



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 24.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 29.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 244 818	1 485 851
Sum inntekter		1 244 818	1 485 851
Kostnader			
Varekostnad		43 800	3 725
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	344 475	355 019
Annen driftskostnad	2	1 282 223	1 228 433
Sum kostnader		1 670 498	1 587 177
Driftsresultat		-425 681	-101 325
Annen rentekostnad		181 965	149 200
Sum finanskostnader		181 965	149 200
Netto finans		-181 965	-149 200
Ordinært resultat før skattekostnad		-607 646	-250 525
Skattekostnad på resultat		-133 682	-55 116
Ordinært resultat etter skattekostnad		-473 964	-195 409
Årsresultat		-473 964	-195 409
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-473 964	-195 409
Totalresultat		-473 964	-195 409
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-473 964	-195 409
Sum overføringer og disponeringer		-473 964	-195 409



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		254 648	120 966
Sum immaterielle eiendeler		254 648	120 966
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 3	5 621 985	5 771 685
Maskiner og anlegg	1, 3		
Skip og flytende installasjoner	1, 3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 3	173 702	368 477
Sum varige driftsmidler	1	5 795 686	6 140 161
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		400 000	200 000
Sum finansielle anleggsmidler		400 000	200 000
Sum anleggsmidler		6 450 334	6 461 127
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	3		
Fordringer			
Kundefordringer	3	400 491	359 919
Andre kortsiktige fordringer		32 374	31 434
Sum fordringer		432 865	391 353
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		23 959	220 586
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		23 959	220 586
Sum omløpsmidler		456 824	611 939
SUM EIENDELER		6 907 158	7 073 066



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		2 360 252	1 886 288
Sum opptjent egenkapital		-2 360 252	-1 886 288
Sum egenkapital		1 802 729	2 276 693
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	3 860 625	4 078 125
Sum annen langsiktig gjeld		3 860 625	4 078 125
Sum langsiktig gjeld		3 860 625	4 078 125
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3		
Leverandørgjeld		293 804	318 248
Kortsiktig konserngjeld		950 000	400 000
Sum kortsiktig gjeld		1 243 804	718 248
Sum gjeld		5 104 429	4 796 373
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 907 158	7 073 066



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 374655

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 686 878
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DK EIENDOM & INVEST AS
Forretningsadresse: Østre Kanalgate 1
1531 MOSS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 24.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 11.05.2023



Organisasjonsnr: 918 686 878
DK EIENDOM & INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 244 818	1 485 851
Sum inntekter		1 244 818	1 485 851
Kostnader			
Varekostnad		43 800	3 725
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	344 475	355 019
Annen driftskostnad	2	1 282 223	1 228 433
Sum kostnader		1 670 498	1 587 177
Driftsresultat		-425 681	-101 325
Annen rentekostnad		181 965	149 200
Sum finanskostnader		181 965	149 200
Netto finans		-181 965	-149 200
Ordinært resultat før skattekostnad		-607 646	-250 525
Skattekostnad på resultat		-133 682	-55 116
Ordinært resultat etter skattekostnad		-473 964	-195 409
Årsresultat		-473 964	-195 409
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-473 964	-195 409
Totalresultat		-473 964	-195 409
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-473 964	-195 409
Sum overføringer og disponeringer		-473 964	-195 409



Organisasjonsnr: 918 686 878
DK EIENDOM & INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		254 648	120 966
Sum immaterielle eiendeler		254 648	120 966
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	1, 3	5 621 985	5 771 685
Maskiner og anlegg	1, 3		
Skip og flytende installasjoner	1, 3		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1, 3	173 702	368 477
Sum varige driftsmidler	1	5 795 686	6 140 161
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		400 000	200 000
Sum finansielle anleggsmidler		400 000	200 000
Sum anleggsmidler		6 450 334	6 461 127
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	3		
Fordringer			
Kundefordringer	3	400 491	359 919
Andre kortsiktige fordringer		32 374	31 434
Sum fordringer		432 865	391 353
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		23 959	220 586
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		23 959	220 586
Sum omløpsmidler		456 824	611 939
SUM EIENDELER		6 907 158	7 073 066

