



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 416 986
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DYBDALSHEIA AS
Forretningsadresse: Alveveien 199
4812 KONGSHAVN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Birger Berg Pedersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.09.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 30.06.2021



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2019 | 2018 |
|---|------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 4 758 048 | 46 000 391 |
| Sum inntekter | | 4 758 048 | 46 000 391 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnader og fremmedytelser | | 3 427 618 | 49 510 634 |
| Annen driftskostnad | 3 | 147 611 | 754 590 |
| Sum kostnader | | 3 575 229 | 50 265 224 |
| Driftsresultat | | 1 182 819 | -4 264 833 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 10 676 | 10 734 |
| Sum finansinntekter | | 10 676 | 10 734 |
| Annen rentekostnad | 8 | 646 913 | 919 735 |
| Annen finanskostnad | | | 2 784 |
| Sum finanskostnader | | 646 913 | 922 519 |
| Netto finans | | -636 237 | -911 785 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 546 581 | -5 176 617 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 5 | | |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 546 581 | -5 176 617 |
| Årsresultat | | 546 581 | -5 176 617 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 546 581 | -5 176 617 |
| Totalresultat | | 546 581 | -5 176 617 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | | 546 581 | -5 176 617 |
| Sum overføringer og disponeringer | 9 | 546 581 | -5 176 617 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2019 | 2018 |
|--|--------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | 4, 8 | 4 802 680 | 6 761 013 |
| Fordringer | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 277 673 | 930 369 |
| Sum fordringer | | 277 673 | 930 369 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd og kontanter | 6 | 21 736 | 281 259 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 21 736 | 281 259 |
| Sum omløpsmidler | | 5 102 089 | 7 972 640 |
| SUM EIENDELER | | 5 102 089 | 7 972 640 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital 3 000 aksjer á kr 333 | 2, 9 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | 9 | 5 295 390 | 5 841 971 |
| Sum opptjent egenkapital | | -5 295 390 | -5 841 971 |
| Sum egenkapital | 10, 11 | -4 295 390 | -4 841 971 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|-------------|------------------|-------------------|
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 4, 8 | 9 097 348 | 11 529 279 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 9 097 348 | 11 529 279 |
| | | | |
| Sum langsiktig gjeld | | 9 097 348 | 11 529 279 |
| | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 227 764 | 1 267 514 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 72 367 | 17 819 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 300 131 | 1 285 333 |
| | | | |
| Sum gjeld | | 9 397 479 | 12 814 612 |
| | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 5 102 089 | 7 972 640 |



Til generalforsamlingen i
Dybdalsheia AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Dybdalsheia AS årsregnskap som viser et overskudd på kr 546 581. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Avlagt årsregnskap for foregående periode er ikke revidert og sammenligningstallene er dermed ikke revidert. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.



Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 avvirket.

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

| | | | |
|---|--------------------------------|---|--|
| Besøks- og postadresse: | Teknologiveien 9, 4846 Arendal | Foretaksregisteret: | 981 497 023 MVA |
| Telefon: | 37 19 67 00 | E-mail: | arendal@rg.no |
| Bankkonto: | 7314 05 00256 | Hjemmeside: | www.rg.no |
|  | Medlem av Revisorgruppen |  | Medlem av UHY International |



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 regnskapet.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med god bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Denne beretning erstatter tidligere avgitt beretning, datert 1. september 2020, som ble avgitt ved utløpet av lovens frister for avholdelse av generalforsamling. Fullstendig årsregnskap var på dette tidspunkt ikke avgitt av styret og daglig leder.

