



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 534 070
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DYRMYRSKAUEN AS
Forretningsadresse: Erik Børresens alle 7
3015 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karianne Hovden
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 03.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	11	4 200 000	58 185 000
Sum inntekter		4 200 000	58 185 000
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	11	2 900 000	44 400 000
Annen driftskostnad	1, 2, 3	644 041	1 679 023
Sum kostnader		3 544 041	46 079 023
Driftsresultat		655 959	12 105 977
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 606	17 029
Sum finansinntekter		1 606	17 029
Annen rentekostnad		6 811	502 787
Annen finanskostnad		52 083	68 078
Sum finanskostnader		58 894	570 865
Netto finans		-57 288	-553 836
Ordinært resultat før skattekostnad		598 671	11 552 141
Skattekostnad på ordinært resultat	5	145 279	2 888 302
Ordinært resultat etter skattekostnad		453 392	8 663 839
Årsresultat		453 392	8 663 839
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		2 000 000	
Annen egenkapital	6	-1 546 608	8 663 839
Sum overføringer og disponeringer		453 392	8 663 839



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Eiendom under utvikling	10, 11	10 411 802	13 129 592
Sum varer		10 411 802	13 129 592
Fordringer			
Kundefordringer	9		3 716
Andre fordringer			12 094
Sum fordringer			15 810
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	679 232	4 735 272
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		679 232	4 735 272
Sum omløpsmidler		11 091 033	17 880 673
SUM EIENDELER		11 091 033	17 880 673
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (3 000 aksjer à kr 1 000,00)	6, 7, 8	3 000 000	3 000 000
Sum innskutt egenkapital		3 000 000	3 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	7 927 117	9 473 725
Sum opptjent egenkapital		7 927 117	9 473 725



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum egenkapital	6	10 927 117	12 473 725
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	8		2 509 366
Sum annen langsiktig gjeld			2 509 366
Sum langsiktig gjeld		0	2 509 366
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			
Leverandørgjeld		18 637	9 280
Betalbar skatt	5	145 279	2 888 302
Annen kortsiktig gjeld			
Sum kortsiktig gjeld		163 916	2 897 582
Sum gjeld		163 916	5 406 948
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 091 033	17 880 673
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser		6 944 250	6 842 250



Årsberetning 2017 DYRMYRSKAUEN AS

Virksomhetens art

Dyrmyrskauen AS er et eiendomsselskap hjemmehørende i Drammen Kommune. Selskapet er stiftet i 2012 og besitter en eiendom i bydelen Raumyr i Kongsberg. Byggeprosjektet, som inneholder to trinn, ble påbegynt i 2014. Byggetrinn I ble ferdigstilt i 2015 og byggetrinn II er ferdigstilt i løpet av 2016.

Administrasjonen av selskapet ivaretas av Vestaksen Eiendom AS.

Fortsatt drift

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen om fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelse av årsregnskapet. Solgte enheter i prosjektet ved regnskapets avleggelse gir positivt resultat for selskapet.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har for tiden ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Arbeidsmiljøet

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2017 og har således ikke noe arbeidsmiljø å ivareta.

Styret

Styret består av 4 personer hvorav 3 er menn og 1 er kvinne.

Ytre miljø

Etter styrets oppfatning forurenses selskapet ikke det ytre miljø.

Stilling og resultat

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

Årsresultat og disponeringer

Årsresultatet i Dyrmyrskauen AS er et overskudd på kr 453 392,- og foreslås disponert slik:

Overført annen egenkapital	kr 453 392,-
Totalt disponert	kr 453 392,-

Egenkapital:

Egenkapitalen pr. 31.12.2017 er kr 10 927 117,-

Kongsberg, den ____

Are Bråthen
Styrets leder

Per Winsvold Mikkelsen
Styremedlem

Helene Mork
Styremedlem

Morten Hotvedt
Styremedlem / Daglig leder



Noter 2017 DYRMYRSKAUEN AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg skjer ved leveringstidspunktet/overdragelsen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til utvikling av eiendommen. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan, med unntak av tomt. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendom under utvikling

Eiendom under utvikling vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.



Note 1 - Ytelse til ledende personer

Ytelse til ledende personer

Det er ikke utbetalt lønn til daglig leder i løpet av driftsåret 2017. Selskapets styre har heller ikke mottatt noen godtgjørelse for sine styreverv.

Note 2 - Obligatorisk tjenstepensjon

Obligatorisk tjenstepensjon

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2017 utgjør kr. 32 250. Honorar for annen bistand utgjør kr. 0. Beløpene er oppgitt inklusive mva.

Note 4 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 5 - Skatt

Grunnlag for beregning av skatt	2017	2016
Ordinært resultat før skattekostnad	598 671	11 552 141
+/- Permanente forskjeller	6 659	1 066
Årets skattegrunnlag	605 330	11 553 208
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 24%	145 279	2 888 302
Sum	145 279	2 888 302
Skattekostnad i resultatregnskapet	145 279	2 888 302
Betalbar skatt i skattekostnad	145 279	2 888 302
Betalbar skatt i balansen	145 279	2 888 302

Note 6 - Egenkapital

Spesifikasjon egenkapital	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2017	3 000 000	9 473 725	12 473 725
Tilleggsutbytte		(2 000 000)	(2 000 000)
Årets resultat		453 392	453 392
Egenkapital 31.12.2017	3 000 000	7 927 117	10 927 117



Note 7 - Aksjekapital

Foretaket har 3 000 aksjer, pålydende kr 1 000, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 3 000 000.

Foretakets aksjer er fordelt på en aksjeklasse, alle aksjer med like rettigheter

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjekapital
Ordinære aksjer	3 000	3 000 000
Sum	3 000	3 000 000

Note 8 - Aksjonærliste

Foretakets aksjonærer pr 31.12.2017

Foretaket har 2 aksjonærer. Nedenfor vises selskapets aksjonærer.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
PK Utvikling AS	1 500	50%
Vestaksen Eiendom AS	1 500	50%
Sum	3 000	100%

Note 9 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2017.

Spesifikasjon kundefordringer	2017	2016
Kundefordringer til pålydende		3 716
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
Netto oppførte kundefordringer		3 716

Note 10 - Pantstillelser og garantier m.v.

Pantstillelser og garantier m.v.

Selskapet har et totalt garantiansvar ovenfor hovedentreprenøren og kunder med kr. 6 944 250,-.

Note 11 - Spesifikasjon av eiendom under utvikling

Spesifikasjon varige driftsmidler

	Sum
Anskaffelseskost 1. januar 2017	13 129 592
Tilgang i året	182 210
Avgang i året	2 900 000
Anskaffelseskost 31.12.2017	10 411 802
Balansført verdi pr. 31.12.2017	10 411 802

Utbyggingsprosjektet til Dyrmyrskauen AS består av 2 byggetrinn og totalt 43 leiligheter. Byggetrinn I var ferdigstilt i 2015 og byggetrinn II er ferdigstilt i 2016.

Pr. 31.12.17 er 39 leiligheter overdratt.

Ved overdragelse av leiligheter er en forholdsmessig andel av prosjektets totalkostnader, basert på kvm, utgiftsført.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Engene 22, NO-3015 Drammen
Postboks 560 Brakerøya, NO-3002 Drammen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Dyrmyrskauen AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dyrmyrskauen AS som består av balanse per 31. desember 2017 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.



Building a better
working world

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- ▶ Identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Drammen, 16. april 2018
ERNST & YOUNG AS

Atle Terum
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Dyrmyrskauen AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited