



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 476 614
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DOVRESKOGEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Oscar Pedersens vei 16
1721 SARPSBORG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Elise Rønholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 17.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		23 635 986	22 424 233
Sum inntekter		23 635 986	22 424 233
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2	208 498	207 635
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	6 477 500	6 477 500
Annen driftskostnad		1 977 472	1 909 648
Sum kostnader		8 663 469	8 594 783
Driftsresultat		14 972 516	13 829 450
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 964	1 448
Sum finansinntekter		2 964	1 448
Annen rentekostnad		10 568 314	10 279 094
Annen finanskostnad		5 000	5 000
Sum finanskostnader		10 573 314	10 284 094
Netto finans		-10 570 349	-10 282 646
Resultat før skattekostnad		4 402 167	3 546 803
Skattekostnad på resultat	4	2 052 561	1 867 737
Årsresultat	5	2 349 606	1 679 066
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 349 606	1 679 066
Totalresultat		2 349 606	1 679 066
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5	4 400 000	3 540 000
Overført fra annen egenkapital	5	-2 050 394	-1 860 934
Sum overføringer og disponeringer		2 349 606	1 679 066



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	7 876 184	8 402 329
Sum immaterielle eiendeler		7 876 184	8 402 329
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	340 567 500	347 045 000
Sum varige driftsmidler	3, 6	340 567 500	347 045 000
Sum anleggsmidler		348 443 684	355 447 329
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		236 403	228 978
Andre kortsiktige fordringer		233 106	259 679
Sum fordringer		469 509	488 657
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 866 409	2 659 131
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 866 409	2 659 131
Sum omløpsmidler		3 335 918	3 147 788
SUM EIENDELER		351 779 602	358 595 117
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	5 000 000	5 000 000
Overkurs		172 674 973	174 725 367
Sum innskutt egenkapital		177 674 973	179 725 367



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum egenkapital	5	177 674 973	179 725 367
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	165 557 915	170 884 175
Sum annen langsiktig gjeld		165 557 915	170 884 175
Sum langsiktig gjeld		165 557 915	170 884 175
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		279 725	327 196
Betalbar skatt	4	1 526 416	1 286 694
Skyldig offentlige avgifter		35 280	
Utbytte	5	4 400 000	3 540 000
Annen kortsiktig gjeld		2 305 293	2 831 685
Sum kortsiktig gjeld		8 546 714	7 985 575
Sum gjeld		174 104 629	178 869 750
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		351 779 602	358 595 117



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 573172

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 476 614
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DOVRESKOGEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Oscar Pedersens vei 16
1721 SARPSBORG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Elise Rønholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2025

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 26.06.2025



Organisasjonsnr: 927 476 614
DOVRESKOGEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		23 635 986	22 424 233
Sum inntekter		23 635 986	22 424 233
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2	208 498	207 635
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	6 477 500	6 477 500
Annen driftskostnad		1 977 472	1 909 648
Sum kostnader		8 663 469	8 594 783
Driftsresultat		14 972 516	13 829 450
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 964	1 448
Sum finansinntekter		2 964	1 448
Annen rentekostnad		10 568 314	10 279 094
Annen finanskostnad		5 000	5 000
Sum finanskostnader		10 573 314	10 284 094
Netto finans		-10 570 349	-10 282 646
Resultat før skattekostnad		4 402 167	3 546 803
Skattekostnad på resultat	4	2 052 561	1 867 737
Årsresultat	5	2 349 606	1 679 066
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 349 606	1 679 066
Totalresultat		2 349 606	1 679 066
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5	4 400 000	3 540 000
Overført fra annen egenkapital	5	-2 050 394	-1 860 934
Sum overføringer og disponeringer		2 349 606	1 679 066