Arendal, 24. september 2020
Agder-Team Revisjon AS

Kjell B. Holtebekk
Statsautorisert revisor

Besøks- og postadresse: Teknologiveien 9, 4846 Arendal
Telefon: 37 19 67 00
Bankkonto: 7314 05 00256



Medlem av Revisorgruppen

Foretaksregisteret: 981 497 023 MVA
E-mail: arendal@rg.no
Hjemmeside: www.rg.no



Medlem av UHY International



Dybdalsheia AS

ÅRSRAPPORT

2019

Regnskapsfører: Bedøk AS



Dybdalsheia AS

| RESULTATREGNSKAP | Note | 2019 | 2018 |
|---|-------------|------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | | | |
| Salgsinntekt | | 4 758 048 | 46 000 391 |
| Sum driftsinntekter | | 4 758 048 | 46 000 391 |
| Varekostnader og fremmedytelser | | 3 427 618 | 49 510 634 |
| Annen driftskostnad | 3 | 147 611 | 754 590 |
| Sum driftskostnader | | 3 575 229 | 50 265 224 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1 182 819 | -4 264 833 |
| FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Annen renteinntekt | | 10 676 | 10 734 |
| Annen rentekostnad | 8 | 646 913 | 919 735 |
| Annen finanskostnad | | 0 | 2 784 |
| Resultat av finansposter | | -636 237 | -911 785 |
| ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD | | 546 581 | -5 176 617 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 5 | 0 | 0 |
| ARSOVERSKUDD / (ÅRSUNDERSKUDD) | | 546 581 | -5 176 617 |
| OVERFØRINGER | | | |
| Avsatt til dekning av tidligere udekket tap | | 546 581 | 0 |
| Overført til udekket tap | | 0 | 5 176 617 |
| Sum overføringer | 9 | 546 581 | -5 176 617 |



Dybdalsheia AS

| BALANSE | Note | 2019 | 2018 |
|------------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Lager av varer og annen beholdning | 4, 8 | 4 802 680 | 6 761 013 |
| Fordringer | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 277 673 | 930 369 |
| Sum fordringer | | <u>277 673</u> | <u>930 369</u> |
| Bankinnskudd og kontanter | 6 | 21 736 | 281 259 |
| Sum omløpsmidler | | <u>5 102 089</u> | <u>7 972 640</u> |
| SUM EIENDELER | | <u>5 102 089</u> | <u>7 972 640</u> |

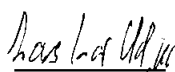


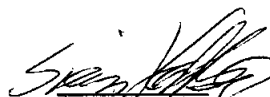
Dybdalsheia AS

| BALANSE | Note | 2019 | 2018 |
|------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital 3 000 aksjer á kr 333 | 2, 9 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | 9 | -5 295 390 | -5 841 971 |
| Sum opptjent egenkapital | | -5 295 390 | -5 841 971 |
| Sum egenkapital | 10, 11 | -4 295 390 | -4 841 971 |
| GJELD | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 4, 8 | 9 097 348 | 11 529 279 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 9 097 348 | 11 529 279 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 227 764 | 1 267 514 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 72 367 | 17 819 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 300 131 | 1 285 333 |
| Sum gjeld | | 9 397 479 | 12 814 612 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 5 102 089 | 7 972 640 |

Arendal, 24.09.2020


Per Inge Hortemo
styreleder

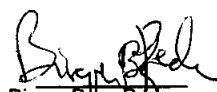

Lars Ivar Udjås
styremedlem


Svein Haugebo
styremedlem


Inge Bjarne Pedersen
styremedlem


Robin Tlak Hansen
styremedlem


Jan Olav Flaten
styremedlem


Birger Berg Pedersen
styremedlem


Johan Fredrik Leiland
daglig leder



Noter til årsregnskapet for 2019

DYBDALSHEIA AS

Org nr 918 416 986

Note 1: Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er avlagt i samsvar med god regnskapsskikk for små foretak og krav i regnskapsloven. Regnskapet presenteres i norske kroner basert på prinsippet om historisk kost.

Bruk av skjønn

Utarbeidelse av finansregnskapet krever til en viss grad at ledelsen gjør vurderinger og estimater og tar forutsetninger som påvirker anvendelsen av regnskapsprinsipper og regnskapsførte beløp på eiendeler, forpliktelser, inntekter og kostnader. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet, er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter transaksjonstidspunktet. Tilsvarende grunnlag for klassifisering anvendes på selskapets gjeld. Dette innebærer at første års avdrag på langsiktig gjeld eller langsiktige fordringer ikke klassifiseres som kortsiktig gjeld eller omløpsmiddel.

