



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 686 878
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VERKET HAVN AS
Forretningsadresse: Verpetveien 48
1543 VESTBY

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: Stian Arnesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2024

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, 09.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		296 881	1 244 818
Sum inntekter		296 881	1 244 818
Kostnader			
Varekostnad		5 033	43 800
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	323 401	344 475
Annen driftskostnad	2	350 400	1 282 223
Sum kostnader		678 834	1 670 498
Driftsresultat		-381 953	-425 681
Annen rentekostnad		235 494	181 965
Annen finanskostnad		5 000	
Sum finanskostnader		240 494	181 965
Netto finans		-240 494	-181 965
Ordinært resultat før skattekostnad		-622 448	-607 646
Skattekostnad på resultat	3	-136 938	-133 682
Ordinært resultat etter skattekostnad		-485 510	-473 964
Årsresultat		-485 510	-473 964
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-485 510	-473 964
Totalresultat		-485 510	-473 964
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-485 510	-473 964
Sum overføringer og disponeringer		-485 510	-473 964



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	391 586	254 648
Sum immaterielle eiendeler		391 586	254 648
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 4	5 472 285	5 621 985
Maskiner og anlegg	1, 4		
Skip og flytende installasjoner	1, 4		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 4		173 702
Sum varige driftsmidler	1	5 472 285	5 795 686
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		400 000	400 000
Sum finansielle anleggsmidler		400 000	400 000
Sum anleggsmidler		6 263 871	6 450 334
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	4		
Fordringer			
Kundefordringer	4		400 491
Andre kortsiktige fordringer		2 653	32 374
Sum fordringer		2 653	432 865
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 508	23 959
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 508	23 959
Sum omløpsmidler		9 162	456 824
SUM EIENDELER		6 273 032	6 907 158



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		700 000	700 000
Overkurs		2 000 000	2 000 000
Annen innskutt egenkapital		1 462 981	1 462 981
Sum innskutt egenkapital		4 162 981	4 162 981
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 845 761	2 360 252
Sum opptjent egenkapital		-2 845 761	-2 360 252
Sum egenkapital		1 317 220	1 802 729
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	3 751 875	3 860 625
Sum annen langsiktig gjeld		3 751 875	3 860 625
Sum langsiktig gjeld		3 751 875	3 860 625
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Leverandørgjeld		1 214	293 804
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		2 724	
Kortsiktig konserngjeld		1 200 000	950 000
Sum kortsiktig gjeld		1 203 938	1 243 804
Sum gjeld		4 955 813	5 104 429
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 273 032	6 907 158



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 384457

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 686 878
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DK EIENDOM & INVEST AS
Forretningsadresse: Verpetveien 48
1543 VESTBY

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: Stian Arnesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2024

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, 27.05.2024



Organisasjonsnr: 918 686 878
DK EIENDOM & INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		296 881	1 244 818
Sum inntekter		296 881	1 244 818
Kostnader			
Varekostnad		5 033	43 800
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	323 401	344 475
Annen driftskostnad	2	350 400	1 282 223
Sum kostnader		678 834	1 670 498
Driftsresultat		-381 953	-425 681
Annen rentekostnad		235 494	181 965
Annen finanskostnad		5 000	
Sum finanskostnader		240 494	181 965
Netto finans		-240 494	-181 965
Ordinært resultat før skattekostnad		-622 448	-607 646
Skattekostnad på resultat	3	-136 938	-133 682
Ordinært resultat etter skattekostnad		-485 510	-473 964
Årsresultat		-485 510	-473 964
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-485 510	-473 964
Totalresultat		-485 510	-473 964
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-485 510	-473 964
Sum overføringer og disponeringer		-485 510	-473 964



Organisasjonsnr: 918 686 878
DK EIENDOM & INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	391 586	254 648
Sum immaterielle eiendeler		391 586	254 648
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	1, 4	5 472 285	5 621 985
Maskiner og anlegg	1, 4		
Skip og flytende installasjoner	1, 4		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1, 4		173 702
Sum varige driftsmidler	1	5 472 285	5 795 686
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		400 000	400 000
Sum finansielle anleggsmidler		400 000	400 000
Sum anleggsmidler		6 263 871	6 450 334
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	4		
Fordringer			
Kundefordringer	4		400 491
Andre kortsiktige fordringer		2 653	32 374
Sum fordringer		2 653	432 865
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		6 508	23 959
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 508	23 959
Sum omløpsmidler		9 162	456 824
SUM EIENDELER		6 273 032	6 907 158
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	700 000	700 000
Overkurs	2 000 000	2 000 000
Annen innskutt egenkapital	1 462 981	1 462 981
Sum innskutt egenkapital	4 162 981	4 162 981
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 845 761	2 360 252
Sum opptjent egenkapital	-2 845 761	-2 360 252
Sum egenkapital	1 317 220	1 802 729
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	3	
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4	
	3 751 875	3 860 625
Sum annen langsiktig gjeld	3 751 875	3 860 625
Sum langsiktig gjeld	3 751 875	3 860 625
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4	
Leverandørgjeld	1 214	293 804
Betalbar skatt	3	
Skyldig offentlige avgifter	2 724	
Kortsiktig konserngjeld	1 200 000	950 000
Sum kortsiktig gjeld	1 203 938	1 243 804
Sum gjeld	4 955 813	5 104 429
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 273 032	6 907 158



Organisasjonsnr: 918 686 878
DK EIENDOM & INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



BDO AS
Bernt Ankers gate 17
1534 Moss

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Dk Eiendom & Invest AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Dk Eiendom & Invest AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Per Harald Eskedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E20AJ-E3FGD-T57M1-Z5ZW6-5G5YP-66K45



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."

