



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 266 039
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DAN INVEST AS
Forretningsadresse: Strandveien 2E
3050 MJØNDALEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Dag Andersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.07.2023

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, 23.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	137 124	145 200
Annen driftsinntekt			885 866
Sum inntekter		137 124	1 031 066
Kostnader			
Annen driftskostnad	5	168 873	115 386
Sum kostnader		168 873	115 386
Driftsresultat		-31 749	915 680
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	6	3 600 000	652 500
Annen renteinntekt		3	1
Finansinntekt		109 338	109 533
Sum finansinntekter		3 709 341	762 034
Annen rentekostnad		172 113	140 754
Sum finanskostnader		172 113	140 754
Netto finans		3 537 228	621 280
Ordinært resultat før skattekostnad		3 505 479	1 536 960
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 505 479	1 536 960
Årsresultat		3 505 479	1 536 960
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 505 478	1 536 960
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		500 000	250 000
Overføringer annen egenkapital		3 005 478	1 286 960
Sum overføringer og disponeringer		3 505 478	1 536 960



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Bygg	4	3 375 136	3 375 136
Sum varige driftsmidler		3 375 136	3 375 136
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	9 033 631	9 033 631
Lån til foretak i samme konsern	16	3 881 358	4 184 340
Investeringer i tilknyttet selskap	6	1 570 000	1 570 000
Sum finansielle anleggsmidler		14 484 989	14 787 971
Sum anleggsmidler		17 860 125	18 163 107
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		57 960	27 216
Konsernfordringer	16	3 600 000	652 500
Sum fordringer		3 657 960	679 716
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 688	48 615
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 688	48 615
Sum omløpsmidler		3 659 648	728 331
SUM EIENDELER		21 519 773	18 891 438

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	12,13	250 000	250 000
Overkurs	12	1 132 945	1 132 945
Annen innskutt egenkapital	12	4 082 940	4 082 940
Sum innskutt egenkapital		5 465 885	5 465 885
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	9 250 360	6 244 882
Sum opptjent egenkapital		9 250 360	6 244 882
Sum egenkapital		14 716 245	11 710 767
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14,15	1 948 726	2 121 940
Langsiktig konserngjeld	16	3 664 623	3 912 805
Øvrig langsiktig gjeld			25 348
Sum annen langsiktig gjeld		5 613 349	6 060 093
Sum langsiktig gjeld		5 613 349	6 060 093
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		96 593	106 372
Utbytte	12	500 000	250 000
Annen kortsiktig gjeld		593 585	764 206
Sum kortsiktig gjeld		1 190 178	1 120 578
Sum gjeld		6 803 527	7 180 671
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 519 772	18 891 438



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1,2	118 417 746	
Annen driftsinntekt	2	31 494 496	
Sum inntekter		149 912 242	0
Kostnader			
Varekostnad		74 183 599	
Lønnskostnad	3	15 843 846	
Avskrivninger av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	6 838 710	
Andre driftskostnader	4	18 732 283	
Sum kostnader		115 598 438	0
Driftsresultat		34 313 804	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 914	
Annen finansinntekt		398 995	
Sum finansinntekter		404 909	
Annen rentekostnad		11 594 147	
Annen finanskostnad		315 389	
Sum finanskostnader		11 909 536	
Netto finans		-11 504 627	
Ordinært resultat før skattekostnad		22 809 177	0
Skattekostnad på ordinært resultat	7	4 596 825	
Ordinært resultat etter skattekostnad		18 212 352	0
Årsresultat		18 212 352	0
Minoritetsinteresser		1 682 536	
Årsresultat etter minoritetsinteresser		16 529 816	
Overføringer og disponeringer			



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Ordinært utbytte		900 000	
Overføring annen egenkapital		17 312 353	
Sum overføringer og disponeringer		18 212 353	