Organisasjonsnr: 927 476 614
DOVRESKOGEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	7 876 184	8 402 329
Sum immaterielle eiendeler		7 876 184	8 402 329
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	340 567 500	347 045 000
Sum varige driftsmidler	3, 6	340 567 500	347 045 000
Sum anleggsmidler		348 443 684	355 447 329
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		236 403	228 978
Andre kortsiktige fordringer		233 106	259 679
Sum fordringer		469 509	488 657
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		2 866 409	2 659 131
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 866 409	2 659 131
Sum omløpsmidler		3 335 918	3 147 788
SUM EIENDELER		351 779 602	358 595 117
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	5 000 000	5 000 000
Overkurs		172 674 973	174 725 367
Sum innskutt egenkapital		177 674 973	179 725 367
Sum egenkapital	5	177 674 973	179 725 367
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld Gjeld til kredittinstitusjoner	6	165 557 915	170 884 175



Sum annen langsiktig gjeld	165 557 915	170 884 175
Sum langsiktig gjeld	165 557 915	170 884 175
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	279 725	327 196
Betalbar skatt 4	1 526 416	1 286 694
Skyldig offentlige avgifter	35 280	
Utbytte 5	4 400 000	3 540 000
Annen kortsiktig gjeld	2 305 293	2 831 685
Sum kortsiktig gjeld	8 546 714	7 985 575
Sum gjeld	174 104 629	178 869 750
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	351 779 602	358 595 117



Organisasjonsnr: 927 476 614
DOVRESKOGEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

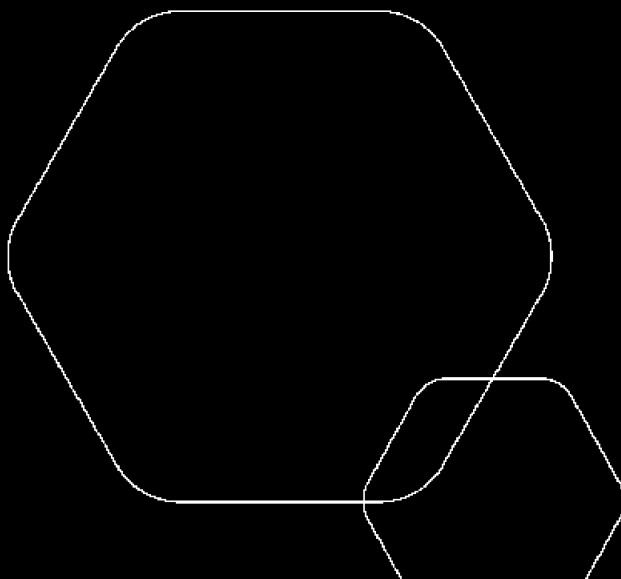
Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2024
DOVRESKOGEN EIENDOM AS



Org.nr.: 927 476 614

	BankID Signing Steffen Eriksen 2025-04-09
	BankID Signing Tormod Diskerud Meyer 2025-04-09
	BankID Signing Christian Barke 2025-04-09
	BankID Signing Egil Nicolaysen 2025-04-09
	BankID Signing Arild Magne Olsen 2025-04-09



RESULTATREGNSKAP

DOVRESKOGEN EIENDOM AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		23 635 986	22 424 233
Sum driftsinntekter		23 635 986	22 424 233
Lønnskostnad	1, 2	208 498	207 635
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	6 477 500	6 477 500
Annen driftskostnad		1 977 472	1 909 648
Sum driftskostnader		8 663 469	8 594 783
Driftsresultat		14 972 516	13 829 450
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		2 964	1 448
Annen rentekostnad		10 568 314	10 279 094
Annen finanskostnad		5 000	5 000
Resultat av finansposter		-10 570 349	-10 282 646
Resultat før skattekostnad		4 402 167	3 546 803
Skattekostnad på resultat	4	2 052 561	1 867 737
Årsresultat	5	2 349 606	1 679 066
OVERFØRINGER			
Avsatt til utbytte	5	4 400 000	3 540 000
Overført fra annen egenkapital	5	2 050 394	1 860 934
Sum overføringer		2 349 606	1 679 066