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	2 360 252	1 886 288
Sum opptjent egenkapital	-2 360 252	-1 886 288
Sum egenkapital	1 802 729	2 276 693
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 860 625	4 078 125
Sum annen langsiktig gjeld	3 860 625	4 078 125
Sum langsiktig gjeld	3 860 625	4 078 125
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3	
Leverandørgjeld	293 804	318 248
Kortsiktig konserngjeld	950 000	400 000
Sum kortsiktig gjeld	1 243 804	718 248
Sum gjeld	5 104 429	4 796 373
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 907 158	7 073 066



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.



Årsregnskap 2022

DK Eiendom og Invest AS

Pemso Dokumentnøkkel: AOV/AV-FIWJF-307E6-3C4Z0-W81 KQ-BFNEE

Organisasjonsnr: 918 686 878



Resultatregnskap DK Eiendom og Invest AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		1 244 818	1 485 851
Sum driftsinntekter		1 244 818	1 485 851
Varekostnad		43 800	3 725
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	344 475	355 019
Annen driftskostnad	2	1 282 223	1 228 433
Sum driftskostnader		1 670 498	1 587 177
Driftsresultat		-425 681	-101 325
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen rentekostnad		181 965	149 200
Resultat av finansposter		-181 965	-149 200
Resultat før skattekostnad		-607 646	-250 525
Skattekostnad på resultat		-133 682	-55 116
Årsresultat		-473 964	-195 409
Overføringer			
Overført til udekket tap		473 964	195 409
Sum overføringer		-473 964	-195 409

Pemneo Dokumentnøkkel: AOVAV-FIWJF-307E6-3C4Z0-W81KQ-BFNEE



Balanse

DK Eiendom og Invest AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel		254 648	120 966
Sum immaterielle eiendeler		254 648	120 966
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 3	5 621 985	5 771 685
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 3	173 702	368 477
Sum varige driftsmidler	1	5 795 686	6 140 161
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i aksjer og andeler		400 000	200 000
Sum finansielle anleggsmidler		400 000	200 000
Sum anleggsmidler		6 450 334	6 461 127
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	3	400 491	359 919
Andre kortsiktige fordringer		32 374	31 434
Sum fordringer		432 865	391 353
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		23 959	220 586
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		23 959	220 586
Sum omløpsmidler		456 824	611 939
Sum eiendeler		6 907 158	7 073 066

Pemneo Dokumentnøkkel: AOVAV-FIWJF-307E6-3C4Z0-W81KQ-BFNEE



Balanse

DK Eiendom og Invest AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
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		-2 360 252	-1 886 288
Sum opptjent egenkapital		-2 360 252	-1 886 288
Sum egenkapital		1 802 729	2 276 693
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	3 860 625	4 078 125
Sum annen langsiktig gjeld		3 860 625	4 078 125
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		293 804	318 248
Kortsiktig konserngjeld		950 000	400 000
Sum kortsiktig gjeld		1 243 804	718 248
Sum gjeld		5 104 429	4 796 373
Sum egenkapital og gjeld		6 907 158	7 073 066

Styret i DK Eiendom og Invest AS

Lasse Håvak
styreleder

Kurt Kato Tunheim
styremedlem

Stian Håvak-Arnesen
styremedlem/ daglig leder

Pemneo Dokumentnøkkel: AOVAV-FIWJF-307E6-3C4Z0-W81KQ-BFNEE



Noter til regnskapet 2022

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 2022

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. 01.01.22	5 946 342	33 000	2 224 876	8 204 219
= Anskaffelseskost 31.12.22	5 946 342	33 000	2 224 876	8 204 219
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	324 357	33 000	2 051 175	2 408 532
= Bokført verdi 31.12.22	5 621 985	0	173 701	5 795 687
Årets ordinære avskrivninger	149 700	6 875	187 900	344 475
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 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2022
Fordringer med forfall senere enn ett år	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	2 773 125
Gjeld som er sikret ved pant o.l.	3 860 625
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	5 621 985



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."

