 328
Sum	32 453 634	31 280 703

Topo Gruppen har stilt kausjonsansvar for kr 4 000 000 pr 31.12.2021.

Note 3 Varer

Varelageret pr 31.12.2021 består av eiendommer kjøpt for utvikling og videresalg, samt påløpte utviklingskostnader.

	2021	2020
Utbyggingsprosjekt	32 453 634	31 280 703

Penneo Dokumentnøkkel: UMCYA-5CG4H-8M5SNV-PGHIL-U7HQI-LSNNO



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."

Torgeir Verdøl

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-2513311

IP: 85.167.xxx.xxx

2022-03-04 07:27:34 UTC



Asbjørn Sjur Eftevaag

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-332

IP: 85.19.xxx.xxx

2022-03-04 14:10:40 UTC



Erik Erland

Styremedlem

Serienummer: 9578-5992-4-2991439

IP: 85.19.xxx.xxx

2022-03-04 15:57:01 UTC



Jørgen Reme

Styreleder

Serienummer: 9578-5998-4-1449833

IP: 85.19.xxx.xxx

2022-03-07 07:26:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UMCYA-5CG4H-8M55NV-PGHIL-U7HQ-L5NNO

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).

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



BDO AS
Fjellgata 6. - 5. etasje
4612 Kristiansand S

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Dvergsnes Utvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Dvergsnes Utvikling AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



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

Kristiansand, 7. mars 2022
BDO AS

Jostein Håland
statsautorisert revisor