BALANSE

DOVRESKOGEN EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	4	7 876 184	8 402 329
Sum immaterielle eiendeler		7 876 184	8 402 329
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	340 567 500	347 045 000
Sum varige driftsmidler	3, 6	340 567 500	347 045 000
Sum anleggsmidler		348 443 684	355 447 329
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		236 403	228 978
Andre kortsiktige fordringer		233 106	259 679
Sum fordringer		469 509	488 657
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 866 409	2 659 131
Sum omløpsmidler		3 335 918	3 147 788
Sum eiendeler		351 779 602	358 595 117



BALANSE

DOVRESKOGEN EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 7	5 000 000	5 000 000
Overkurs		172 674 973	174 725 367
Sum innskutt egenkapital		177 674 973	179 725 367
Sum egenkapital	5	177 674 973	179 725 367
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	165 557 915	170 884 175
Sum annen langsiktig gjeld		165 557 915	170 884 175
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		279 725	327 196
Betalbar skatt	4	1 526 416	1 286 694
Skyldig offentlige avgifter		35 280	0
Utbytte	5	4 400 000	3 540 000
Annen kortsiktig gjeld		2 305 293	2 831 685
Sum kortsiktig gjeld		8 546 714	7 985 575
Sum gjeld		174 104 629	178 869 750
Sum egenkapital og gjeld		351 779 602	358 595 117

09.04.2025

Styret i DOVRESKOGEN EIENDOM AS

Arild Magne Olsen
styreleder

Egil Nicolaysen
styremedlem

Tormod Diskerud Meyer
styremedlem

Steffen Eriksen
styremedlem

Christian Børke
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

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

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 forskjeller 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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom er regnskapsmessig satt til 50 år. Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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 virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2024	2023
Lønninger	160 000	160 000
Arbeidsgiveravgift	22 560	22 560
Andre ytelser	25 938	25 075
Sum	208 498	207 635

Lønnskostnad er styrerhonorar og annen godtgjørelse til styremedlemmer



Note 2 Obligatorisk tjenestepensjon

Foretaket er ikke pliktig til å tjenestepensjon etter lov om OTP.

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	360 000 000	360 000 000
= Anskaffelseskost 31.12.24	360 000 000	360 000 000
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	19 432 500	19 432 500
= Bokført verdi 31.12.24	340 567 500	340 567 500
Årets ordinære avskrivninger	6 477 500	6 477 500

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 526 416	1 286 694
Endring i utsatt skattefordel	526 145	581 043
Skattekostnad ordinært resultat	2 052 561	1 867 737
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	4 402 167	3 546 803
Permanente forskjeller	12 020	27 272
Endring i midlertidige forskjeller	2 524 069	2 274 534
Skattepliktig inntekt	6 938 256	5 848 609
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 526 416	1 286 694
Sum betalbar skatt i balansen	1 526 416	1 286 694

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	195 234 191	197 745 375	2 511 184
Gevinst – og tapskonto	0	12 885	12 885
Sum	195 234 191	197 758 260	2 524 069
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-231 035 026	-235 950 665	-4 915 639
Grunnlag for utsatt skatt	-35 800 835	-38 192 405	-2 391 570
Utsatt skatt (22 %)	-7 876 184	-8 402 329	-526 145



Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	5 000 000	174 725 367	0	179 725 367
Årets resultat			2 349 606	2 349 606
Utbytte		-2 050 394	-2 349 606	-4 400 000
Pr 31.12.2024	5 000 000	172 674 973	0	177 674 973

Note 6 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	165 557 915	170 884 175
Sum	165 557 915	170 884 175
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for gjeld	340 567 500	347 045 000

Av langsiktig gjeld forfaller kr 139 526 615 etter 5 år.

