



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 02.08.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 05.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		147 237	137 124
<b>Sum inntekter</b>		<b>147 237</b>	<b>137 124</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		199 136	168 873
<b>Sum kostnader</b>		<b>199 136</b>	<b>168 873</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-51 899</b>	<b>-31 749</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		2 070 000	3 600 000
Annen renteinntekt		216 884	3 808
Annen finansinntekt		1 542	105 533
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 288 426</b>	<b>3 709 341</b>
Annen rentekostnad		239 639	172 113
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>239 639</b>	<b>172 113</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 048 787</b>	<b>3 537 228</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 996 888</b>	<b>3 505 479</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 996 888</b>	<b>3 505 479</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		350 000	500 000
Annen egenkapital		1 646 888	3 005 478
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 996 888</b>	<b>3 505 478</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 375 136	3 375 136
Sum varige driftsmidler		3 375 136	3 375 136
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		9 033 631	9 033 631
Lån til foretak i samme konsern		5 122 889	3 881 358
Investeringer i tilknyttet selskap		1 570 000	1 570 000
Sum finansielle anleggsmidler		15 726 520	14 484 989
Sum anleggsmidler		19 101 656	17 860 125
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		78 602	57 960
Konsernfordringer		2 253 664	3 600 000
Sum fordringer		2 332 266	3 657 960
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		28 479	1 688
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		28 479	1 688
Sum omløpsmidler		2 360 745	3 659 648
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 462 401</b>	<b>21 519 773</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		250 000	250 000
Overkurs		1 132 945	1 132 945
Annen innskutt egenkapital		4 082 940	4 082 940
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 465 885</b>	<b>5 465 885</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		10 897 248	9 250 360
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 897 248</b>	<b>9 250 360</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>16 363 133</b>	<b>14 716 245</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 775 606	1 948 726
Langsiktig konserngjeld		2 479 612	3 664 623
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 255 218</b>	<b>5 613 349</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 255 218</b>	<b>5 613 349</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		230 171	96 593
Utbytte		350 000	500 000
Annen kortsiktig gjeld		263 879	593 585
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>844 050</b>	<b>1 190 178</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 099 268</b>	<b>6 803 527</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>21 462 401</b>	<b>21 519 772</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter	1,2	44 942 281	118 417 746
Annen driftsinntekt	2	47 736 483	31 494 496
<b>Sum inntekter</b>		<b>92 678 764</b>	<b>149 912 242</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		22 074 684	74 183 599
Lønnskostnader	3	19 175 173	15 843 846
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	6 928 574	6 838 710
Annen driftskostnad	5	12 620 181	18 732 283
<b>Sum kostnader</b>		<b>60 798 612</b>	<b>115 598 438</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>31 880 152</b>	<b>34 313 804</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6	-40	
Annen renteinntekt		226 508	5 914
Annen finansinntekt		117 200	398 995
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>343 668</b>	<b>404 909</b>
Annen rentekostnad		14 861 654	11 594 147
Annen finanskostnad		382 807	315 389
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 244 461</b>	<b>11 909 536</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-14 900 793</b>	<b>-11 504 627</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>16 979 359</b>	<b>22 809 177</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	2 992 441	4 596 825
<b>Årsresultat</b>		<b>13 986 918</b>	<b>18 212 352</b>
Minoritetsinteresser		1 272 013	1 682 536
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>12 714 905</b>	<b>16 529 816</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ordinært utbytte		580 000	900 000
Overføring annen egenkapital/udekket taå		13 406 918	17 312 353
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>13 986 918</b>	<b>18 212 353</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker o.l.	4,15	75 000	75 000
Goodwill	4	11 950 740	12 107 540
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>12 025 740</b>	<b>12 182 540</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,15	234 766 358	239 669 472
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	4,15	139 135	201 183
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>234 905 493</b>	<b>239 870 655</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i annet foretak i samme konsern	6	11 036	11 036
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8	5 313 220	4 175 872
Investering i aksjer og andeler		313 005	121 242
Andre fordringer	8	15 839 816	10 680 089
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>21 477 077</b>	<b>14 988 239</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>268 408 310</b>	<b>267 041 434</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	9,15	69 409 201	68 653 275
<b>Sum varer</b>		<b>69 409 201</b>	<b>68 653 275</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10,15	10 944 627	10 706 104
Andre fordringer		3 425 108	1 992 122
Markedsbaserte aksjer			173 644
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 369 735</b>	<b>12 871 870</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	1 190 416	1 584 064
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 190 416</b>	<b>1 584 064</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		84 969 352	83 109 209
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>353 377 662</b>	<b>350 150 643</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	12,13	250 000	250 000
Overkurs	12	1 132 945	1 132 945
Annen innskutt egenkapital		4 082 940	4 082 940
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 465 885</b>	<b>5 465 885</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	38 620 321	26 485 417
Minoritetsinteresser	12	4 017 387	2 745 374
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>42 637 708</b>	<b>29 230 791</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>48 103 593</b>	<b>34 696 676</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	23 925 878	19 862 978
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>23 925 878</b>	<b>19 862 978</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14,15	227 394 318	226 715 899
Øvrig langsiktig gjeld		830 501	2 934 502
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>228 224 819</b>	<b>229 650 401</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>252 150 697</b>	<b>249 513 379</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 687 941	18 229 527
Leverandørgjeld		21 464 447	18 813 187
Betalbar skatt	7		3 403
Skyldig offentlige avgifter		7 598 016	3 329 405
Utbytte	12	580 000	900 000



