



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 881 868
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DUSAVIKA EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: Finnestadsvingen 23
4029 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: William Wardman Wittusen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

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, 16.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		15 302 974	15 451 740
Annen driftsinntekt		15 912	15 953
Sum inntekter		15 318 886	15 467 693
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	6 484 167	6 484 167
Annen driftskostnad		1 325 506	1 013 059
Sum kostnader		7 809 673	7 497 226
Driftsresultat		7 509 213	7 970 466
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 443 398	411 390
Annen renteinntekt		29 804	0
Sum finansinntekter		1 473 202	411 390
Annen rentekostnad		0	12 087
Sum finanskostnader		0	12 087
Netto finans		1 473 202	399 302
Resultat før skattekostnad		8 982 415	8 369 769
Skattekostnad	2	1 976 132	1 841 349
Årsresultat		7 006 283	6 528 420
Overføringer og disponeringer			
Overkurs	3	-256 099	0
Avgitt konsernbidrag	3	9 091 403	8 451 582
Annen egenkapital	3	-1 829 021	-1 923 162
Sum overføringer og disponeringer		7 006 283	6 528 420



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	1	125 666 496	132 150 664
Sum varige driftsmidler		125 666 496	132 150 664
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		125 666 496	132 150 664
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		288 019	0
Andre kortsiktige fordringer	5	130 790	130 620
Konsernfordringer	4	35 959 077	40 594 279
Sum fordringer		36 377 885	40 724 899
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		0	0
Sum omløpsmidler		36 377 885	40 724 899
SUM EIENDELER		162 044 382	172 875 562

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	9 574 800	9 574 800
Overkurs	3	131 270 698	131 526 797
Sum innskutt egenkapital		140 845 498	141 101 597
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	0	1 829 021
Udekket tap	3	0	0
Sum opptjent egenkapital		0	1 829 021
Sum egenkapital		140 845 498	142 930 618
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	8 172 038	8 760 148
Sum avsetninger for forpliktelser		8 172 038	8 760 148
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		8 172 038	8 760 148
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		137 675	132 116
Kortsiktig konserngjeld	4	12 889 171	21 047 257
Annen kortsiktig gjeld	5	0	5 423
Sum kortsiktig gjeld		13 026 846	21 184 796
Sum gjeld		21 198 884	29 944 944
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		162 044 382	172 875 562



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 568232

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 881 868
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DUSAVIKA EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: Finnestadsvingen 23
4029 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: William Wardman Wittusen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 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, 03.07.2024



Organisasjonsnr: 994 881 868
DUSAVIKA EIENDOMSINVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		15 302 974	15 451 740
Annen driftsinntekt		15 912	15 953
Sum inntekter		15 318 886	15 467 693
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	6 484 167	6 484 167
Annen driftskostnad		1 325 506	1 013 059
Sum kostnader		7 809 673	7 497 226
Driftsresultat		7 509 213	7 970 466
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 443 398	411 390
Annen renteinntekt		29 804	0
Sum finansinntekter		1 473 202	411 390
Annen rentekostnad		0	12 087
Sum finanskostnader		0	12 087
Netto finans		1 473 202	399 302
Resultat før skattekostnad		8 982 415	8 369 769
Skattekostnad	2	1 976 132	1 841 349
Årsresultat		7 006 283	6 528 420
Overføringer og disponeringer			
Overkurs	3	-256 099	0
Avgitt konsernbidrag	3	9 091 403	8 451 582
Annen egenkapital	3	-1 829 021	-1 923 162
Sum overføringer og disponeringer		7 006 283	6 528 420



Organisasjonsnr: 994 881 868
DUSAVIKA EIENDOMSINVEST 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
Sum varige driftsmidler

1	125 666 496	132 150 664
	125 666 496	132 150 664

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler

	0	0
--	---	---

Sum anleggsmidler

	125 666 496	132 150 664
--	-------------	-------------

Omløpsmidler
Varer

Fordringer
Kundefordringer
Andre kortsiktige
fordringer
Konsernfordringer
Sum fordringer