For lån i Nordea Bank Abp er det tatt 1. prioritets pant med sikkerhet i følgende bygg:

- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i gnr. 1050, bnr. 225 og 232 og gnr.1049, bnr. 426 alle i Sarpsborg (3003)- Ilebrekkveien 2.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i gnr. 1, bnr. 3657 og 3497 i Sarpsborg (3003) - Nøkkenveien 7 og Kurlandsveien 10.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i gnr. 3, bnr. 2400 i Moss (3002)- Bjørnåsveien 75.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i gnr. 208, bnr. 1661, snr. 1-5 i Fredrikstad (3004) - Gamle Kirkevei 7.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i festerett til gnr. 203, nr. 618 i Fredrikstad (3004) - Produksjonsveien 23.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i festerett til gnr. 62, bnr. 6957 i Halden (3001) Major Forbusgate 25.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i gnr. 75, bnr. 78 i Halden (3001)- Heiderødveien 3.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i gnr. 141, bnr. 774 i Halden (3001) - Dyrendalsveien 45.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000,00 i gnr. 62, bnr. 668, snr. 1 i Halden (3001) - Peder Ankers gate 18.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i gnr. 141, bnr. 3, snr. 1 og gnr. 141, bnr. 501, begge i Halden (3001) - Lerdalsveien 16 og Lerdalsveien 19
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i gnr. 8616, bnr. 114 i Kongsberg (3006)-Aage Håkonsens vei 9.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i festerett til gnr. 106, bnr. 250 i Oslo (0301)- Høybråtenveien 12.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i festerett til gnr. 176, bnr. 489 i Oslo (0301)- Granbergstubben 11.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i festerett til gnr. 158, bnr. 61 i Oslo (0301) - Bernt Knudsens vei 15.



Note 7 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I DOVRESKOGEN EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	5 000 000	1,0	5 000 000
Sum	5 000 000		5 000 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
NEDRE GLOMMEN HOLDING AS	2 439 055	48,8	48,8
ABC EIENDOM AS	1 334 718	26,7	26,7
CHRISTIANIA BARNEHAVER AS	756 338	15,1	15,1
TBC HOLDING AS	469 889	9,4	9,4
Totalt antall aksjer	5 000 000	100,0	100,0



Til generalforsamlingen i Dovreskogen Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dovreskogen Eiendom AS som viser et overskudd på kr 2 349 606. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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.

Ledelsens 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.