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen kortsiktig gjeld		10 792 966	24 665 066
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>53 123 370</b>	<b>65 940 588</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>305 274 067</b>	<b>315 453 967</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>353 377 660</b>	<b>350 150 643</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 731531

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap 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: 02.08.2024

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 21.08.2024



Organisasjonsnr: 989 266 039  
DAN INVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		147 237	137 124
<b>Sum inntekter</b>		<b>147 237</b>	<b>137 124</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		199 136	168 873
<b>Sum kostnader</b>		<b>199 136</b>	<b>168 873</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-51 899</b>	<b>-31 749</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		2 070 000	3 600 000
Annen renteinntekt		216 884	3 808
Annen finansinntekt		1 542	105 533
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 288 426</b>	<b>3 709 341</b>
Annen rentekostnad		239 639	172 113
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>239 639</b>	<b>172 113</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 048 787</b>	<b>3 537 228</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 996 888</b>	<b>3 505 479</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 996 888</b>	<b>3 505 479</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		350 000	500 000
Annen egenkapital		1 646 888	3 005 478
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 996 888</b>	<b>3 505 478</b>



Organisasjonsnr: 989 266 039  
DAN INVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

3 375 136 3 375 136

Sum varige driftsmidler

3 375 136 3 375 136

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap

9 033 631 9 033 631

Lån til foretak i samme

konsern

5 122 889 3 881 358

Investeringer i

tilknyttet selskap

1 570 000 1 570 000

Sum finansielle

anleggsmidler

15 726 520 14 484 989

Sum anleggsmidler

19 101 656 17 860 125

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer

78 602 57 960

Konsernfordringer

2 253 664 3 600 000

Sum fordringer

2 332 266 3 657 960

##### Investeringer

Sum investeringer

0 0

##### Bankinnskudd, kontanter

##### og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

28 479 1 688

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

28 479 1 688

Sum omløpsmidler

2 360 745 3 659 648

SUM EIENDELER

21 462 401 21 519 773

### BALANSE - EGENKAPITAL OG

### GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital



Aksjekapital	250 000	250 000
Overkurs	1 132 945	1 132 945
Annen innskutt egenkapital	4 082 940	4 082 940
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>5 465 885</b>	<b>5 465 885</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	10 897 248	9 250 360
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>10 897 248</b>	<b>9 250 360</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>16 363 133</b>	<b>14 716 245</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 775 606	1 948 726
Langsiktig konserngjeld	2 479 612	3 664 623
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 255 218</b>	<b>5 613 349</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 255 218</b>	<b>5 613 349</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	230 171	96 593
Utbytte	350 000	500 000
Annen kortsiktig gjeld	263 879	593 585
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>844 050</b>	<b>1 190 178</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 099 268</b>	<b>6 803 527</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>21 462 401</b>	<b>21 519 772</b>