Eskedal, Per Harald

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2409404

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-26 09:10:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E2OAJ-E3FGD-T57M1-Z5ZW6-5G5YP-66K45

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>



Årsregnskap 2023

DK Eiendom og Invest AS

Penneo document key: NDGX2-SJIEA-XZ7VA-GE1QF-AQZPL-EN05E

Organisasjonsnr: 918 686 878



Resultatregnskap DK Eiendom og Invest AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		296 881	1 244 818
Sum driftsinntekter		296 881	1 244 818
Varekostnad		5 033	43 800
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	323 401	344 475
Annen driftskostnad	2	350 400	1 282 223
Sum driftskostnader		678 834	1 670 498
Driftsresultat		-381 953	-425 681
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen rentekostnad		235 494	181 965
Annen finanskostnad		5 000	0
Resultat av finansposter		-240 494	-181 965
Resultat før skattekostnad		-622 448	-607 646
Skattekostnad på resultat	3	-136 938	-133 682
Årsresultat		-485 510	-473 964
Overføringer			
Overført til udekket tap		485 510	473 964
Sum overføringer		-485 510	-473 964

Penneo document key: NDGX2-SJIEA-XZ7VA-GE1QF-AQZPL-ENC5E



Balanse

DK Eiendom og Invest AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	3	391 586	254 648
Sum immaterielle eiendeler		391 586	254 648
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 4	5 472 285	5 621 985
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 4	0	173 702
Sum varige driftsmidler	1	5 472 285	5 795 686
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i aksjer og andeler		400 000	400 000
Sum finansielle anleggsmidler		400 000	400 000
Sum anleggsmidler		6 263 871	6 450 334
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	4	0	400 491
Andre kortsiktige fordringer		2 653	32 374
Sum fordringer		2 653	432 865
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 508	23 959
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		6 508	23 959
Sum omløpsmidler		9 162	456 824
Sum eiendeler		6 273 032	6 907 158

Penneo document key: NDCGX2-SJTEA-XZ7VA-GE1QF-AQZPL-ENC5E



Balanse

DK Eiendom og Invest AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital		700 000	700 000
Overkurs		2 000 000	2 000 000
Annen innskutt egenkapital		1 462 981	1 462 981
Sum innskutt egenkapital		4 162 981	4 162 981
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap		-2 845 761	-2 360 252
Sum opptjent egenkapital		-2 845 761	-2 360 252
Sum egenkapital		1 317 220	1 802 729
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	3 751 875	3 860 625
Sum annen langsiktig gjeld		3 751 875	3 860 625
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		1 214	293 804
Skyldig offentlige avgifter		2 724	0
Kortsiktig konserngjeld		1 200 000	950 000
Sum kortsiktig gjeld		1 203 938	1 243 804
Sum gjeld		4 955 813	5 104 429
Sum egenkapital og gjeld		6 273 032	6 907 158

Styret i DK Eiendom og Invest AS

Lasse Håvak
styreleder

Kurt Kato Tunheim
styremedlem

Stian Håvak-Arnesen
styremedlem/ daglig leder

Penneo document key: NDCGX2-SJIEA-XZ7VA-GE1QF-AQZPL-EN05E



Noter til regnskapet 2023

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/ forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utbytte/ konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående

Fordringer

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



Noter til regnskapet 2023

Skatt

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

Note 1 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	5 946 342	33 000	2 224 876	8 204 219
- Avgang i året			286 751	286 751
= Anskaffelseskost 31.12.23	5 946 342	33 000	1 938 125	7 917 468
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	474 057	33 000	1 938 125	2 445 182
= Bokført verdi 31.12.23	5 472 285	0	0	5 472 285
Årets ordinære avskrivninger	149 700		173 701	323 401
Økonomisk levetid	10-50 år	2 år	3-6 år	

Note 2 Antall ansatte

Det har ikke vært ansatte sysselsatt i løpet av regnskapsåret.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-136 938	-133 682
Skattekostnad ordinært resultat	-136 938	-133 682
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-622 448	-607 646
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-31 288	-46 600
Skattepliktig inntekt	-653 736	-654 246
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-158 655	-189 944	-31 288
Sum	-158 655	-189 944	-31 288
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 621 283	-967 546	653 736
DK Eiendom og Invest AS			Side 6



Noter til regnskapet 2023

Grunnlag for utsatt skattefordel	-1 779 938	-1 157 490	622 448
Utsatt skattefordel (22 %)	-391 586	-254 648	136 938

Note 4 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2023
Fordringer med forfall senere enn ett år	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	3 208 125
Gjeld som er sikret ved pant o.l.	3 751 875
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	5 472 285
Eiendommen er solgt januar 2024.	