Side 1 av 2

Adresse:
Nygaardsgata 55
1607 Fredrikstad

Mobil + 47 900 76 967

Org.nr. 913 998 081
www.re-visjon.no

Medlem av Revisorforeningen



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>

Fredrikstad, 9. april 2025

Re-visjon AS

Einar Beck Dypedahl

Einar Beck Dypedahl
statsautorisert revisor

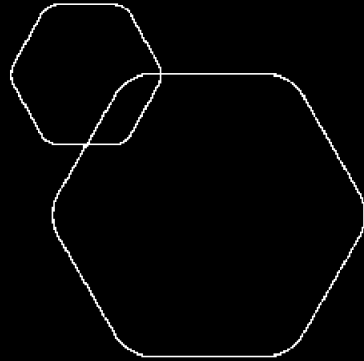
Side 2 av 2

Adresse:
Nygaardsgata 55
1607 Fredrikstad

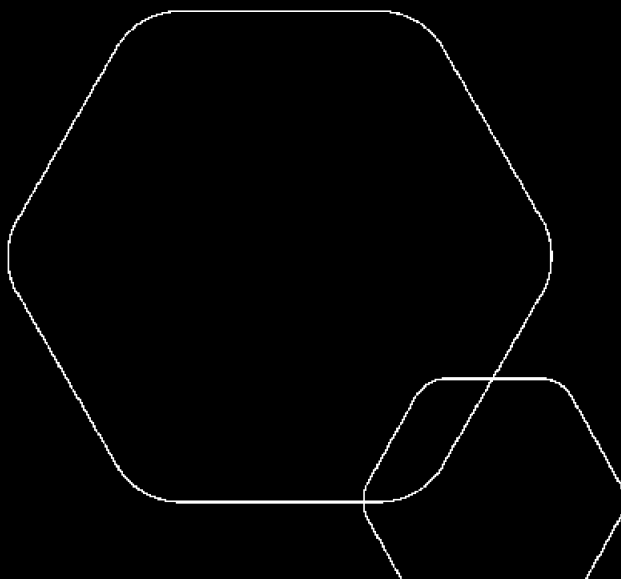
Mobil + 47 900 76 967

Org.nr. 913 998 081
www.re-visjon.no

Medlem av Revisorforeningen



Årsregnskap 2024
DOVRESKOGEN EIENDOM AS



Org.nr.: 927 476 614

	BankID Signing Steffen Eriksen 2025-04-09
	BankID Signing Tormod Diskerud Meyer 2025-04-09
	BankID Signing Christian Barke 2025-04-09
	BankID Signing Egil Nicolaysen 2025-04-09
	BankID Signing Arild Magne Olsen 2025-04-09



RESULTATREGNSKAP

DOVRESKOGEN EIENDOM AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		23 635 986	22 424 233
Sum driftsinntekter		23 635 986	22 424 233
Lønnskostnad	1, 2	208 498	207 635
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	6 477 500	6 477 500
Annen driftskostnad		1 977 472	1 909 648
Sum driftskostnader		8 663 469	8 594 783
Driftsresultat		14 972 516	13 829 450
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		2 964	1 448
Annen rentekostnad		10 568 314	10 279 094
Annen finanskostnad		5 000	5 000
Resultat av finansposter		-10 570 349	-10 282 646
Resultat før skattekostnad		4 402 167	3 546 803
Skattekostnad på resultat	4	2 052 561	1 867 737
Årsresultat	5	2 349 606	1 679 066
OVERFØRINGER			
Avsatt til utbytte	5	4 400 000	3 540 000
Overført fra annen egenkapital	5	2 050 394	1 860 934
Sum overføringer		2 349 606	1 679 066



BALANSE

DOVRESKOGEN EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	4	7 876 184	8 402 329
Sum immaterielle eiendeler		7 876 184	8 402 329
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	340 567 500	347 045 000
Sum varige driftsmidler	3, 6	340 567 500	347 045 000
Sum anleggsmidler		348 443 684	355 447 329
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		236 403	228 978
Andre kortsiktige fordringer		233 106	259 679
Sum fordringer		469 509	488 657
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 866 409	2 659 131
Sum omløpsmidler		3 335 918	3 147 788
Sum eiendeler		351 779 602	358 595 117



BALANSE

DOVRESKOGEN EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 7	5 000 000	5 000 000
Overkurs		172 674 973	174 725 367
Sum innskutt egenkapital		177 674 973	179 725 367
Sum egenkapital	5	177 674 973	179 725 367
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	165 557 915	170 884 175
Sum annen langsiktig gjeld		165 557 915	170 884 175
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		279 725	327 196
Betalbar skatt	4	1 526 416	1 286 694
Skyldig offentlige avgifter		35 280	0
Utbytte	5	4 400 000	3 540 000
Annen kortsiktig gjeld		2 305 293	2 831 685
Sum kortsiktig gjeld		8 546 714	7 985 575
Sum gjeld		174 104 629	178 869 750
Sum egenkapital og gjeld		351 779 602	358 595 117

09.04.2025

Styret i DOVRESKOGEN EIENDOM AS

Arild Magne Olsen
styreleder

Egil Nicolaysen
styremedlem

Tormod Diskerud Meyer
styremedlem

Steffen Eriksen
styremedlem

Christian Børke
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

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

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 forskjeller 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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom er regnskapsmessig satt til 50 år. Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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 virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2024	2023
Lønninger	160 000	160 000
Arbeidsgiveravgift	22 560	22 560
Andre ytelser	25 938	25 075
Sum	208 498	207 635

Lønnskostnad er styrerhonorar og annen godtgjørelse til styremedlemmer



Note 2 Obligatorisk tjenestepensjon

Foretaket er ikke pliktig til å tjenestepensjon etter lov om OTP.