Organisasjonsnr: 989 266 039  
DAN INVEST AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter	1,2	44 942 281	118 417 746
Annen driftsinntekt	2	47 736 483	31 494 496
<b>Sum inntekter</b>		<b>92 678 764</b>	<b>149 912 242</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		22 074 684	74 183 599
Lønnskostnader	3	19 175 173	15 843 846
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	6 928 574	6 838 710
Annen driftskostnad	5	12 620 181	18 732 283
<b>Sum kostnader</b>		<b>60 798 612</b>	<b>115 598 438</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>31 880 152</b>	<b>34 313 804</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6	-40	
Annen renteinntekt		226 508	5 914
Annen finansinntekt		117 200	398 995
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>343 668</b>	<b>404 909</b>
Annen rentekostnad		14 861 654	11 594 147
Annen finanskostnad		382 807	315 389
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 244 461</b>	<b>11 909 536</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-14 900 793</b>	<b>-11 504 627</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>16 979 359</b>	<b>22 809 177</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	2 992 441	4 596 825
<b>Årsresultat</b>		<b>13 986 918</b>	<b>18 212 352</b>
Minoritetsinteresser		1 272 013	1 682 536
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>12 714 905</b>	<b>16 529 816</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		580 000	900 000
Overføring annen egenkapital/udekket taå		13 406 918	17 312 353
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>13 986 918</b>	<b>18 212 353</b>





Organisasjonsnr: 989 266 039  
DAN INVEST AS

## KONSERNBALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker o.l.	4,15	75 000	75 000
Goodwill	4	11 950 740	12 107 540
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>12 025 740</b>	<b>12 182 540</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tøtter, bygninger og annen fast eiendom	4,15	234 766 358	239 669 472
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	4,15	139 135	201 183
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>234 905 493</b>	<b>239 870 655</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i annet foretak i samme konsern	6	11 036	11 036
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8	5 313 220	4 175 872
Investering i aksjer og andeler		313 005	121 242
Andre fordringer	8	15 839 816	10 680 089
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>21 477 077</b>	<b>14 988 239</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>268 408 310</b>	<b>267 041 434</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	9,15	69 409 201	68 653 275
<b>Sum varer</b>		<b>69 409 201</b>	<b>68 653 275</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10,15	10 944 627	10 706 104
Andre fordringer		3 425 108	1 992 122
Markedsbaserte aksjer			173 644
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 369 735</b>	<b>12 871 870</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	1 190 416	1 584 064
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 190 416</b>	<b>1 584 064</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>84 969 352</b>	<b>83 109 209</b>



<b>SUM EIENDELER</b>		<b>353 377 662</b>	<b>350 150 643</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	12,13	250 000	250 000
Overkurs	12	1 132 945	1 132 945
Annen innskutt egenkapital		4 082 940	4 082 940
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 465 885</b>	<b>5 465 885</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	38 620 321	26 485 417
Minoritetsinteresser	12	4 017 387	2 745 374
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>42 637 708</b>	<b>29 230 791</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>48 103 593</b>	<b>34 696 676</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	23 925 878	19 862 978
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>23 925 878</b>	<b>19 862 978</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14,15	227 394 318	226 715 899
Øvrig langsiktig gjeld		830 501	2 934 502
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>228 224 819</b>	<b>229 650 401</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>252 150 697</b>	<b>249 513 379</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 687 941	18 229 527
Leverandørgjeld		21 464 447	18 813 187
Betalbar skatt	7		3 403
Skyldig offentlige avgifter		7 598 016	3 329 405
Utbytte	12	580 000	900 000
Annen kortsiktig gjeld		10 792 966	24 665 066
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>53 123 370</b>	<b>65 940 588</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>305 274 067</b>	<b>315 453 967</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>353 377 660</b>	<b>350 150 643</b>



Organisasjonsnr: 989 266 039  
DAN INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

## Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



Organisasjonsnr: 989 266 039  
DAN INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