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker o.l.	4	75 000	
Goodwill	4	12 107 540	
Sum immaterielle eiendeler		12 182 540	
Varige driftsmidler			
Tomter, bvgninger og annen fast eiendom	4	239 669 472	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	201 183	
Sum varige driftsmidler		239 870 655	
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	11 036	
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		4 175 872	
Investeringer i aksjer og andeler		121 242	
Andre fordringer	8	10 680 089	
Sum finansielle anleggsmidler		14 988 239	
Sum anleggsmidler		267 041 434	0
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	9	68 653 275	
Sum varer		68 653 275	
Fordringer			
Kundefordringer	10	10 706 104	
Andre fordringer		1 992 122	
Sum fordringer		12 698 226	
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		173 644	
Sum investeringer		173 644	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Bankinnskudd, kontanter o.l		1 584 064	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 584 064	
Sum omløpsmidler		83 109 209	0
SUM EIENDELER		350 150 643	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	12,13	250 000	
Overkurs	12	1 132 945	
Annen innskutt egenkapital	12	4 082 940	
Sum innskutt egenkapital		5 465 885	

Opptjent egenkapital

Annen Egenkapital	12	26 485 417	
Minoritetsinteresser	12	2 745 374	
Sum opptjent egenkapital		29 230 791	

Sum egenkapital

34 696 676 **0**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	7	19 862 978	
Sum avsetninger for forpliktelser		19 862 978	

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	14,15	226 715 899	
Øvrig langsiktig gjeld		2 934 502	
Sum annen langsiktig gjeld		229 650 401	

Sum langsiktig gjeld

249 513 379 **0**

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	15	18 229 527	
Leverandørgjeld		18 813 187	



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Betalbar skatt	7	3 403	
Skyldige offentlige avgifter		3 329 405	
Utbytte	11	900 000	
Annen kortsiktig gjeld		24 665 066	
Sum kortsiktig gjeld		65 940 588	
Sum gjeld		315 453 967	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		350 150 643	0



Dan Invest AS

Årsrapport for 2022

Årsberetning

Årsregnskap og konsernregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning



Dan Invest AS

Morselskap		Resultatregnskap		Konsern	
2022	2021			Note	2022
		Driftsinntekter og -kostnader			
-	-	Salgsinntekt		1,2	118 417 746
137 124	1 031 067	Leieinntekt/Annen driftsinntekt		2	31 494 496
<u>137 124</u>	<u>1 031 067</u>	<i>Sum driftsinntekt</i>			<u>149 912 242</u>
-	-	Varekostnad			74 183 599
-	-	Lønnskostnader m.m.		3	15 843 846
-	-	Avskrivninger av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4	6 838 710
168 873	115 386	Annen driftskostnad		5	18 732 283
<u>168 873</u>	<u>115 386</u>	<i>Sum driftskostnader</i>			<u>115 598 438</u>
<u>(31 749)</u>	<u>915 681</u>	<i>Driftsresultat</i>			<u>34 313 804</u>
		Finansinntekter og -kostnader			
3 600 000	652 500	Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		6	-
3	-	Renteinntekter			5 914
109 338	109 533	Annen finansinntekt			398 995
172 113	140 754	Rentekostnader			11 594 147
-	-	Annen finanskostnad			315 389
<u>3 537 228</u>	<u>621 279</u>	<i>Resultat av finansposter</i>			<u>(11 504 627)</u>
3 505 479	1 536 960	<i>Ordinært resultat før skattekostnad</i>			22 809 177
-	-	Skattekostnad på ordinært resultat		7	4 596 825
<u>3 505 479</u>	<u>505 893</u>	<i>Ordinært resultat</i>			<u>18 212 353</u>
-	-	<i>Minoritetenes andel av resultatet</i>			<u>1 682 536</u>
<u>3 505 479</u>	<u>505 893</u>	<i>Årsresultat majoritet</i>			<u>16 529 817</u>
		Overføringer			
500 000	250 000	Utbytte			900 000
-	-	Overføring annen innskutt egenkapital			-
3 005 478	1 286 960	Overføring annen egenkapital			17 312 353
-	-	Fremføring av udekket tap			-
<u>3 505 478</u>	<u>1 536 960</u>	<i>Sum overføringer</i>			<u>18 212 353</u>

