



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 100 342
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DVERGSNESTANGEN EIENDOM INVEST AS
Forretningsadresse: Bygning B
Oksenøyveien 10
1366 LYSAKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Steinar Vatle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	3	19 240 572	18 930 116
Sum inntekter		19 240 572	18 930 116
Kostnader			
Avskrivning	6	-4 849 608	-5 162 853
Annen driftskostnad	4	-349 167	-342 110
Sum kostnader		-5 198 774	-5 504 963
Driftsresultat		14 041 798	13 425 153
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		58 025	151 275
Sum finansinntekter		58 025	151 275
Netto finans		58 025	151 275
Ordinært resultat før skattekostnad		14 099 823	13 576 428
Skattekostnad	5	-3 101 961	-2 986 814
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 997 862	10 589 614
Årsresultat		10 997 862	10 589 614
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	10	15 487 899	12 331 621
Overføringer fra annen egenkapital	10	-4 490 037	-1 742 007
Sum overføringer og disponeringer		10 997 862	10 589 614



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	1 470 140	1 106 349
Sum immaterielle eiendeler		1 470 140	1 106 349
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	71 056 878	75 749 863
Inventar og verktøy	6		156 623
Sum varige driftsmidler		72 527 018	77 012 834
Sum anleggsmidler		72 527 018	77 012 834
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			3 702
Sum fordringer			3 702
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	7	19 453 651	16 204 050
Sum omløpsmidler		19 453 651	16 207 752
SUM EIENDELER		91 980 669	93 220 587
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	13 930 580	13 930 580
Overkurs	10	41 192 961	41 192 961
Annen innskutt egenkapital	10	17 855 208	18 643 320
Sum innskutt egenkapital		72 978 749	73 766 861



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10		3 701 925
Sum opptjent egenkapital			3 701 925
Sum egenkapital		72 978 749	77 468 786
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 425	4 613
Skyldige offentlige avgifter		-885	-922
Annen kortsiktig gjeld		3 540	3 691
Sum kortsiktig gjeld	8	19 001 920	15 751 801
Sum gjeld		19 001 920	15 751 801
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		91 980 669	93 220 587



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 314937

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 100 342
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DVERGSNESTANGEN EIENDOM INVEST AS
Forretningsadresse: Bygning B
Oksenøyveien 10
1366 LYSAKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Har utarbeidet 'land-for-land' rapport: Ja

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Steinar Vatle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2021

Revisjon

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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 14.06.2021

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 991 100 342
DVERGSNESTANGEN EIENDOM INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	3	19 240 572	18 930 116
Sum inntekter		19 240 572	18 930 116
Kostnader			
Avskrivning	6	-4 849 608	-5 162 853
Annen driftskostnad	4	-349 167	-342 110
Sum kostnader		-5 198 774	-5 504 963
Driftsresultat		14 041 798	13 425 153
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		58 025	151 275
Sum finansinntekter		58 025	151 275
Netto finans		58 025	151 275
Ordinært resultat før skattekostnad		14 099 823	13 576 428
Skattekostnad	5	-3 101 961	-2 986 814
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 997 862	10 589 614
Årsresultat		10 997 862	10 589 614
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	10	15 487 899	12 331 621
Overføringer fra annen egenkapital	10	-4 490 037	-1 742 007
Sum overføringer og disponeringer		10 997 862	10 589 614



Organisasjonsnr: 991 100 342
DVERGSNESTANGEN EIENDOM INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	1 470 140	1 106 349
Sum immaterielle eiendeler		1 470 140	1 106 349
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	71 056 878	75 749 863
Inventar og verktøy	6		156 623
Sum varige driftsmidler		72 527 018	77 012 834
Sum anleggsmidler		72 527 018	77 012 834
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			3 702
Sum fordringer			3 702
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	7	19 453 651	16 204 050
Sum omløpsmidler		19 453 651	16 207 752
SUM EIENDELER		91 980 669	93 220 587
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	13 930 580	13 930 580
Overkurs	10	41 192 961	41 192 961
Annen innskutt egenkapital	10	17 855 208	18 643 320
Sum innskutt egenkapital		72 978 749	73 766 861
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10		3 701 925
Sum opptjent egenkapital			3 701 925
Sum egenkapital		72 978 749	77 468 786
Sum langsiktig gjeld		0	0



Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	4 425	4 613
Skyldige offentlige avgifter	-885	-922
Annen kortsiktig gjeld	3 540	3 691
Sum kortsiktig gjeld	8	15 751 801
Sum gjeld	19 001 920	15 751 801
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	91 980 669	93 220 587



Organisasjonsnr: 991 100 342
DVERGSNESTANGEN EIENDOM INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

9

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	0.00	0.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
The Resource Group TRG AS	100.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	100.00	100.00%

Note

4

Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt lønn eller andre ytelser til medlemmer av styret. Styre har ikke krav på særskilt vederlag ved opphør eller endring i verv. Ledende personer har ikke lån i selskapet. Selskapet har ikke stilt sikkerhet til fordel for ledende personer eller deres nærstående. Selskapet har kostnadsført 33 000 kroner eksklusive merverdiavgift i honorar for lovpålagt revisjon i 2020 (32 000 kroner i 2019). Selskapet har kostnadsført 0 kroner for attestasjonstjenester i 2020 (9 192 kroner i 2019). Det har ikke blitt levert andre tjenester fra revisor enn lovpålagt revisjon.