## **Dan Invest AS**

### **Årsrapport for 2023**

#### **Årsberetning**

#### **Årsregnskap og konsernregnskap**

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

#### **Revisjonsberetning**



## Dan Invest AS

Morselskap		Resultatregnskap		Konsern	
2023	2022		Note	2023	2022
		<b>Driftsinntekter og -kostnader</b>			
-	-	Salgsinntekt	1,2	44 942 281	118 417 746
147 237	137 124	Leieinntekt/Annen driftsinntekt	2	47 736 483	31 494 496
<u>147 237</u>	<u>137 124</u>	Sum driftsinntekt		<u>92 678 764</u>	<u>149 912 242</u>
-	-	Varekostnad		22 074 684	74 183 599
-	-	Lønnskostnader m.m.	3	19 175 173	15 843 846
-	-	Avskrivninger av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	6 928 574	6 838 710
199 136	168 873	Annen driftskostnad	5	12 620 181	18 732 283
<u>199 136</u>	<u>168 873</u>	Sum driftskostnader		<u>60 798 612</u>	<u>115 598 438</u>
<u>(51 899)</u>	<u>(31 749)</u>	Driftsresultat		<u>31 880 152</u>	<u>34 313 804</u>
		<b>Finansinntekter og -kostnader</b>			
2 070 000	3 600 000	Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6	(40)	-
218 426	3	Renteinntekter		226 508	5 914
-	109 338	Annen finansinntekt		117 200	398 995
239 639	172 113	Rentekostnader		14 861 654	11 594 147
-	-	Annen finanskostnad		382 807	315 389
<u>2 048 787</u>	<u>3 537 228</u>	Resultat av finansposter		<u>(14 900 793)</u>	<u>(11 504 627)</u>
1 996 888	3 505 479	Ordinært resultat før skattekostnad		16 979 359	22 809 177
-	-	Skattekostnad på ordinært resultat	7	2 992 441	4 596 825
<u>1 996 888</u>	<u>3 505 479</u>	Ordinært resultat		<u>13 986 918</u>	<u>18 212 353</u>
-	-	Minoritetenes andel av resultatet		<u>1 272 013</u>	<u>1 682 536</u>
<u>1 996 888</u>	<u>3 505 479</u>	Årsresultat majoritet		<u>12 714 905</u>	<u>16 529 817</u>
		<b>Overføringer</b>			
350 000	500 000	Utbytte		580 000	900 000
-	-	Overføring annen innskutt egenkapital		-	-
1 646 888	3 005 478	Overføring annen egenkapital		13 406 918	17 312 353
-	-	Fremføring av udekket tap		-	-
<u>1 996 888</u>	<u>3 505 478</u>	Sum overføringer		<u>13 986 918</u>	<u>18 212 353</u>

Penneo Dokumentnøkkel: 5SP5U-8CNIT-5MIDQV-TQPHH-TBMXO-UTAUT



## Dan Invest AS

Morselskap		Balanserapport 31.12		Konsern	
2023	2022	EIENDELER	Note	2023	2022
		<b>Anleggsmidler</b>			
		<b>Immaterielle eiendeler</b>			
		Immaterielle eiendeler			
-	-	Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende	4,15	75 000	75 000
-	-	Utsatt skattefordel		-	-
-	-	Goodwill	4	11 950 740	12 107 540
-	-	<i>Sum immaterielle eiendeler</i>		<b>12 025 740</b>	<b>12 182 540</b>
		<b>Varige driftsmidler</b>			
3 375 136	3 375 136	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,15	234 766 358	239 669 472
-	-	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4,15	139 135	201 183
<b>3 375 136</b>	<b>3 375 136</b>	<i>Sum varige driftsmidler</i>		<b>234 905 493</b>	<b>239 870 655</b>
		<b>Finansielle driftsmidler</b>			
9 033 631	9 033 631	Investeringer i datterselskap	6	-	-
1 570 000	1 570 000	Investering i tilknyttet selskap	6	11 036	11 036
5 122 889	3 881 357	Lån til konsern og tilknyttet selskap	8	5 313 220	4 175 872
-	-	Investering i aksjer og andeler		313 005	121 242
-	-	Andre fordringer	8	15 839 816	10 680 089
<b>15 726 520</b>	<b>14 484 988</b>	<i>Sum finansielle anleggsmidler</i>		<b>21 477 077</b>	<b>14 988 239</b>
<b>19 101 656</b>	<b>17 860 124</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>268 408 309</b>	<b>267 041 434</b>
		<b>Omløpsmidler</b>			
-	-	<b>Varer</b>	9,15	<b>69 409 201</b>	<b>68 653 275</b>
		<b>Fordringer</b>			
78 602	57 960	Kundefordringer	10,15	10 944 627	10 706 104
-	-	Andre fordringer		3 425 108	1 992 122
2 253 664	3 600 000	Fordringer på konsern		-	-
		Markedsbaserte aksjer		-	173 644
<b>2 332 266</b>	<b>3 657 960</b>	<i>Sum fordringer</i>		<b>14 369 735</b>	<b>12 871 870</b>
<b>28 479</b>	<b>1 688</b>	<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	11	<b>1 190 416</b>	<b>1 584 064</b>
<b>2 360 745</b>	<b>3 659 648</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>84 969 352</b>	<b>83 109 209</b>
<b>21 462 401</b>	<b>21 519 772</b>	<b>SUM EIENDELER</b>		<b>353 377 661</b>	<b>350 150 643</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 55PSU-8CNIF-SMDQV-TQPHH-TBMXO-UIAUT