Penneo Dokumentnøkkel: QJIMQ-XEHMIL-QONG1-5IIMNW-HJQEE-MQCTB



Dan Invest AS

Morselskap		Balanserapport 31.12		Konsern	
2022	2021	EIENDELER	Note	2022	
		Anleggsmidler			
		Immaterielle eiendeler			
		Immaterielle eiendeler			
		Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende	4,15	75 000	
		Utsatt skattefordel		-	
		Goodwill	4	12 107 540	
		Sum immaterielle eiendeler		12 182 540	
		Varige driftsmidler			
3 375 136	3 375 136	Tornter, bygninger og annen fast eiendom	4	239 669 472	
		Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	201 183	
3 375 136	3 375 136	Sum varige driftsmidler		239 870 655	
		Finansielle driftsmidler			
9 033 631	9 033 631	Investeringer i datterselskap	6	-	
1 570 000	1 570 000	Investering i tilknyttet selskap	6	11 036	
3 881 357	4 184 340	Lån til konsern og tilknyttet selskap	8	4 175 872	
		Investering i aksjer og andeler		121 242	
		Andre fordringer	8	10 680 089	
14 484 988	14 787 971	Sum finansielle anleggsmidler		14 988 239	
17 860 124	18 163 107	Sum anleggsmidler		267 041 434	
		Omløpsmidler			
		Varer	9,15	68 653 275	
		Fordringer			
57 960	27 216	Kundefordringer	10	10 706 104	
		Andre fordringer		1 992 122	
3 600 000	652 500	Fordringer på konsern		-	
		Markedsbaserte aksjer		173 644	
3 657 960	679 716	Sum fordringer		12 871 870	
1 688	48 615	Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	1 584 064	
3 659 648	728 331	Sum omløpsmidler		83 109 209	
21 519 772	18 891 438	SUM EIENDELER		350 150 643	

Penneo Dokumentnr: QJIMQ-XEHML-QONG1-5IMNW-HJQEE-MQCTB



Dan Invest AS

Morselskap		Balanserapport 31.12		Konsern	
2022	2021		Note	2022	
EGENKAPITAL OG GJELD					
<i>Egenkapital</i>					
Innskutt egenkapital					
250 000	250 000	Selskapskapital	12,13	250 000	
1 132 945	1 132 945	Overkursfond	12	1 132 945	
4 082 940	4 082 940	Annen innskutt egenkapital		4 082 940	
5 465 885	5 465 885	<i>Sum innskutt egenkapital</i>		5 465 885	
Opptjent egenkapital					
9 250 360	6 244 882	Annen egenkapital	12	26 485 417	
9 250 360	6 244 882	<i>Sum opptjent egenkapital</i>		26 485 417	
<i>Minoritetenes andel av egenkapitalen</i>					
			12	2 745 374	
14 716 245	11 710 767	Sum egenkapital		34 696 675	10 %
<i>Gjeld</i>					
Avsetning for forpliktelser					
-	-	Utsatt skatt	7	19 862 978	
-	-	<i>Sum avsetning for forpliktelser</i>		19 862 978	
Annen langsiktig gjeld					
3 664 623	3 912 805	Gjeld til konsernselskap	16		
1 948 726	2 121 940	Gjeld til kredittinstitusjoner	14,15	226 715 899	
-	25 348	Øvrig langsiktig gjeld		2 934 502	
5 613 349	6 060 093	<i>Sum annen langsiktig gjeld</i>		229 650 401	
Kortsiktig gjeld					
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner		18 229 527	
96 593	106 372	Leverandørgjeld		18 813 187	
-	-	Betalbar skatt	7	3 403	
500 000	250 000	Utbytte	12	900 000	
-	-	Skyldig offentlige avgifter		3 329 405	
593 585	764 207	Annen kortsiktig gjeld		24 665 066	
1 190 178	1 120 579	<i>Sum kortsiktig gjeld</i>		65 940 588	
6 803 527	7 180 672	Sum gjeld		315 453 967	
21 519 772	18 891 438	SUM GJELD OG EGENKAPITAL		350 150 643	