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	360 000 000	360 000 000
= Anskaffelseskost 31.12.24	360 000 000	360 000 000
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	19 432 500	19 432 500
= Bokført verdi 31.12.24	340 567 500	340 567 500
Årets ordinære avskrivninger	6 477 500	6 477 500

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 526 416	1 286 694
Endring i utsatt skattefordel	526 145	581 043
Skattekostnad ordinært resultat	2 052 561	1 867 737
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	4 402 167	3 546 803
Permanente forskjeller	12 020	27 272
Endring i midlertidige forskjeller	2 524 069	2 274 534
Skattepliktig inntekt	6 938 256	5 848 609
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 526 416	1 286 694
Sum betalbar skatt i balansen	1 526 416	1 286 694

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	195 234 191	197 745 375	2 511 184
Gevinst – og tapskonto	0	12 885	12 885
Sum	195 234 191	197 758 260	2 524 069
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-231 035 026	-235 950 665	-4 915 639
Grunnlag for utsatt skatt	-35 800 835	-38 192 405	-2 391 570
Utsatt skatt (22 %)	-7 876 184	-8 402 329	-526 145



Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	5 000 000	174 725 367	0	179 725 367
Årets resultat			2 349 606	2 349 606
Utbytte		-2 050 394	-2 349 606	-4 400 000
Pr 31.12.2024	5 000 000	172 674 973	0	177 674 973

Note 6 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	165 557 915	170 884 175
Sum	165 557 915	170 884 175
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for gjeld	340 567 500	347 045 000

Av langsiktig gjeld forfaller kr 139 526 615 etter 5 år.

For lån i Nordea Bank Abp er det tatt 1. prioritets pant med sikkerhet i følgende bygg:

- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i gnr. 1050, bnr. 225 og 232 og gnr.1049, bnr. 426 alle i Sarpsborg (3003)- Ilebrekkveien 2.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i gnr. 1, bnr. 3657 og 3497 i Sarpsborg (3003) - Nøkkenveien 7 og Kurlandsveien 10.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i gnr. 3, bnr. 2400 i Moss (3002)- Bjørnåsveien 75.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i gnr. 208, bnr. 1661, snr. 1-5 i Fredrikstad (3004) - Gamle Kirkevei 7.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i festerett til gnr. 203, nr. 618 i Fredrikstad (3004) - Produksjonsveien 23.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i festerett til gnr. 62, bnr. 6957 i Halden (3001) Major Forbusgate 25.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i gnr. 75, bnr. 78 i Halden (3001)- Heiderødveien 3.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i gnr. 141, bnr. 774 i Halden (3001) - Dyrendalsveien 45.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000,00 i gnr. 62, bnr. 668, snr. 1 i Halden (3001) - Peder Ankers gate 18.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i gnr. 141, bnr. 3, snr. 1 og gnr. 141, bnr. 501, begge i Halden (3001) - Lerdalsveien 16 og Lerdalsveien 19
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i gnr. 8616, bnr. 114 i Kongsberg (3006)-Aage Håkonsens vei 9.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i festerett til gnr. 106, bnr. 250 i Oslo (0301)- Høybråtenveien 12.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i festerett til gnr. 176, bnr. 489 i Oslo (0301)- Granbergstubben 11.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i festerett til gnr. 158, bnr. 61 i Oslo (0301) - Bernt Knudsens vei 15.



Note 7 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I DOVRESKOGEN EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	5 000 000	1,0	5 000 000
Sum	5 000 000		5 000 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
NEDRE GLOMMEN HOLDING AS	2 439 055	48,8	48,8
ABC EIENDOM AS	1 334 718	26,7	26,7
CHRISTIANIA BARNEHAVER AS	756 338	15,1	15,1
TBC HOLDING AS	469 889	9,4	9,4
Totalt antall aksjer	5 000 000	100,0	100,0