## Dan Invest AS

Morselskap		Balanserapport 31.12		Konsern	
2023	2022	EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
		<i>Egenkapital</i>			
		<b>Innskutt egenkapital</b>			
250 000	250 000	Selskapskapital	12,13	250 000	250 000
1 132 945	1 132 945	Overkursfond	12	1 132 945	1 132 945
4 082 940	4 082 940	Annen innskutt egenkapital		4 082 940	4 082 940
<u>5 465 885</u>	<u>5 465 885</u>	<i>Sum innskutt egenkapital</i>		<u>5 465 885</u>	<u>5 465 885</u>
		<b>Opptjent egenkapital</b>			
10 897 248	9 250 360	Annen egenkapital	12	38 620 321	26 485 417
<u>10 897 248</u>	<u>9 250 360</u>	<i>Sum opptjent egenkapital</i>		<u>38 620 321</u>	<u>26 485 417</u>
		<i>Minoritetenes andel av egenkapitalen</i>	12	4 017 387	2 745 374
<u>16 363 133</u>	<u>14 716 245</u>	<b>Sum egenkapital</b>		<u>48 103 593</u>	<u>34 696 675</u>
		<i>Gjeld</i>			
		<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
-	-	Utsatt skatt	7	23 925 878	19 862 978
<u>-</u>	<u>-</u>	<i>Sum avsetning for forpliktelser</i>		<u>23 925 878</u>	<u>19 862 978</u>
		<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
2 479 612	3 664 623	Gjeld til konsernselskap	16		
1 775 606	1 948 726	Gjeld til kredittinstitusjoner	14,15	227 394 318	226 715 899
-	-	Øvrig langsiktig gjeld		830 501	2 934 502
<u>4 255 218</u>	<u>5 613 349</u>	<i>Sum annen langsiktig gjeld</i>		<u>228 224 819</u>	<u>229 650 401</u>
		<b>Kortsiktig gjeld</b>			
63 504	-	Gjeld til kredittinstitusjoner		12 687 941	18 229 527
166 667	96 593	Leverandørgjeld		21 464 447	18 813 187
-	-	Betalbar skatt	7	-	3 403
350 000	500 000	Utbytte	12	580 000	900 000
-	-	Skyldig offentlige avgifter		7 598 016	3 329 405
263 879	593 585	Annen kortsiktig gjeld		10 792 966	24 665 066
<u>844 050</u>	<u>1 190 178</u>	<i>Sum kortsiktig gjeld</i>		<u>53 123 370</u>	<u>65 940 588</u>
<u>5 099 268</u>	<u>6 803 527</u>	<b>Sum gjeld</b>		<u>305 274 067</u>	<u>315 453 967</u>
<u>21 462 401</u>	<u>21 519 772</u>	<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>		<u>353 377 660</u>	<u>350 150 643</u>

Mjøndalen, 1.08.2024

Dag Andersen  
Styrets leder

Penneo Dokumentnøkkel: 5SP5U-8CNIT-5MDDQY-TQPHH-TBMXO-UTAUT



## 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 redegjøres for nedenfor.

#### Varige driftsmidler

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

#### Aksjer og andeler i datterselskaper



## Dan Invest AS

Investeringer i datterselskaper 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	
	2023	2022
Pr. virksomhetsområde		
Salgsinntekter	44 942 281	118 417 746
Andre driftsinntekter	47 736 483	31 494 496
<b>Sum</b>	<b>92 678 764</b>	<b>149 912 242</b>

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

	Konsern	
	2023	2022
Lønnskostnader		
Lønninger	15 431 199	12 811 200
Folketrygdavgift	2 391 246	1 988 324
Pensjonskostnader	669 747	919 691
Andre ytelser	682 982	124 632
<b>Sum</b>	<b>19 175 174</b>	<b>15 843 847</b>

Antall årsverk sysselsatt	29	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	322 617 809	3 772 896	75 000	326 465 705
Tilgang kjøpte driftsmidler	12 933 352	48 335	0	12 981 687
Avgang	11 833 862	0	0	11 833 862
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>323 717 299</b>	<b>3 821 231</b>	<b>75 000</b>	<b>327 613 530</b>
Akk. Avskrivninger pr. 01.01.	84 787 255	3 571 713	0	88 358 968
Tilbakeført ved salg	2 654 504			2 654 504
Årets ordinære avskrivninger	6 818 191	110 383	0	6 928 574
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2013				0
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2013				0
Reverserte nedskrivninger 31.12.2013				0
<b>Balansført verdi pr. 31.12.</b>	<b>234 766 358</b>	<b>139 135</b>	<b>75 000</b>	<b>234 980 493</b>
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Økonomisk levetid	50 år	3-5 år	5 år	