Mjøndalen, 30.06.2023

Dag Andersen
Styrets leder

Penneo Dokumentnøkkel: QJIMQ-XEHML-QONG1-5IMNW-HJQEE-MQCTB



Dan Invest AS

Morselskap		Kontantstrømoppstilling		Konsern
2022	2021			2022
		Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
3 505 479	1 536 960	Resultat før skatt		22 809 177
-	-	Betalt skatt		-
-	-	Avskrivninger av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 838 710
-	-	Gevinst(-)/Tap(+) ved avgang anleggsmidler		(1 547 334)
-	-	Endring varelager		(10 046 720)
(30 744)	(6 150)	Endring kundefordringer		9 880 416
(9 779)	(100 203)	Endring leverandørgjeld		643 123
(2 684 542)	(944 220)	Endring i andre tidsavgrensningsposter		(32 592 537)
780 414	486 387	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		(4 015 165)
		Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
-	-	Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler		(3 903 098)
-	6 341	Innbetaling ved salg av varige driftsmidler		2 940 000
(130 597)	(359 262)	Inn / Utbetaling ved salg og kjøp av aksjer og andeler		3 110 721
-	-	Endring i andre langsiktige investeringer		
-	-	Økning aksjekapital i datterselskap		
(130 597)	(352 921)	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		2 147 623
		Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
(446 744)	(170 593)	Nedbetaling av lån		(5 863 783)
-	-	Endring kassekreditt		8 113 401
-	-	Mottatt utbytte fra datterselskap		
(250 000)	-	Utbetaling av utbytte		(577 500)
(696 744)	(170 593)	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		1 672 118
(46 927)	(37 127)	Netto endring i likvider i året		(195 424)
48 615	85 741	Kontanter og bankinnskudd per 01.01.		1 779 488
1 688	48 615	Kontanter og bankinnskudd per 31.12.		1 584 064

Penneo Dokumentnøkkel: QJIMQ-XEHML-QONG1-5IIMNW-HJQEE-MQCTB



Dan Invest AS

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapsskikk.

Konserntransaksjoner

Konsernet omfatter morselskapet Dan Invest AS (Mjøndalen) og følgende datterselskaper og tilknyttede selskaper:

Selskapsnavn	Kontoradresse	Eierandel
SRA Eiendom AS	Mjøndalen	90,00 %
Øk-tek AS Eiendomsforvaltning	Mjøndalen	50,00 %
Arbeidergata Invest AS	Mjøndalen	50,00 %
Sørøst Eiendom AS	Mjøndalen	40,00 %
Arbeidergaten 28 AS	Mjøndalen	100,00 %
Alfheim Eiendom AS	Mjøndalen	100,00 %
SRA Strandveien Vest AS	Mjøndalen	100,00 %
SRA Åsen Vest AS	Mjøndalen	100,00 %
Svein Roar Andersen AS murmesterforretning	Mjøndalen	100,00 %
Mjøndalen Utvikling AS	Mjøndalen	100,00 %
Vestviken Eiendom AS	Mjøndalen	100,00 %
SRA Havna AS	Mjøndalen	100,00 %
SRA Strandveien Vest Utvikling AS	Mjøndalen	100,00 %
SRA Invest AS	Mjøndalen	99,20 %
SRA Prosjekt AS	Mjøndalen	86,92 %
Mjøndalen Invest AS	Mjøndalen	100,00 %
Åsen Utvikling AS	Mjøndalen	64,03 %

Konsernregnskapet viser selskapenes samlede transaksjoner som en enhet. Alle mellomværende og interne kjøp og salg mellom selskapene, herunder også interne kjøp / salg av driftsmidler og gevinster ved slike salg er eliminert. Skatter er beregnet ut fra samme prinsipp, det vil si ut fra en enhetstankegang.

Oppkjøpstidspunkter og innregning i konsernregnskapet

Alle datterselskaper er innregnet fra oppkjøps-tidspunktet / stiftelsestidspunktet. Merverdier er beregnet basert på egenkapital ved oppkjøp og avskrevet fra denne dato

Salgsinntekter

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

Hovedregel for vurdering av klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanse- føres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redregjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.