	288 019	0
5	130 790	130 620
4	35 959 077	40 594 279
	36 377 885	40 724 899

Investeringer
Sum investeringer

	0	0
--	---	---

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

	0	0
--	---	---

Sum omløpsmidler

	36 377 885	40 724 899
--	------------	------------

SUM EIENDELER

	162 044 382	172 875 562
--	-------------	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Aksjekapital
Overkurs
Sum innskutt egenkapital

3	9 574 800	9 574 800
3	131 270 698	131 526 797
	140 845 498	141 101 597

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	3	0	1 829 021
Udekket tap	3	0	0
Sum opptjent egenkapital		0	1 829 021
Sum egenkapital		140 845 498	142 930 618
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	8 172 038	8 760 148
Sum avsetninger for forpliktelse		8 172 038	8 760 148
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		8 172 038	8 760 148
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		137 675	132 116
Kortsiktig konserngjeld	4	12 889 171	21 047 257
Annen kortsiktig gjeld	5	0	5 423
Sum kortsiktig gjeld		13 026 846	21 184 796
Sum gjeld		21 198 884	29 944 944
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		162 044 382	172 875 562



Organisasjonsnr: 994 881 868
DUSAVIKA EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. 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. 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. 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. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum	Beløp
-----	-------

Note

1

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler	Immaterielle eiend.
--------------------------	---------------------	---------------------



Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Note

4

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

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>
---	--------------	------------------

Kortsiktig gjeld

<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>
----------------------	--------------

Note

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt



Mer om fordringer

Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

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

Note

5

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Stortorvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Dusavika Eiendomsinvest AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dusavika Eiendomsinvest AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 avvike selskapet eller 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. 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 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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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



Building a better
working world

- 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.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
 - evaluerer 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 og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 28. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Anders Gøbel
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 73QXX-KUAI2-EL6WV-0P88E-AKFD5-SJU7P



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."

Gøbel, Anders

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-1443395

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-28 14:15:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 73QXX-KUAI2-EL6WV-0P88E-AKFD5-SIU7P

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>



DocuSign Envelope ID: 62C24A13-667B-4B75-884A-676F86EAF440

PROTOKOLL
FRA
STYREMØTE
I
DUSAVIKA EIENDOMSINVEST AS

Den 28. mai 2024 ble det avholdt styremøte i Dusavika Eiendomsinvest AS, org. nr. 994 881 868 i lokalene til Asset Buyout Partners i Oslo.

Til stede var William Wardman Wittusen og Karl Otto Eidem. Samtlige styremedlemmer deltok, og styret var dermed beslutningsdyktig.

Det fremkom ingen innsigelser mot innkallingen eller dagsordenen.

Til behandling forelå følgende saker:

1. Godkjenning av årsregnskap

Utkast til årsregnskap for 2023 ble presentert for styret. Styret gikk gjennom dokumentet og besluttet å foreslå at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

«Årsregnskapet for 2023 godkjennes. Det ble videre vedtatt å anvende årets resultat i overensstemmelse med forslaget i årsregnskapet.»

2. Fastsettelse av honorar til styrets medlemmer

Styret besluttet å foreslå at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

«Styrets medlemmer skal ikke motta godtgjørelse for 2023.»

3. Fastsettelse av honorar til revisor

Styret besluttet å foreslå at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

«Honorar til revisor godkjennes etter regning»

4. Innkalling til ordinær generalforsamling

Styret vedtok å innkalle til ordinær generalforsamling i selskapet som avholdes i lokalene til Asset Buyout Partners i Oslo så snart som mulig. Dagsordenen for generalforsamlingen er:

1. Godkjenning av årsregnskap
2. Fastsettelse av honorar til styrets medlemmer
3. Fastsettelse av honorar til revisor

Sakene skal behandles etter aksjeloven § 5-7. Styrets medlemmer erklærte at de ikke ønsker å uttale seg om disse sakene på generalforsamlingen.



