



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: Jørgen Reme  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2023

### 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, 18.06.2024



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2022            | 2021           |
|---|------|-----------------|----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                 |                |
| <b>Inntekter</b>                              |      |                 |                |
| Leieinntekter                                 |      | 186 690         | 250 500        |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      | <b>186 690</b>  | <b>250 500</b> |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                 |                |
| Annen driftskostnad                           | 1    | 458 395         | 169 453        |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>458 395</b>  | <b>169 453</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>-271 705</b> | <b>81 047</b>  |
| <b>Netto finans</b>                           |      |                 |                |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |      | <b>-271 705</b> | <b>81 047</b>  |
| Skattekostnad på resultat                     |      | -59 776         | 17 831         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |      | <b>-211 929</b> | <b>63 216</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                            |      | <b>-211 929</b> | <b>63 216</b>  |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>-211 929</b> | <b>63 216</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                          |      | <b>-211 929</b> | <b>63 216</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                 |                |
| Udekket tap                                   |      | -149 683        | 971            |
| Avsatt til annen egenkapital                  |      |                 | 62 246         |
| Overført fra annen egenkapital                |      | -62 246         |                |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>      |      | <b>-211 929</b> | <b>63 216</b>  |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2022              | 2021              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                   |                   |
| Utsatt skattefordel                            |      | 42 219            |                   |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>              |      | <b>42 219</b>     |                   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>42 219</b>     | <b>0</b>          |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                   |      |                   |                   |
| Lager av varer og annen beholdning             | 2, 3 | 33 438 852        | 32 453 634        |
| <b>Sum varer</b>                               |      | <b>33 438 852</b> | <b>32 453 634</b> |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                   |                   |
| Andre kortsiktige fordringer                   |      | 2 339             | 2 181             |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>2 339</b>      | <b>2 181</b>      |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                   |      | 333 623           | 52 909            |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>333 623</b>    | <b>52 909</b>     |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>33 774 814</b> | <b>32 508 724</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>33 817 033</b> | <b>32 508 724</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                   |                   |
| Aksjekapital                                   |      | 100 000           | 100 000           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |      | <b>100 000</b>    | <b>100 000</b>    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                    |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                              | 4    |                   | 62 246            |
| Udekket tap                                    |      | 149 683           |                   |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |             | <b>-149 683</b>   | <b>62 246</b>     |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |             | <b>-49 683</b>    | <b>162 246</b>    |
| <b>Gjeld</b>                             |             |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |             |                   |                   |
| Utsatt skatt                             |             |                   | 17 557            |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |             |                   | <b>17 557</b>     |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |             |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 2           | 23 900 000        | 23 900 000        |
| Øvrig langsiktig gjeld                   | 5           | 9 807 946         | 8 400 000         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |             | <b>33 707 946</b> | <b>32 300 000</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |             | <b>33 707 946</b> | <b>32 317 557</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |             |                   |                   |
| Leverandørgjeld                          |             | 140 083           | 18 067            |
| Annen kortsiktig gjeld                   |             | 18 688            | 10 854            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |             | <b>158 771</b>    | <b>28 921</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                         |             | <b>33 866 717</b> | <b>32 346 478</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |             | <b>33 817 033</b> | <b>32 508 724</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393266

#### Enheten

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

#### 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: Jørgen Reme  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2023

#### 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, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 820 492 412  
DVERGSNES UTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                               | <b>Note</b> | <b>2022</b>     | <b>2021</b>    |
|---|-------------|-----------------|----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                           |             |                 |                |
| <b>Inntekter</b>                                  |             |                 |                |
| Leieinntekter                                     |             | 186 690         | 250 500        |
| <b>Sum inntekter</b>                              |             | <b>186 690</b>  | <b>250 500</b> |
| <b>Kostnader</b>                                  |             |                 |                |
| Annen driftskostnad                               | 1           | 458 395         | 169 453        |
| <b>Sum kostnader</b>                              |             | <b>458 395</b>  | <b>169 453</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                             |             | <b>-271 705</b> | <b>81 047</b>  |
| <b>Netto finans</b>                               |             |                 |                |
| <b>Ordinært resultat før<br/>skattekostnad</b>    |             | <b>-271 705</b> | <b>81 047</b>  |
| Skattekostnad på resultat                         |             | -59 776         | 17 831         |
| <b>Ordinært resultat etter<br/>skattekostnad</b>  |             | <b>-211 929</b> | <b>63 216</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                                |             | <b>-211 929</b> | <b>63 216</b>  |
| <b>Årsresultat etter<br/>minoritetsinteresser</b> |             | <b>-211 929</b> | <b>63 216</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                              |             | <b>-211 929</b> | <b>63 216</b>  |
| <b>Overføringer og<br/>disponeringer</b>          |             |                 |                |
| Udekket tap                                       |             | -149 683        | 971            |
| Avsatt til annen<br>egenkapital                   |             |                 | 62 246         |
| Overført fra annen<br>egenkapital                 |             | -62 246         |                |
| <b>Sum overføringer og<br/>disponeringer</b>      |             | <b>-211 929</b> | <b>63 216</b>  |