Dan Invest AS

Aksjer og andeler i datterselskap

Investeringer i datterselselskap er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

Varer

Varer er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kostpriser tilordnes varelageret iht. FIFO- prinsippet (first in, first out). Styret har ikke funnet behov for å nedskrive varelageret for ukurans.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kunde- fordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Ved bruk av egenkapitalmetoden som vurderingsprinsipp for eierandeler i selskaper som er egne skatte- subjekter, er resultatandelen allerede fratrukket skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)

Konsernet er pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon for sine ansatte. Konsernets forsikringsavtaler tilfredsstiller kravene i lov.



Dan Invest AS

Note 2 - Salgsinntekter	konsern
	2022
Pr. virksomhetsområde	
Salgsinntekter	118 417 746
Andre driftsinntekter	31 494 496
Sum	149 912 242

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	Konsern
	2022
Lønninger	12 811 200
Folketrygdavgift	1 988 324
Pensjonskostnader	919 691
Andre ytelser	124 632
Sum	15 843 847
Antall årsverk sysselsatt	25

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt honorar til daglig ledelse av konsern.
Det er ikke utbetalt honorar til styret i konsern.

Det er ikke tegningsretter, opsjoner eller tilsvarende rettigheter for ansatte og deres tillitsvalgte.

Daglig leder og styret har ikke avtale om sluttvederlag, bonus, aksjebasert avlønning, overskuddsdeling, opsjoner eller lignende.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Konsern			
	Tomter og eiendom	inventar, verktøy etc.	Patenter	Totalt
Anskaffelseskost 1.1	317 350 806	3 705 904	75 000	321 131 710
Tilgang kjøpte driftsmidler	3 896 598	6 500	0	3 903 098
Avgang	1 290 065	0	0	1 290 065
Anskaffelseskost 31.12	319 957 339	3 712 404	75 000	323 744 743
Akk. Avskrivninger pr. 01.01.	78 186 607	3 333 647	0	81 520 254
Tilbakeført ved salg				0
Årets ordinære avskrivninger	6 661 137	177 574	0	6 838 711
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2013				0
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2013				0
Reverserte nedskrivninger 31.12.2013				0
Balansført verdi pr. 31.12.	235 109 596	201 183	75 000	235 385 779
Årets nedskrivninger økonomisk levetid	0	0	0	0
	50 år	3-5 år	5 år	

Prosjekter i arbeid på kr. 4 559 876,- er ikke inkludert i oversikten tomter og eiendommer.

Balansført goodwill på kr. 12 107 540,- avskrives i takt med avskrivning på bygg og reverseres i sin helhet ved salg. Se for øvrig prinsippnote om oppkjøpstidpunkt og innregning i konsernet. Verdi av goodwill tilsvarer utsatt skatt på merverdier i konsernet.



Dan Invest AS

Note 5 - Honorar revisor	Morselskapet	konsern
Lovpålagt revisjon	12 110	312 065
Andre tjenester utenfor revisjonen		
Skatterådgivning		
Andre tjenester utenfor revisjonen	8 050	191 437
Kostnadsført godtgjørelse til revisor (eks mva)	<u>20 160</u>	<u>503 502</u>

Note 6 - Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Datterselskaper

Firma	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemme- andel	Egenkapital	Resultat
SRA Eiendom AS		Mjøndalen	100,00 %	100,0 %	37 898 712	14 910 230
Arbeidergaten 28 AS		Mjøndalen	100,00 %	100,0 %	3 641 700	875 699
Alfheim Eiendom AS		Mjøndalen	100,00 %	100,0 %	10 340 652	1 882 652
SRA Strandveien Vest AS		Mjøndalen	100,00 %	100,0 %	8 720 107	-178 143
SRA Åsen Vest AS		Mjøndalen	100,00 %	100,0 %	1 802 519	15 892 011
Åsen Utvikling AS		Mjøndalen	64,00 %	64,0 %	-1 131 298	-360 671
Svein Roar Andersen Murmesterforretning AS		Mjøndalen	100,00 %	100,0 %	9 940 661	2 634 445
Mjøndalen Utvikling		Mjøndalen	100,00 %	100,0 %	140 332	-7 513
Vestviken Eiendom AS		Mjøndalen	100,00 %	100,0 %	963	-10 484
SRA Havna AS		Mjøndalen	100,00 %	100,0 %	310 922	244 898
SRA Strandveien Vest Utvikling AS		Mjøndalen	100,00 %	100,0 %	105 305	145 695
SRA Invest AS		Mjøndalen	99,00 %	99,0 %	14 957 512	-201 087
SRA Prosjekt AS		Mjøndalen	87,00 %	87,0 %	-188 541	-128 512
Mjøndalen Invest AS		Mjøndalen	100,00 %	100,0 %	1 392 432	-423 279