DocuSign Envelope ID: 62C24A13-667B-4B75-884A-676F86EAF440

* * *

Alle styrets beslutninger var enstemmige. Andre saker forelå ikke til behandling, og møtet ble hevet.

DocuSigned by:
William Wardman Wittusen
BA7E40E437A7422
William W. Wittusen

DocuSigned by:
Karl Otto Eidem
7C3C59DF8563421
Karl Otto Eidem



DocuSign Envelope ID: 62C24A13-667B-4B75-884A-676F86EAF440

Årsregnskap for
DUSAVIKA EIENDOMSINVEST AS
994881868
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



DocuSign Envelope ID: 62C24A13-667B-4B75-884A-676F86EAF440

DUSAVIKA EIENDOMSINVEST AS
994 881 868

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Leieinntekter		15 302 974	15 451 740
Annen driftsinntekt		15 912	15 953
Sum driftsinntekter		15 318 886	15 467 693
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-6 484 167	-6 484 167
Annen driftskostnad		-1 325 506	-1 013 059
Sum driftskostnader		-7 809 673	-7 497 226
Driftsresultat		7 509 213	7 970 466
Finansinntekter			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 443 398	411 390
Annen renteinntekt		29 804	0
Sum finansinntekter		1 473 202	411 390
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		0	-12 087
Sum finanskostnader		0	-12 087
Netto finans		1 473 202	399 302
Resultat før skattekostnad		8 982 415	8 369 769
Skattekostnad	2	-1 976 132	-1 841 349
Årsresultat		7 006 283	6 528 420
Overføringer			
Overkurs	3	-256 099	0
Avgitt konsernbidrag	3	9 091 403	8 451 582
Annen egenkapital	3	-1 829 021	-1 923 162
Sum overføringer		7 006 283	6 528 420



DocuSign Envelope ID: 62C24A13-667B-4B75-884A-676F86EAF440

DUSAVIKA EIENDOMSINVEST AS
994 881 868

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	125 666 496	132 150 664
Sum varige driftsmidler		125 666 496	132 150 664
Sum anleggsmidler		125 666 496	132 150 664
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		288 019	0
Kortsiktige konsernfordringer	4	35 959 077	40 594 279
Andre kortsiktige fordringer	5	130 790	130 620
Sum fordringer		36 377 885	40 724 899
Sum omløpsmidler		36 377 885	40 724 899
SUM EIENDELER		162 044 382	172 875 562



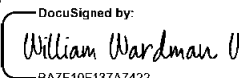
DocuSign Envelope ID: 62C24A13-667B-4B75-884A-676F86EAF440

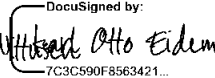
DUSAVIKA EIENDOMSINVEST AS
994 881 868

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	9 574 800	9 574 800
Overkurs	3	131 270 698	131 526 797
Sum innskutt egenkapital		140 845 498	141 101 597
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	0	1 829 021
Sum opptjent egenkapital		0	1 829 021
Sum egenkapital		140 845 498	142 930 618
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	2	8 172 038	8 760 148
Sum avsetning for forpliktelser		8 172 038	8 760 148
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		137 675	132 116
Kortsiktig konserngjeld	4	12 889 171	21 047 257
Annen kortsiktig gjeld	5	0	5 423
Sum kortsiktig gjeld		13 026 846	21 184 796
Sum gjeld		21 198 884	29 944 944
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		162 044 382	172 875 562

Oslo, 28.05.2024

DocuSigned by:

William Wardman Wittusen
styrets leder

DocuSigned by:

Karl Otto Eidem
styremedlem



DocuSign Envelope ID: 62C24A13-667B-4B75-884A-676F86EAF440

Dusavika Eiendomsinvest AS - Noter 2023

Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring av leieinntekter skjer lineært over leieperioden i henhold til leiekontrakten.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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 klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

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.