Organisasjonsnr: 820 492 412  
DVERGSNES UTVIKLING AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

|                     |  |        |  |
|---------------------|--|--------|--|
| Utsatt skattefordel |  | 42 219 |  |
|---------------------|--|--------|--|

|                            |  |        |  |
|----------------------------|--|--------|--|
| Sum immaterielle eiendeler |  | 42 219 |  |
|----------------------------|--|--------|--|

|                   |  |        |   |
|-------------------|--|--------|---|
| Sum anleggsmidler |  | 42 219 | 0 |
|-------------------|--|--------|---|

#### Omløpsmidler

##### Varer

|                         |  |  |  |
|-------------------------|--|--|--|
| Lager av varer og annen |  |  |  |
|-------------------------|--|--|--|

|            |      |            |            |
|------------|------|------------|------------|
| beholdning | 2, 3 | 33 438 852 | 32 453 634 |
|------------|------|------------|------------|

|           |  |            |            |
|-----------|--|------------|------------|
| Sum varer |  | 33 438 852 | 32 453 634 |
|-----------|--|------------|------------|

##### Fordringer

|                   |  |  |  |
|-------------------|--|--|--|
| Andre kortsiktige |  |  |  |
|-------------------|--|--|--|

|            |  |       |       |
|------------|--|-------|-------|
| fordringer |  | 2 339 | 2 181 |
|------------|--|-------|-------|

|                |  |       |       |
|----------------|--|-------|-------|
| Sum fordringer |  | 2 339 | 2 181 |
|----------------|--|-------|-------|

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

|                            |  |  |  |
|----------------------------|--|--|--|
| Bankinnskudd, kontanter o. |  |  |  |
|----------------------------|--|--|--|

|    |  |         |        |
|----|--|---------|--------|
| l. |  | 333 623 | 52 909 |
|----|--|---------|--------|

|                   |  |  |  |
|-------------------|--|--|--|
| Sum bankinnskudd, |  |  |  |
|-------------------|--|--|--|

|                       |  |         |        |
|-----------------------|--|---------|--------|
| kontanter og lignende |  | 333 623 | 52 909 |
|-----------------------|--|---------|--------|

|                  |  |            |            |
|------------------|--|------------|------------|
| Sum omløpsmidler |  | 33 774 814 | 32 508 724 |
|------------------|--|------------|------------|

|               |  |            |            |
|---------------|--|------------|------------|
| SUM EIENDELER |  | 33 817 033 | 32 508 724 |
|---------------|--|------------|------------|

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

|              |  |         |         |
|--------------|--|---------|---------|
| Aksjekapital |  | 100 000 | 100 000 |
|--------------|--|---------|---------|

|                          |  |         |         |
|--------------------------|--|---------|---------|
| Sum innskutt egenkapital |  | 100 000 | 100 000 |
|--------------------------|--|---------|---------|

##### Opptjent egenkapital

|                   |   |  |        |
|-------------------|---|--|--------|
| Annen egenkapital | 4 |  | 62 246 |
|-------------------|---|--|--------|

|             |  |         |  |
|-------------|--|---------|--|
| Udekket tap |  | 149 683 |  |
|-------------|--|---------|--|

|                          |  |          |        |
|--------------------------|--|----------|--------|
| Sum opptjent egenkapital |  | -149 683 | 62 246 |
|--------------------------|--|----------|--------|

|                 |  |         |         |
|-----------------|--|---------|---------|
| Sum egenkapital |  | -49 683 | 162 246 |
|-----------------|--|---------|---------|