Tilknyttede selskaper

Øk-tek AS Eiendomsforvaltning	Mjøndalen	50,00 %	50,0 %
Arbeidergata Invest AS	Mjøndalen	50,00 %	50,0 %
Sørøst Eiendom AS	Mjøndalen	40,00 %	40,0 %

Firma	Balanseført verdi 01.01	Resultat andel	Andre endringer	Balanseført verdi 31.12
Øk-tek AS Eiendomsforvaltning	11 036	0	0	11 036
Arbeidergata Invest AS	0	0	0	0
Sørøst Eiendom AS	0	0	0	0
Sum	<u>11 036</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>11 036</u>

Penneo Dokumentnøkkel: QJIMQ-XEHML-QONG1-5IIMNW-HJQEE-MQCTB



Dan Invest AS

Note 7 - Skatt

	Konsern	Morselskap	
Årets skattekostnad fremkommer slik:			
Betalbar skatt på årets resultat	0		0
Brutto endring utsatt skatt	4 596 826		0
Årets totale skattekostnad	4 596 826		0
Betalbar skatt på årets resultat fremkommer slik:			
Ordinært resultat før skattekostnad		3 505 478	
Permanente forskjeller		-3 581 731	
Endring midlertidige forskjeller		0	
Fremførbart underskudd		0	
Grunnlag betalbar skatt		-76 253	
Skatt 22 %		0	
Godtgjørelse på mottatt utbytte		0	
Betalbar skatt på årets resultat		0	
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:			
Betalbar skatt på årets resultat	3 403		0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0		0
Sum betalbar skatt	3 403		0
Spesifikasjon grunnlag for utsatt skatt:	konsern	Morselskap	
		2 022	2 021
Forskjeller som utlignes			
Anleggsmidler	98 131 971	0	0
Omløpsmidler	-738 605	108 000	19 575
Gjeld	5 917 315	0	0
Andre forskjeller	-14 618 913	-1 702 495	-1 626 243
Sum	88 691 768	-1 594 495	-1 626 243
Forskjeller som ikke utlignes	-1 594 495	-1 594 495	-1 626 243
Grunnlag utsatt skatt	90 286 263	0	0
Balanseført utsatt skatt 22 %	19 862 978	0	0

Utsatt skattefordel kr. 350 788,- er av forsiktighetshensyn ikke balanseført i morselskapets regnskap.

Note 8 - Fordringer med forfall senere enn ett år

	Konsern	Morselskap	
	2022	2022	2021
Langsiktige fordringer	14 855 961	3 881 357	4 184 340

Note 9 - Varer pr. 31.12.

	Konsern	Morselskap
	2022	2022
Prosjektbeholdninger	68 653 275	0
Sum	68 653 275	0

Note 10 - kundefordringer og varer i arbeid

	Konsern
	2022
Posten består av:	
Kundefordringer	10 099 804
Avstning til tap på krav	606 300
sum kundefordringer	10 706 104

Penneo Dokumentnøkkel: QJIMQ-XEHMIL-QONG1-5IMNW-HJQEE-MQCTB



Dan Invest AS

Note 11 - Bankinnskudd

Skattetrekk utgjør pr. 31.12. kr. 537 800,- for konsernet

Note 12 - Egenkapital

	Konsern					Sum
	Aksje- kapital	overkurs	Annen innskutt EK	Annen Egenkapital	min. andel av egenkap.	
Egenkapital 31.12	250 000	1 132 945	4 082 940	9 699 308	1 661 644	16 826 837
Årets resultat				16 529 817	1 682 536	18 212 353
Utbytte				-500 000	-400 000	-900 000
Andre endringer				756 292	-198 806	557 486
Egenkapital 31.12	<u>250 000</u>	<u>1 132 945</u>	<u>4 082 940</u>	<u>26 485 417</u>	<u>2 745 374</u>	<u>34 696 676</u>