Note 1 Varige driftsmidler

	Bygninger o.a fast eiendom	Tomt	Teknisk inst.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	121 428 224	10 741 505	40 476 075	172 645 804
Tilgang	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	121 428 224	10 741 505	40 476 075	172 645 804
Akk. av-/nedskrivninger 01.01	-20 633 962	0	-19 861 178	-40 495 140
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	-23 062 739	0	-23 916 568	-46 979 307
Balanseført verdi 31.12	98 365 485	10 741 505	16 559 507	125 666 496
Årets avskrivninger	2 428 777	0	4 055 390	6 484 167
Avskrivningsplan	Lineær	Avskrives ikke	Lineær	
Økonomisk levetid	25-50 år		10-15 år	



DocuSign Envelope ID: 62C24A13-667B-4B75-884A-676F86EAF440

Dusavika Eiendomsinvest AS - Noter 2023

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	2 564 242	2 383 780	
Endring i utsatt skatt/skattefordel	-588 110	-542 430	
Skattekostnad ordinært resultat	1 976 132	1 841 349	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt	8 982 415	8 369 769	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	2 673 230	2 465 593	
Avgitt konsernbidrag	-11 655 645	-10 835 362	
Skattepliktig inntekt	0	0	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	2 564 242	2 383 780	
Skatteeffekt på avgitt konsernbidrag	-2 564 242	-2 383 780	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	
Beregning av effektiv skattesats:			
Resultat før skatt	8 982 415	8 369 769	
Beregnet skatt av resultat før skatt	1 976 132	1 841 349	
Effekt av endring av skattesats	0	0	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	0	
Sum	1 976 132	1 841 349	
Effektiv skattesats	22 %	22 %	
Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:			
	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	36 644 522	39 192 476	2 547 954
Gevinst- og tapskonto	501 106	626 382	125 276
Sum	37 145 628	39 818 858	2 673 230
Utsatt skatt (+) / utsatt skattefordel (-) (22 %)	8 172 037	8 760 148	-588 110

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr 01.01	9 574 800	131 526 797	1 829 021	142 930 618
Årets resultat	0	0	7 006 283	7 006 283
Avgitt konsernbidrag	0	-256 099	-8 835 304	-9 091 403
Pr. 31.12	9 574 800	131 270 698	0	140 845 498



DocuSign Envelope ID: 62C24A13-667B-4B75-884A-676F86EAF440

Dusavika Eiendomsinvest AS - Noter 2023

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	Asset Buyout Partners AS
Mellomværende med selskap i samme konsern	
Mellomværende- Konsernkontoordning	35 959 077
Mellomværende	-1 188 148
Konsernbidrag avgitt m skattemessig effekt	-11 655 645
Merverdiavgift	-45 378
Sum netto mellomværende 31.12	23 069 906

Selskapet er fellesregistrert med andre selskaper i samme konsern. Alle selskapene som er med i fellesregistreringen er solidarisk ansvarlig for betaling av skyldig merverdiavgift.

Konsernkontoordning

I 2019 ble det opprettet en konsernkontoordning hvorav Asset Buyout Partners AS er eier. Saldo på bankkonto til selskapet klassifiseres derfor som fordring / gjeld mot Asset Buyout Partners AS. Pr 31.12 har selskapet 35 959 077 NOK i mellomværende som gjelder bank. Mellomværende som følge av konsernkontoordningen renteberegnes.

Management fee

Dusavika Eiendomsinvest AS har inngått en avtale med Asset Buyout Partners AS om belastning av management fee. Selskapet belastes kostnader relatert til konsernfunksjoner og administrasjon som Asset Buyout Partners AS utøver på vegne av sine datterselskap. Management fee belastes datterselskapene pro rata basert på omsetning. Kostnader som er direkte knyttet til enkeltelskap faktureres direkte. I 2023 er selskapet belastet 1 172 691 NOK i management fee.

Note 5 Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og lønn

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til medlemmer eller leder av styret, aksjeeiere eller andre nærstående parter. Det har ikke vært noen ansatte sysselsatt i løpet av regnskapsåret.