Balansført goodwill på kr. 11 950 740,- 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	11 142	290 697
Andre tjenester utenfor revisjonen		
Skatterådgivning		
Andre tjenester utenfor revisjonen	47 830	186 076
Kostnadsført godtgjørelse til revisor (eks mva)	58 972	476 773

### Note 6 - Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

#### Datterselskaper

Firma	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemme- andel	Egenkapital	Resultat
SRA Eiendom AS		Mjøndalen	90,00 %	90,0 %	35 936 634	5 097 840
Arbeidergaten 28 AS		Mjøndalen	100,00 %	100,0 %	3 766 989	153 210
Alfheim Eiendom AS		Mjøndalen	100,00 %	100,0 %	10 834 916	1 644 397
SRA Strandveien Vest AS		Mjøndalen	100,00 %	100,0 %	10 001 232	-1 788 941
SRA Åsen Vest AS		Mjøndalen	100,00 %	100,0 %	1 058 963	-743 557
Åsen Utvikling AS		Mjøndalen	64,00 %	64,0 %	-1 424 016	-292 718
Svein Roar Andersen Murmesterforretning AS		Mjøndalen	100,00 %	100,0 %	8 134 355	2 424 901
Mjøndalen Utvikling		Mjøndalen	100,00 %	100,0 %	583 600	1 675 772
Vestviken Eiendom AS		Mjøndalen	100,00 %	100,0 %	-10 072	-11 035
SRA Havna AS		Mjøndalen	100,00 %	100,0 %	-205 798	-516 720
SRA Strandveien Vest Utvikling AS		Mjøndalen	100,00 %	100,0 %	105 305	168 276
SRA Invest AS		Mjøndalen	99,00 %	99,0 %	17 438 891	791 526
SRA Prosjekt AS		Mjøndalen	87,00 %	87,0 %	-456 364	-267 823
Mjøndalen Invest AS		Mjøndalen	100,00 %	100,0 %	12 335 959	14 164 384

#### 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	Balansført verdi 01.01	Resultat andel	Andre endringer	Balansført 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	11 036	0	0	11 036

Penneo Dokumentnøkkel: 55P5U-8CNIT-5MIDQV-TQPHH-TBMXO-UTAUT



## Dan Invest AS

### Note 7 - Skatt

	Konsern		Morselskap	
<b>Årets skattekostnad fremkommer slik:</b>				
Betalbar skatt på årets resultat		0		0
Brutto endring utsatt skatt		2 992 441		0
<b>Årets totale skattekostnad</b>		<u>2 992 441</u>		<u>0</u>
<b>Betalbar skatt på årets resultat fremkommer slik:</b>				
Ordinært resultat før skattekostnad				1 996 888
Permanente forskjeller				-1 962 000
Endring midlertidige forskjeller				30 000
Fremførbart underskudd				0
Grunnlag betalbar skatt				64 888
Skatt 22 %				0
Godtgjørelse på mottatt utbytte				0
<b>Betalbar skatt på årets resultat</b>				<u>0</u>
<b>Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:</b>				
Betalbar skatt på årets resultat		0		0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag		0		0
<b>Sum betalbar skatt</b>		<u>0</u>		<u>0</u>
<b>Spesifikasjon grunnlag for utsatt skatt:</b>				
	<b>konsern</b>		<b>Morselskap</b>	
	<b>2 023</b>	<b>2 022</b>	<b>2 023</b>	<b>2 022</b>
<b>Forskjeller som utlignes</b>				
Anleggsmidler	96 478 874	98 131 971	0	0
Omløpsmidler	128 761	-738 605	108 000	108 000
Gjeld	17 145 077	5 917 315	0	0
Andre forskjeller	-6 593 217	-14 618 913	-1 702 495	-1 702 495
<b>Sum</b>	<u>107 159 495</u>	<u>88 691 768</u>	<u>-1 594 495</u>	<u>-1 594 495</u>
Forskjeller som ikke utlignes	-1 594 495	-1 594 495	-1 594 495	-1 594 495
Grunnlag utsatt skatt	108 753 990	90 286 263	0	0
Balanseført utsatt skatt 22 %	23 925 878	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	
	<b>2023</b>	<b>2 022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Langsiktige fordringer	21 153 036	14 855 961	5 122 889	3 881 357