	Morselskap				Sum
	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	
Egenkapital 31.12	250 000	1 132 945	4 082 940	6 244 882	11 710 767
Årets resultat				3 505 479	3 505 479
Avsatt til utbytte				-500 000	-500 000
Ekstraordinært utbytte					0
Egenkapital 31.12	<u>250 000</u>	<u>1 132 945</u>	<u>4 082 940</u>	<u>9 250 361</u>	<u>14 716 246</u>

Note 13 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i Dan Invest AS består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	250	1 000	250 000
Sum	<u>250</u>	<u>1 000</u>	<u>250 000</u>

Eierstruktur

De største aksjonærene i xx AS er:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemme- andel
Dag Andersen	225	90,00 %	90,00 %
Tasa Invest AS	25	10,00 %	10,00 %
Sum > 1% eierandel	250	100,00 %	100,00 %

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer av styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære aksjer	Totalt antall aksjer
Styremedlemmer	Styrets leder	225	225
	Daglig leder	225	225

Penneo Dokumentnøkkel: QJIMQ-XEHMIL-QONG1-5IMNW-HJQEE-MQCTB



Dan Invest AS

Note 14 - Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	Konsern	Morselskap	
	2022	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	101 214 272	1 082 576	2 121 940

Note 15 - Pantstillelser og garantier mv.

Gjeld som er sikret ved pant og lignende	Konsern	Morselskap	
	2022	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	244 945 426	1 948 726	2 121 940
Sum	244 945 426	1 948 726	2 121 940
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	350 912 859	3 375 136	3 375 136

Note 16 - Mellomværende med selskap i samme konsern mv. morselskap

Fordringer	2022		2021	
Tilknyttet selskap		3 881 357		3 521 827
Konsernselskap		3 600 000		1 315 012
Sum		7 481 357		4 836 839
Gjeld		2022		2021
Konsernselskap		3 664 623		3 912 804
Sum		3 664 623		3 912 804



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."

Dag Andersen

Daglig leder

På vegne av: Dan Invest AS

Serienummer: UN:NO-9578-5993-4-3343003

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-07-13 09:23:26 UTC



Dag Andersen

Styreleder

På vegne av: Dan Invest AS

Serienummer: UN:NO-9578-5993-4-3343003

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-07-13 09:23:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QJIMQ-XEHIML-QONG1-5IMNW-HJQEE-MQCTB

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>



DAN Invest AS

ÅRSBERETNING 2022

Virksomhetens art og hvor den drives

DAN Invest AS er hovedeierselskapet innenfor SRA Gruppen som består av et konsernselskap med kjernevirksomhet innenfor eiendoms- og entreprenørvirksomhet. Selskapets kontor er beliggende i Mjøndalen, Drammen kommune.

Selskapet eies av følgende aksjonærer:

Dag Andersen	90%
Tasa Invest AS	10%

Virksomhetens forretningside og strategi er å være en aktiv og ledene aktør i nærområdet innenfor entreprenørvirksomhet, eiendomsutvikling og forvaltning.

Rettsvisende oversikt over utvikling og resultat

Styret har positive forventninger til den videre utvikling innenfor selskapets virksomhet.

Eiendomsmassen har gjennom de siste årene gjennomgått en betydelig oppgradering og leietaker-tilpasning som har bidratt til tegning av langsiktige kontrakter og økte leieinntekter.

Selskapet er i prosess med energimerking og energisertifisering av eiendomsmassen.

Entreprenørvirksomheten har en god ordretilgang. En betydelig andel av selskapets oppdragsgivere er innenfor offentlig sektor som gir en stabil og solid drift.

Selskapet har opparbeidet en bred kompetanser og erfaring innefor rehabilieringsmarkedet.