Årsregnskap for
DUSAVIKA EIENDOMSINVEST AS
994881868
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



DUSAVIKA EIENDOMSINVEST AS
994 881 868

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Leieinntekter		15 302 974	15 451 740
Annen driftsinntekt		15 912	15 953
Sum driftsinntekter		15 318 886	15 467 693
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-6 484 167	-6 484 167
Annen driftskostnad		-1 325 506	-1 013 059
Sum driftskostnader		-7 809 673	-7 497 226
Driftsresultat		7 509 213	7 970 466
Finansinntekter			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 443 398	411 390
Annen renteinntekt		29 804	0
Sum finansinntekter		1 473 202	411 390
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		0	-12 087
Sum finanskostnader		0	-12 087
Netto finans		1 473 202	399 302
Resultat før skattekostnad		8 982 415	8 369 769
Skattekostnad	2	-1 976 132	-1 841 349
Årsresultat		7 006 283	6 528 420
Overføringer			
Overkurs	3	-256 099	0
Avgitt konsernbidrag	3	9 091 403	8 451 582
Annen egenkapital	3	-1 829 021	-1 923 162
Sum overføringer		7 006 283	6 528 420



DUSAVIKA EIENDOMSINVEST AS
994 881 868

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	125 666 496	132 150 664
Sum varige driftsmidler		125 666 496	132 150 664
Sum anleggsmidler		125 666 496	132 150 664
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		288 019	0
Kortsiktige konsernfordringer	4	35 959 077	40 594 279
Andre kortsiktige fordringer	5	130 790	130 620
Sum fordringer		36 377 885	40 724 899
Sum omløpsmidler		36 377 885	40 724 899
SUM EIENDELER		162 044 382	172 875 562



DUSAVIKA EIENDOMSINVEST AS
994 881 868

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	9 574 800	9 574 800
Overkurs	3	131 270 698	131 526 797
Sum innskutt egenkapital		140 845 498	141 101 597
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	0	1 829 021
Sum opptjent egenkapital		0	1 829 021
Sum egenkapital		140 845 498	142 930 618
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	2	8 172 038	8 760 148
Sum avsetning for forpliktelser		8 172 038	8 760 148
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		137 675	132 116
Kortsiktig konserngjeld	4	12 889 171	21 047 257
Annen kortsiktig gjeld	5	0	5 423
Sum kortsiktig gjeld		13 026 846	21 184 796
Sum gjeld		21 198 884	29 944 944
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		162 044 382	172 875 562

Oslo, 28.05.2024

William Wardman Wittusen
styrets leder

Karl Otto Eidem
styremedlem



DUSAVIKA EIENDOMSINVEST AS
994 881 868

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

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. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forørig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note 1 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Note 2 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	2 564 242	0
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-588 110	0
Skattekostnad	1 976 132	0
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	8 982 415	0
+/- Endring i midlertidige forskjeller	2 673 231	0
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-11 655 645	0
Skattepliktig inntekt	1	0



DUSAVIKA EIENDOMSINVEST AS

994 881 868

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt på årets resultat	2 564 242	0
Betalbar skatt på konsernbidrag	-2 564 242	0

Note 3 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	9 574 800	131 526 797	1 829 021	142 930 618
Årsresultat	0	0	7 006 283	7 006 283
- Avgitt konsernbidrag	0	0	-9 091 403	-9 091 403
Nedsettelse av aksjekapital og utdeling av overkurs	0	-256 099	0	-256 099
Andre endringer	0	0	256 099	256 099
Egenkapital 31.12.2023	9 574 800	131 270 698	0	140 845 498

Note 4 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Note 5 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	39 192 476	36 644 522	2 547 954
Gevinst- og tapskonto	626 382	501 106	125 276
Netto forskjeller	39 818 858	37 145 627	2 673 231
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	39 818 858	37 145 627	2 673 231
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %	8 760 148	8 172 038	588 110