### Note 9 - Varer pr. 31.12.

	Konsern		Morselskap	
	<b>2023</b>	<b>2 022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Prosjektbeholdninger	69 409 201	68 653 275	0	0
<b>Sum</b>	<u>69 409 201</u>	<u>68 653 275</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

### Note 10 - kundefordringer og varer i arbeid

	Konsern	
	<b>2023</b>	<b>2 022</b>
Posten består av:		
Kundefordringer	10 338 327	10 099 804
Avstning til tap på krav	606 300	606 300
<b>sum kundefordringer</b>	<u>10 944 627</u>	<u>10 706 104</u>



## Dan Invest AS

### Note 11 - Bankinnskudd

Skattetrekk utgjør pr. 31.12. kr. 698 089,- 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	26 485 417	2 745 374	34 696 676
Årets resultat				12 714 905	1 272 013	13 986 918
Utbytte				-580 000	0	-580 000
Andre endringer				0	0	0
Egenkapital 31.12	<u>250 000</u>	<u>1 132 945</u>	<u>4 082 940</u>	<u>38 620 322</u>	<u>4 017 387</u>	<u>48 103 594</u>

	Morselskap					Sum
	Aksje-kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital		
Egenkapital 31.12	250 000	1 132 945	4 082 940	9 250 361		14 716 246
Årets resultat				1 996 888		1 996 888
Avsatt til utbytte				-350 000		-350 000
Ekstraordinært utbytte						0
Egenkapital 31.12	<u>250 000</u>	<u>1 132 945</u>	<u>4 082 940</u>	<u>10 897 249</u>		<u>16 363 134</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 Dan Invest AS er:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
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	250	250
	Daglig leder	250	250



## Dan Invest AS

### Note 14 - Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	Konsern		Morselskap	
	2023	2022	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	94 402 367	101 214 272	1 082 576	1 082 576

### Note 15 - Pantstillelser og garantier mv.

Gjeld som er sikret ved pant og lignende	Konsern		Morselskap	
	2023	2022	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	240 082 259	244 945 426	1 775 606	1 948 726
<b>Sum</b>	<u>240 082 259</u>	<u>244 947 448</u>	<u>1 775 606</u>	<u>1 948 726</u>
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	315 334 321		3 375 136	3 375 136

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

Fordringer	2023		2022	
	Tilknyttet selskap		5 122 889	3 881 357
Konsernselskap		2 253 664	3 600 000	
<b>Sum</b>		<u>7 376 553</u>	<u>7 481 357</u>	
<b>Gjeld</b>				
2023				
Konsernselskap		2 479 612	3 664 623	
<b>Sum</b>		<u>2 479 612</u>	<u>3 664 623</u>	



## Dan Invest AS

Morselskap		Kontantstrømpoppstilling		Konsern	
2023	2022			2023	2022
		<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>			
1 996 888	3 505 479	Resultat før skatt		16 979 359	22 809 177
-	-	Betalt skatt		(3 403)	-
-	-	Avskrivninger av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 928 574	6 838 710
-	-	Gevinst(-)/Tap(+) ved avgang anleggsmidler		(19 558 634)	(1 547 334)
-	-	Endring varelager		(755 926)	(10 046 720)
(20 642)	(30 744)	Endring kundefordringer		(238 523)	9 880 416
70 074	(9 779)	Endring leverandørgjeld		2 651 260	643 123
(224 902)	(2 684 542)	Endring i andre tidsavgrensingsposter		(13 951 795)	(32 592 537)
<b>1 821 418</b>	<b>780 414</b>	<i>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</i>		<b>(7 949 088)</b>	<b>(4 015 165)</b>
		<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>			
-	-	Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler		(12 981 687)	(3 903 098)
-	-	Innbetaling ved salg av varige driftsmidler		25 974 808	2 940 000
-	(130 597)	Inn / Utbetaling ved salg og kjøp av aksjer og andeler		2 429 487	3 110 721
-	-	Endring i andre langsiktige investeringer			
-	-	Økning aksjekapital i datterselskap			
<b>-</b>	<b>(130 597)</b>	<i>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</i>		<b>15 422 608</b>	<b>2 147 623</b>
		<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>			
(1 294 627)	(446 744)	Nedbetaling av lån		(1 425 582)	(5 863 783)
-	-	Endring kassekreditt		(5 541 586)	8 113 401
-	-	Mottatt utbytte fra datterselskap			
(500 000)	(250 000)	Utbetaling av utbytte		(900 000)	(577 500)
<b>(1 794 627)</b>	<b>(696 744)</b>	<i>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</i>		<b>(7 867 168)</b>	<b>1 672 118</b>
26 791	(46 927)	Netto endring i likvider i året		(393 648)	(195 424)
1 688	48 615	Kontanter og bankinnskudd per 01.01.		1 584 064	1 779 488
<b>28 479</b>	<b>1 688</b>	<i>Kontanter og bankinnskudd per 31.12.</i>		<b>1 190 416</b>	<b>1 584 064</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 55PSU-8CNIF-5MDDQV-TQPHH-TBMXO-UIAUI