Penneo document key: NDCX2-SJTEA-XZ7VA-GE1QF-AQZPL-ENO5E



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."

Håvak, Lasse

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-990121

IP: 212.63.xxx.xxx

2024-04-24 08:48:57 UTC



Håvak-Arnesen, Stian

Daglig leder

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-830734

IP: 193.69.xxx.xxx

2024-04-24 09:32:58 UTC



Håvak-Arnesen, Stian

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-830734

IP: 193.69.xxx.xxx

2024-04-24 09:32:58 UTC



Tunheim, Kurt Kato

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-26174

IP: 213.239.xxx.xxx

2024-04-26 08:13:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NDGX2-SJTEA-XZTVA-GETOF-AQZPL-ENOSE

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>



Årsregnskap 2023

DK Eiendom og Invest AS

Organisasjonsnr: 918 686 878



Resultatregnskap DK Eiendom og Invest AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		296 881	1 244 818
Sum driftsinntekter		296 881	1 244 818
Varekostnad		5 033	43 800
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	323 401	344 475
Annen driftskostnad	2	350 400	1 282 223
Sum driftskostnader		678 834	1 670 498
Driftsresultat		-381 953	-425 681
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen rentekostnad		235 494	181 965
Annen finanskostnad		5 000	0
Resultat av finansposter		-240 494	-181 965
Resultat før skattekostnad		-622 448	-607 646
Skattekostnad på resultat	3	-136 938	-133 682
Årsresultat		-485 510	-473 964
Overføringer			
Overført til udekket tap		485 510	473 964
Sum overføringer		-485 510	-473 964



Balanse
DK Eiendom og Invest AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	3	391 586	254 648
Sum immaterielle eiendeler		391 586	254 648
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 4	5 472 285	5 621 985
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 4	0	173 702
Sum varige driftsmidler	1	5 472 285	5 795 686
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i aksjer og andeler		400 000	400 000
Sum finansielle anleggsmidler		400 000	400 000
Sum anleggsmidler		6 263 871	6 450 334
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	4	0	400 491
Andre kortsiktige fordringer		2 653	32 374
Sum fordringer		2 653	432 865
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 508	23 959
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		6 508	23 959
Sum omløpsmidler		9 162	456 824
Sum eiendeler		6 273 032	6 907 158



Balanse

DK Eiendom og Invest AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital		700 000	700 000
Overkurs		2 000 000	2 000 000
Annen innskutt egenkapital		1 462 981	1 462 981
Sum innskutt egenkapital		4 162 981	4 162 981
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap		-2 845 761	-2 360 252
Sum opptjent egenkapital		-2 845 761	-2 360 252
Sum egenkapital		1 317 220	1 802 729
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	3 751 875	3 860 625
Sum annen langsiktig gjeld		3 751 875	3 860 625
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		1 214	293 804
Skyldig offentlige avgifter		2 724	0
Kortsiktig konserngjeld		1 200 000	950 000
Sum kortsiktig gjeld		1 203 938	1 243 804
Sum gjeld		4 955 813	5 104 429
Sum egenkapital og gjeld		6 273 032	6 907 158

26.04.2024

Styret i DK Eiendom og Invest AS

Lasse Håvak
styreleder

Kurt Kato Tunheim
styremedlem

Stian Håvak-Arnesen
styremedlem/daglig leder



Noter til regnskapet 2023

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående.

Fordringer

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



Noter til regnskapet 2023

Skatt

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

Note 1 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	5 946 342	33 000	2 224 876	8 204 219
- Avgang i året			286 751	286 751
= Anskaffelseskost 31.12.23	5 946 342	33 000	1 938 125	7 917 468
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	474 057	33 000	1 938 125	2 445 182
= Bokført verdi 31.12.23	5 472 285	0	0	5 472 285
Årets ordinære avskrivninger	149 700		173 701	323 401
Økonomisk levetid	10-50 år	2 år	3-6 år	

Note 2 Antall ansatte

Det har ikke vært ansatte sysselsatt i løpet av regnskapsåret.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-136 938	-133 682
Skattekostnad ordinært resultat	-136 938	-133 682
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-622 448	-607 646
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-31 288	-46 600
Skattepliktig inntekt	-653 736	-654 246
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-158 655	-189 944	-31 288
Sum	-158 655	-189 944	-31 288
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 621 283	-967 546	653 736
DK Eiendom og Invest AS			Side 6



Noter til regnskapet 2023

Grunnlag for utsatt skattefordel	-1 779 938	-1 157 490	622 448
Utsatt skattefordel (22 %)	-391 586	-254 648	136 938

Note 4 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2023
Fordringer med forfall senere enn ett år	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	3 208 125
Gjeld som er sikret ved pant o.l.	3 751 875
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	5 472 285
Eiendommen er solgt januar 2024.	