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

|              |  |  |        |
|--------------|--|--|--------|
| Utsatt skatt |  |  | 17 557 |
|--------------|--|--|--------|



|  |   |                   |                   |
|--|---|-------------------|-------------------|
| <b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b> |   |                   | <b>17 557</b>     |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>              |   |                   |                   |
| Gjeld til                                  |   |                   |                   |
| kredittinstitusjoner                       | 2 | 23 900 000        | 23 900 000        |
| Øvrig langsiktig gjeld                     | 5 | 9 807 946         | 8 400 000         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>          |   | <b>33 707 946</b> | <b>32 300 000</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>                |   | <b>33 707 946</b> | <b>32 317 557</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                    |   |                   |                   |
| Leverandørgjeld                            |   | 140 083           | 18 067            |
| Annen kortsiktig gjeld                     |   | 18 688            | 10 854            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>                |   | <b>158 771</b>    | <b>28 921</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                           |   | <b>33 866 717</b> | <b>32 346 478</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>            |   | <b>33 817 033</b> | <b>32 508 724</b> |



Organisasjonsnr: 820 492 412  
DVERGSNES UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

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 2022 Dvergsnes Utvikling AS

Pemso Dokumentnøkkel: 4HNGE-LTNNN-PEEOG-LXBFF-7AE80-VTMOS

---

Organisasjonsnr: 820 492 412



## Resultatregnskap Dvergsnes Utvikling AS

| Driftsinntekter og driftskostnader          | Note | 2022            | 2021           |
|---|------|-----------------|----------------|
| Leieinntekter                               |      | 186 690         | 250 500        |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                  |      | <b>186 690</b>  | <b>250 500</b> |
| Annen driftskostnad                         | 1    | 458 395         | 169 453        |
| <b>Sum driftskostnader</b>                  |      | <b>458 395</b>  | <b>169 453</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                       |      | <b>-271 705</b> | <b>81 047</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>   |      |                 |                |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>           |      | <b>-271 705</b> | <b>81 047</b>  |
| Skattekostnad på resultat                   |      | -59 776         | 17 831         |
| <b>Årsresultat</b>                          |      | <b>-211 929</b> | <b>63 216</b>  |
| <b>Overføringer</b>                         |      |                 |                |
| Avsatt til dekning av tidligere udekket tap |      | 0               | 971            |
| Avsatt til annen egenkapital                |      | 0               | 62 246         |
| Overført til udekket tap                    |      | 149 683         | 0              |
| Overført fra annen egenkapital              |      | 62 246          | 0              |
| <b>Sum overføringer</b>                     |      | <b>-211 929</b> | <b>63 216</b>  |

Pemneo Dokumentnøkkel: 4HNGE-LTNNN-PEEOG-LXBFF-7AE80-VTMOS



### Balanse

#### Dvergsnes Utvikling AS

| Eiendeler                              | Note | 2022              | 2021              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Anleggsmidler</b>                   |      |                   |                   |
| <i>Immaterielle eiendeler</i>          |      |                   |                   |
| Utsatt skattefordel                    |      | 42 219            | 0                 |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>      |      | <b>42 219</b>     | <b>0</b>          |
| <b>Sum anleggsmidler</b>               |      | <b>42 219</b>     | <b>0</b>          |
| <b>Omløpsmidler</b>                    |      |                   |                   |
| <i>Varer</i>                           |      |                   |                   |
| Lager av varer og annen beholdning     | 2, 3 | 33 438 852        | 32 453 634        |
| <b>Sum varer</b>                       |      | <b>33 438 852</b> | <b>32 453 634</b> |
| Andre kortsiktige fordringer           |      | 2 339             | 2 181             |
| <b>Sum fordringer</b>                  |      | <b>2 339</b>      | <b>2 181</b>      |
| <i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>     |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.           |      | 333 623           | 52 909            |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b> |      | <b>333 623</b>    | <b>52 909</b>     |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                |      | <b>33 774 814</b> | <b>32 508 724</b> |
| <b>Sum eiendeler</b>                   |      | <b>33 817 033</b> | <b>32 508 724</b> |