# 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."

## Andersen, Dag

Daglig leder

På vegne av: Dan Invest AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-3343003

IP: 193.215.xxx.xxx

2024-08-08 06:30:37 UTC



## Andersen, Dag

Styreleder

På vegne av: Dan Invest AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-3343003

IP: 193.215.xxx.xxx

2024-08-08 06:30:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 55PSU8CNIF5MIDQV7QPHH7BMXO7U7AUT

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 2023

#### 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 ligger 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. Utviklingsprosjekter som har vært i prosess over lengre tid er godkjent for gjennomføring.

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

Konsernet er i prosess med energimerking og energisertifisering av eiendomsmassen.

Entreprenørvirksomheten har en god ordretliggang. 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 18,3 % mot 15,2 % i 2022 og egenkapitalandelen er på 13,6 % mot 9,9 % i 2022.

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

#### Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Konsernet 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.

#### Styreforsikring

Det er ikke tegnet styreforsikring i konsernet.

#### Forsknings- og utviklingsarbeid

Konsernet har for tiden ingen pågående forsknings- og utviklingsaktiviteter.



## **Fortsatt drift**

Årsregnskapet for 2023 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 514 dagsverk i 2023, noe som utgjorde 8,9 % 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**

Konsernet har pr utgangen av året 29 ansatte, av disse er 3 kvinner. Kvinneandelen i administrative stillinger utgjør 40%.

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

## **Tiltak for å hindre diskriminering mv.**

Konsernet 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. Det jobbes internt med en redegjørelse og aktsomhetsvurdering for selskapet.

## **Ytre miljø**

Virksomheten jobber aktivt for å begrense forurensning og utslipp som kan være til skade for ytre miljø.

Entreprenørvirksomheten er sertifisert som Miljøfyrtårnsbedrift, og i 2024 er prosessen med tilsvarende miljøsertifisering satt i gang for de største eiendomsselskapene i konsernet.

## **Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering**

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2023 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 13 986 918 som overføres til utbytte med kr 580 000 og annen egenkapital med kr 13 406 918

Morselskapet har for 2023 hatt et overskudd på kr 1 996 888, som foreslås anvendt ved:

Avsatt utbytte	kr 350 000
Overført annen egenkapital	<u>kr 1 646 888</u>
Sum disponert	kr 1 996 888

Mjøndalen 1.8.2024

\_\_\_\_\_  
Dag Andersen  
Styrets 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."

## Andersen, Dag

Daglig leder

På vegne av: Dan Invest AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-3343003

IP: 193.215.xxx.xxx

2024-08-08 06:30:37 UTC



## Andersen, Dag

Styreleder

På vegne av: Dan Invest AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-3343003

IP: 193.215.xxx.xxx

2024-08-08 06:30:37 UTC



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>

Penneo Dokumentnøkkel: ZUL8P-FLV11-XOW7Z-4X31L-MDJ05-A0MYF



Til generalforsamlingen i  
Dan Invest AS



## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dan Invest AS som viser et overskudd på kr 1 996 888,- for selskapsregnskapet og et overskudd på kr 13 986 918,- for konsernregnskapet som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, og kontantstrømoppstilling, 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 2023, resultatregnskap, og kontantstrømoppstilling, 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer 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, 1. august 2024

**Revisorkollegiet AS**

Svein Asbjørn Andersen  
Statsautorisert revisor



# 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."

## Andersen, Svein Asbjørn

Partner

På vegne av: Revisorkollegiet AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-2331777

IP: 79.161.xxx.xxx

2024-08-08 06:39:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 05EVA-JOLZY-Z3CDE-7726Z-548A1-65GAA

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>