Stian Håvak-Arnesen

Daglig leder

Serienummer: 9578-5997-4-830734

IP: 88.94.xxx.xxx

2023-04-23 18:59:12 UTC



KURT KATO TUNHEIM

Styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-26174

IP: 88.93.xxx.xxx

2023-04-24 04:16:27 UTC



Lasse Håvak

Styreleder

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-990121

IP: 193.90.xxx.xxx

2023-04-25 12:20:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AOVAW-FIWJF-307E6-3C4Z0-W8TKQ-BFNEE

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>



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 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022 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: LQIW2-MXEKJ-11KWD-QU7Q8-T18ZE-FSK54



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."

Per Harald Eskedal

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-2409404

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-25 14:03:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LQW2-MXEKJ-11KWD-QU7Q8-T18ZE-FSK54

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 2022

DK Eiendom og Invest AS

Organisasjonsnr: 918 686 878



Resultatregnskap DK Eiendom og Invest AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		1 244 818	1 485 851
Sum driftsinntekter		1 244 818	1 485 851
Varekostnad		43 800	3 725
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	344 475	355 019
Annen driftskostnad	2	1 282 223	1 228 433
Sum driftskostnader		1 670 498	1 587 177
Driftsresultat		-425 681	-101 325
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen rentekostnad		181 965	149 200
Resultat av finansposter		-181 965	-149 200
Resultat før skattekostnad		-607 646	-250 525
Skattekostnad på resultat		-133 682	-55 116
Årsresultat		-473 964	-195 409
Overføringer			
Overført til udekket tap		473 964	195 409
Sum overføringer		-473 964	-195 409



Balanse

DK Eiendom og Invest AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel		254 648	120 966
Sum immaterielle eiendeler		254 648	120 966
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 3	5 621 985	5 771 685
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 3	173 702	368 477
Sum varige driftsmidler	1	5 795 686	6 140 161
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i aksjer og andeler		400 000	200 000
Sum finansielle anleggsmidler		400 000	200 000
Sum anleggsmidler		6 450 334	6 461 127
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	3	400 491	359 919
Andre kortsiktige fordringer		32 374	31 434
Sum fordringer		432 865	391 353
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		23 959	220 586
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		23 959	220 586
Sum omløpsmidler		456 824	611 939
Sum eiendeler		6 907 158	7 073 066



Balanse
DK Eiendom og Invest AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
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		-2 360 252	-1 886 288
Sum opptjent egenkapital		-2 360 252	-1 886 288
Sum egenkapital		1 802 729	2 276 693
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	3 860 625	4 078 125
Sum annen langsiktig gjeld		3 860 625	4 078 125
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		293 804	318 248
Kortsiktig konserngjeld		950 000	400 000
Sum kortsiktig gjeld		1 243 804	718 248
Sum gjeld		5 104 429	4 796 373
Sum egenkapital og gjeld		6 907 158	7 073 066

Styret i DK Eiendom og Invest AS

Lasse Håvak
styreleder

Kurt Kato Tunheim
styremedlem

Stian Håvak-Arnesen
styremedlem/daglig leder



Noter til regnskapet 2022

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 2022

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. 01.01.22	5 946 342	33 000	2 224 876	8 204 219
= Anskaffelseskost 31.12.22	5 946 342	33 000	2 224 876	8 204 219
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	324 357	33 000	2 051 175	2 408 532
= Bokført verdi 31.12.22	5 621 985	0	173 701	5 795 687
Årets ordinære avskrivninger	149 700	6 875	187 900	344 475
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 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2022
Fordringer med forfall senere enn ett år	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	2 773 125
Gjeld som er sikret ved pant o.l.	3 860 625
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	5 621 985