Økt aktivitet i entreprenørselskapet, oppgradering av eiendomsmassen/ leietaker-tilpasning, samt utvikling av tomteområder har totalt sett gitt et press på likviditetssituasjonen, noe som vil endre seg mot avslutningen av inneværende år gjennom økte inntekter, ferdigstilte utviklingsområder for salg, samt salg av boliger ved ferdigstilt boligsameie.

Resultatgraden før skatt ble på 15,2 % og egenkapitalandelen er på 9,9 %.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettsvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Selskapet er ikke utsatt for særskilte faktorer som påvirker virksomheten ut over hva som er vanlig for en virksomhet innenfor denne aktuelle bransjen.

Finansiell risiko

Eiendomsvirksomheten er eksponert for svingninger i rentebildet. Deler av konsernets finansiering er sikret i gunstige rentesikringsavtaler. Risiko vurderes kontinuerlig med tiltak som utvidet rentesikring.

Ansvarsforsikring

Det er tegnet std. ansvar, yrkesskade, ulykke og bygg/anleggsforsikring for selskapet.

Forsknings- og utviklingsarbeid

Selskapet har for tiden ingen pågående forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2022 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.



Arbeidsmiljø

Sykefraværet i selskapet var på totalt 527 dagsverk i 2022, noe som utgjorde 8,5% av total arbeidstid. Styret anser dette som tilfredsstillende, men vil fortsette arbeidet med å redusere antall sykedager.

Det har ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året, som har resultert i store materielle skader eller personskader.

Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for videre utvikling og forbedringer.

Likestilling

Selskapet har pr utgangen av året 25 ansatte, av disse er 3 kvinner. Kvinneandelen i administrative stillinger utgjør 40%.

Selskapet har også definert lik lønn for menn og kvinner med sammenliknbare stillinger som målsetting i likestillingsarbeidet.

Tiltak for å hindre diskriminering mv.

Selskapet praktiserer likestilling, og tolererer ingen form for diskriminering eller trakassering av ansatte. Selskapet har som policy at arbeid av lik verdi skal gi lik lønn.

Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter åpenhetsloven

I 2022 trådte åpenhetsloven (lov om virksomheters åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold) i kraft.

Selskapet har under oppgradering en ny nettside. Denne vil også inneholde en nærmere redegjørelse og aktsomhetsvurdering.

Ytre miljø

Virksomheten medfører ikke forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

Entreprenørvirksomheten er miljøsertifisert.

Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2022 og økonomiske stilling ved årsskiftet.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Konsernet har hatt et overskudd på kr 18 212 353 som overføres til utbytte med kr 900 000 og annen egenkapital med kr 17 312 353

Morselskapet har for 2022 hatt et overskudd på kr 3 505 479, som foreslåes anvendt ved:

Avsatt utbytte	kr 500 000
Overført annen egenkapital	<u>kr 3 005 478</u>
Sum disponert	kr 3 505 478

Mjøndalen 30.06.2023

Dag Andersen
Styrets leder/daglig leder



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."

Dag Andersen

Daglig leder

På vegne av: Dan Invest AS

Serienummer: UN:NO-9578-5993-4-3343003

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-07-13 09:23:26 UTC



Dag Andersen

Styreleder

På vegne av: Dan Invest AS

Serienummer: UN:NO-9578-5993-4-3343003

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-07-13 09:23:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CKHXT-WTLME-L3TEH-XQ0GC-UKSBS-1TG4N

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>



Til generalforsamlingen i
Dan Invest AS



UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dan Invest AS som viser et overskudd på kr 3 505 479 for selskapsregnskapet og et overskudd på kr 18 212 353 for konsernregnskapet som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2022, 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 selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stillingen til per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne dato 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldene lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Drammen, 13. juli 2023

Revisorkollegiet AS

Svein A. Andersen

Statsautorisert revisor

Dokumentet signeres elektronisk



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."

Svein Asbjørn Andersen

Partner

På vegne av: Revisorkollegiet AS

Serienummer: 9578-5999-4-2331777

IP: 79.161.xxx.xxx

2023-07-13 09:26:11 UTC



Penneo Dokumentnøkket: X3P5B-TW7A-DZZ8L-BPD7S-EHXIA-USEDA

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>