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte avskrivninger og eventuelt tap ved verdifall. Avskrivninger beregnes lineært over estimert utnyttbar levetid for hvert driftsmiddel og belastes resultatregnskapet. Pådratte utgifter til vedlikehold av driftsmidler belastes resultatregnskapet i den periode de påløper. Utskifting av hele eller deler av et driftsmiddel innregnes likevel i balanseført verdi for driftsmiddelet når slike utgifter antas å gi foretaket fremtidige økonomiske fordeler.

Immaterielle eiendeler, med unntak av utsatt skattefordel, føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte avskrivninger og tap ved verdifall. Senere utgifter vedrørende balanseførte immaterielle eiendeler balanseføres bare når de øker de fremtidige økonomiske fordeler relatert til denne eiendelen. Alle andre utgifter belastes resultatregnskapet i den perioden de påløper.

Varelager (prosjekt)

Kostnader vedrørende rettigheter, tomter for utbygging og andre infrastrukturkostnader er balanseført som omløpsmidler fordi dette anses å være en del av selskapets varekretsløp. Verdien av prosjektene nedskrives dersom virkelig verdi på balansetidspunktet vurderes å være lavere enn den historiske kostprisen.

Fordringer og gjeld

Kundefordringer og andre fordringer regnskapsføres til anskaffelseskost fratrukket tap ved verdifall.

Leverandørgjeld og andre betalingsforpliktelser balanseføres til kost.

Inntektsføring

Selskapets primære inntektskilde blir inntekt fra salg av tomter, eiendom og andre investeringer.

Inntekter som ikke er knyttet direkte til den ordinære salgsaktiviteten presenteres som andre driftsinntekter.



Noter til årsregnskapet for 2019

DYBDALSHEIA AS

Org nr 918 416 986

Inntektsskatt

Inntektsskatt på periodens resultat består av betalbar skatt og endring i balanseført utsatt skatt/skattefordel. Inntektsskatt innregnes i resultatet. Betalbar skatt utgjør forventet betalbar skatt på årets skattepliktige resultat til gjeldende skattesatser på balansedagen og eventuelt korrigeringer av betalbar skatt for tidligere år.

Betalbar skatt utgjør forventet betalbar skatt på årets skattepliktige resultat og eventuelt korrigeringer av betalbar skatt for tidligere år. Utsatt skatt/skattefordel avsettes basert på balanseorientert metode ved å ta hensyn til midlertidige forskjeller mellom balanseført- og skattemessig verdi av eiendeler og forpliktelse. I tråd med god regnskapsskikk beregnes avsetningen etter gjeldende skattesatser på balansedagen uten at skatteavsetningen neddiskonteres til en antatt nåverdi.

Note 2: Aksjekapital, aksjonærer, styre mv.

Selskapets aksjekapital, kr 1 000 000, er fordelt på 3 000 aksjer a kr 333.
Selskapets aksjonærer pr 31.12. er:

| Aksjonær | Verv | Antall aksjer | Eierandel |
|------------------------|------|---------------|-----------------|
| Dybdalsheia Eiendom AS | | 3 000 | 100,00 % |
| | | <u>3 000</u> | <u>100,00 %</u> |

Alle aksjer har like rettigheter.

Note 3: Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mv.

Selskapet har ingen ansatte.
Selskapets styre har ikke mottatt godtgjørelse i regnskapsåret.
Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet for ansatte eller medlemmer av styret.

Selskapet faller ikke inn under reglene om obligatorisk tjenstepensjon og slik ordning er ikke opprettet.

Selskapet har valgt revisor fra 2019.
Det er ikke kostnadsført revisjonshonorar for 2019.