Pemneo Dokumentnøkkel: 4HNGE-LTNMN-PEEOG-UXBFF-7AE80-VTMOS



**Balanse**  
**Dvergsnes Utvikling AS**

| Egenkapital og gjeld                   | Note | 2022              | 2021              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                     |      |                   |                   |
| <i><b>Innskutt egenkapital</b></i>     |      |                   |                   |
| Aksjekapital                           |      | 100 000           | 100 000           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>        |      | <b>100 000</b>    | <b>100 000</b>    |
| <i><b>Opptjent egenkapital</b></i>     |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                      | 4    | 0                 | 62 246            |
| Udekket tap                            |      | -149 683          | 0                 |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>        |      | <b>-149 683</b>   | <b>62 246</b>     |
| <b>Sum egenkapital</b>                 |      | <b>-49 683</b>    | <b>162 246</b>    |
| <b>Gjeld</b>                           |      |                   |                   |
| Utsatt skatt                           |      | 0                 | 17 557            |
| <b>Sum avsetning for forpliktelser</b> |      | <b>0</b>          | <b>17 557</b>     |
| <i><b>Annen langsiktig gjeld</b></i>   |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner         | 2    | 23 900 000        | 23 900 000        |
| Øvrig langsiktig gjeld                 | 5    | 9 807 946         | 8 400 000         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>      |      | <b>33 707 946</b> | <b>32 300 000</b> |
| <i><b>Kortsiktig gjeld</b></i>         |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                        |      | 140 083           | 18 067            |
| Annen kortsiktig gjeld                 |      | 18 688            | 10 854            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>            |      | <b>158 771</b>    | <b>28 921</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                       |      | <b>33 866 717</b> | <b>32 346 478</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>        |      | <b>33 817 033</b> | <b>32 508 724</b> |

Kristiansand, \_\_\_\_/\_\_\_\_-2023  
Styret i Dvergsnes Utvikling AS

\_\_\_\_\_  
Jørgen Reme  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Asbjørn Sjur Eftevaag  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Torgeir Verdal  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Erik Erland  
styremedlem



## Noter til regnskapet 2022

### 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

Skatteskutningen 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.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

### 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 tomtekostnad 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 uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.



## Noter til regnskapet 2022

### Note 1 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2022.

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

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

|  | 2022              | 2021              |
|--|-------------------|-------------------|
| Fordringer med forfall senere enn ett år       | 0                 | 0                 |
| Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år | 0                 | 0                 |
| <b>Gjeld som er sikret ved pant o.l.</b>       | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
| Gjeld til kredittinstitusjoner                 | 23 900 000        | 23 900 000        |
| <b>Sum</b>                                     | <b>23 900 000</b> | <b>23 900 000</b> |
| <b>Balansført verdi av pantsatte eiendeler</b> | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
| Tomter, bygninger o.a fast eiendom             | 27 861 375        | 27 861 375        |
| Lager av varer og annen beholdning             | 5 577 477         | 4 592 259         |
| <b>Sum</b>                                     | <b>33 438 852</b> | <b>32 453 634</b> |

Topo Gruppen har stilt kausjonsansvar for kr 4 000 000 pr 31.12.2022.

### Note 3 Varer

Varelageret pr 31.12.2022 består av eiendommer kjøpt for utvikling og videresalg, samt påløpte utviklingskostnader.

|                    | 2022       | 2021       |
|--------------------|------------|------------|
| Utbyggingsprosjekt | 33 438 852 | 32 453 634 |

### Note 4 Fortsatt drift

Egenkapitalen er per 31.12.2022 tapt, men selskapet har tilfredsstillende likviditet, og det foreligger merverdier i varelageret. Det forventes at prosjektene vil generere overskudd i fremtiden og eierne vil tilføre kapital ved behov. Fortsatt drift legges til grunn.

### Note 4 - Gjeld til nærstående

Selskapet har gjeld til eier Krag Gruppen AS på kr. 4 932 946 og Topo Gruppen AS på kr. 4 875 000 pr. 31.12.22.

Lånene renteberegnes ikke.



## 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 Verdal

Styremedlem

På vegne av: Topdalsfjorden Utvikling AS

Serienummer: 9578-5993-4-2513311

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-03-20 22:31:43 UTC



### Jørgen Reme

Styreleder

Serienummer: 9578-5998-4-1449833

IP: 85.19.xxx.xxx

2023-03-21 07:43:28 UTC



### Asbjørn Sjur Eftevaag

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-332

IP: 85.19.xxx.xxx

2023-03-21 11:38:41 UTC



### Erik Erland

Styremedlem

Serienummer: 9578-5992-4-2991439

IP: 185.149.xxx.xxx

2023-03-22 06:39:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4HNGE-LTNNN-PEEOG-LXBF-7AE80-VTMOS

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>



BDO AS  
Fjellgata 6  
4612 Kristiansand

## 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 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

Jostein Håland  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TSKZE-NJGEF-A3H31-7PJ0E-VE8B4-ITGOG



## 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."

### Jostein Håland

Partner

Serienummer: 9578-5993-4-2722160

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-30 13:32:59 UTC



### Jostein Håland

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5993-4-2722160

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-30 13:32:59 UTC



Penneo Dokumentnr: TSKZE-NJGEF-A3H31-7PJ0E-VE8B4-ITGOG

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>