Note 4: Varelager (Prosjekter)

| | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| Prosjekter under utførelse (tomt og bolig under oppføring) | 4 802 680 | 6 761 013 |
| Sum varelager (prosjekt) | 4 802 680 | 6 761 013 |



Noter til årsregnskapet for 2019

DYBDALSHEIA AS
Org nr 918 416 986

Note 5: Skattekostnad

| Årets skattekostnad består av: | 2019 | 2018 | |
|---|-------------------|-------------------|----------------|
| Betalbar skatt | | | |
| Endring utsatt skatt | | | |
| Årets totale skattekostnad | - | - | |
| Betalbar skatt på årets resultat fremkommer slik: | 2019 | 2018 | |
| Ordinært resultat før skattekostnad | 546 581 | -5 176 617 | |
| Permanente forskjeller | - | - | |
| Endring midlertidige forskjeller | - | - | |
| Årets skattegrunnlag | 546 581 | -5 176 617 | |
| Endring i fremførbart underskudd | -546 581 | 5 176 617 | |
| Grunnlag betalbar skatt | - | - | |
| Skattesats | 22 % | 23 % | |
| Beregning av utsatt skatt: | 01.01. | 31.12. | Endring |
| Midlertidige forskjeller: | | | |
| Anleggsmidler | - | - | - |
| Omløpsmidler | - | - | - |
| Sum netto midlertidig forskjeller | - | - | - |
| Fremførbart underskudd | -5 841 993 | -5 295 412 | 546 581 |
| Netto grunnlag utsatt skatt | -5 841 993 | -5 295 412 | -546 581 |
| Utsatt skatt / (-) Utsatt skattefordel | -1 285 238 | -1 164 991 | 120 248 |
| Skattesats | 22 % | 22 % | |

Utsatt skattefordel er valgt å ikke balanseføres.

Note 6: Bundne midler

Selskapet har ikke bundne midler.

Note 7: Fordringer, gjeld og konsernmellomværender

| Forfallsstruktur: | 2019 | 2018 |
|--|------|------|
| Fordringer som forfaller senere enn ett år regnet fra balansedagen | - | - |
| Gjeld som forfaller senere enn fem år regnet fra balansedagen | - | - |



Noter til årsregnskapet for 2019

DYBDALSHEIA AS
Org nr 918 416 986

Note 8: Pantstillelser og garantier

Selskapet har stilt følgende gjeld med sikkerhetsstillelser 31.12:

| Gjeld, trekkretter og garantier | Lånesaldo | Ubenyttet kreditt | Sum |
|---|------------------|-------------------|----------------------|
| Kortsiktig lån Arendal omegn Sparekassa (Byggelån) | 9 097 348 | 1 902 652 | 11 000 000 |
| Sum gjeld og ubenyttet trekkretter 31.12 | 9 097 348 | 1 902 652 | 11 000 000 |
| <i>Eiendeler stilt som sikkerhet for forpliktelser</i> | | | <i>Bokført verdi</i> |
| Kundefordringer, 1. pri pant kr 20 000 000 | | | 0 |
| Tomter utskilt fra gnr 202, bnr 28 i Arendal 1.pri pant kr 20 000 000 | | | 4 802 680 |
| Tomter utskilt fra gnr 202, bnr 28 i Arendal 2.pri pant kr 60 000 000 | | | - |
| Sum eiendeler stilt som sikkerhet | | | 4 802 680 |

Morselskapet Dybdalsheia Eiendom AS har også stilt pant i form av tomteområdet Dybdalsheia som sikkerhet for byggelånet.

Note 9: Egenkapital

| Årets endring i egenkapital | Aksjekapital | Annen innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum |
|-----------------------------|------------------|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 01.01. | 1 000 000 | - | -5 841 971 | -4 841 971 |
| Avsatt utbytte | - | - | - | - |
| Årsresultat | - | - | 546 581 | 546 581 |
| Egenkapital 31.12 | 1 000 000 | - | -5 295 390 | -4 295 390 |

Note 10: Fortsatt drift

Selskapets aksjekapital er tapt, men styret er kjent med sin handlingsplikt.

Det arbeides aktivt for en mer kostnadseffektiv organisering og utvikling av selskapets prosjekter.

Morselskapet har stilt eiendeler/tomteområde som sikkerhet for bankgjeld. Morselskapet vil også ved behov tilføre midler til løpende drift i fremtiden.

Årets resultat viser overskudd og det forventes overskudd de kommende årene.

Note 11: Hendelser etter balansedagen

Etter balansedagen har situasjonen knyttet til Coronaviruset covid-19 oppstått.

Ledelsen har vurdert situasjonen dithen at coronaviruset ikke vil ha påvirkning på regnskapet for 2019 eller fortsatt drift.