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note



Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Daglig leder			
Styret			

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



DocuSign Envelope ID: 184EB98B-8058-4897-99C4-F7B26B8EF70E

Dvergsnestangen Eiendom Invest AS

Org.nr: 991 100 342

ÅRSREGNSKAP 2020



DocuSign Envelope ID: 184EB98B-8058-4897-99C4-F7B26B8EF70E

Dvergsnestangen Eiendom Invest AS

Org.nr: 991 100 342

Resultatregnskap

Beløp vises i kroner	Note	2020	2019
Leieinntekter	3	19 240 572	18 930 116
Sum driftsinntekter		19 240 572	18 930 116
Avskrivning	6	-4 849 608	-5 162 853
Annen driftskostnad	4	-349 167	-342 110
Sum driftskostnader		-5 198 774	-5 504 963
Driftsresultat		14 041 798	13 425 153
Annen finansinntekt		58 025	151 275
Resultat før skatt		14 099 823	13 576 428
Skattekostnad	5	-3 101 961	-2 986 814
Årsresultat		10 997 862	10 589 614
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag etter skatt	10	15 487 899	12 331 621
Overføringer fra annen egenkapital	10	-4 490 037	-1 742 007
Sum disponert		10 997 862	10 589 614



DocuSign Envelope ID: 184EB98B-8058-4897-99C4-F7B26B8EF70E

Dvergsnestangen Eiendom Invest AS

Org.nr: 991 100 342

Balanse pr. 31. desember

Beløp vises i kroner

	Note	2020	2019
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	5	1 470 140	1 106 349
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	71 056 878	75 749 863
Inventar og verktøy	6	0	156 623
Sum varige driftsmidler		72 527 018	77 012 834
Sum anleggsmidler		72 527 018	77 012 834
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	3 702
Bankinnskudd	7	19 453 651	16 204 050
Sum omløpsmidler		19 453 651	16 207 752
Sum eiendeler		91 980 669	93 220 587
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	13 930 580	13 930 580
Overkurs	10	41 192 961	41 192 961
Annen innskutt egenkapital	10	17 855 208	18 643 320
Sum innskutt egenkapital		72 978 749	73 766 861
Annen egenkapital	10	0	3 701 925
Sum egenkapital		72 978 749	77 468 786
Gjeld			
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	8	18 998 380	15 748 110
Annen kortsiktig gjeld		3 540	3 691
Sum kortsiktig gjeld		19 001 920	15 751 801
Sum gjeld		19 001 920	15 751 801
Sum egenkapital og gjeld		91 980 669	93 220 587

DocuSigned by:

Torstein Storækre
styreleder

Fornebu, 14. mai 2021

DocuSigned by:

Olav Revhaug
styremedlem

DocuSigned by:

Petter Eng
styremedlem



DocuSign Envelope ID: 184EB98B-8058-4897-99C4-F7B26B8EF70E

Dvergsnestangen Eiendom Invest AS

Org.nr: 991 100 342

Beløp vises i kroner

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet og blir presentert i norske kroner. Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak per 31. desember 2020.

Resultatregnskap

Resultatregnskapet er inndelt etter art, og leieinntekter og driftskostnader presenteres brutto.

Driftskostnader resultatføres i perioden de har påløpt. Finansposter knytter seg i hovedsak til selskapets finansiering.

Balanseoppstilling

Poster i balansen presenteres brutto med mindre betingelsene for nettoføring eller motregning er oppfylt. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler, øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som kortsiktig gjeld.

Beskrivelse av regnskapsprinsipper for vesentlige forhold i årsregnskapet

Utarbeidelsen av årsregnskapet kan innebære at det må utøves skjønn i relasjon til poster i årsregnskapet, både for å fastsette størrelsen på estimater samt ved anvendelsen av selskapets regnskapsprinsipper. For 2020 og 2019 har det kun i liten grad vært behov for utøvelse av skjønn og slike vurderinger har vært begrenset til avsetning for påløpte kostnader per balansedagen. Oppstillingsplanene inneholder i tråd med kravene i regnskapsloven sammenlignbare tall, likeså de noter hvor dette kreves eksplisitt i regnskapsloven. De sammenlignbare tallene er utarbeidet etter samme regnskapsprinsipper som årets tall.

Inntektsføring

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent. Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

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.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til kursen ved regnskapsårets slutt.

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.

Skatter

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier på eiendeler og gjeld. 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



DocuSign Envelope ID: 184EB98B-8058-4897-99C4-F7B26B8EF70E

Dvergsnestangen Eiendom Invest AS

Org.nr: 991 100 342

Beløp vises i kroner

Note 2 - Usikkerhet om fortsatt drift

I årsregnskapet er fortsatt drift forutsetningen lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Note 3 - Leieinntekter

Selskapet er eier av og leier ut et industribygg som er lokalisert på Dvergsnestangen i Kristiansand kommune.

Note 4 - Lønnskostnader og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt lønn eller andre ytelser til medlemmer av styret. Styre har ikke krav på særskilt vederlag ved opphør eller endring i verv. Ledende personer har ikke lån i selskapet. Selskapet har ikke stilt sikkerhet til fordel for ledende personer eller deres nærstående.

Selskapet har kostnadsført 33 000 kroner eksklusive merverdiavgift i honorar for lovpålagt revisjon i 2020 (32 000 kroner i 2019). Selskapet har kostnadsført 0 kroner for attestasjonstjenester i 2020 (9 192 kroner i 2019). Det har ikke blitt levert andre tjenester fra revisor enn lovpålagt revisjon.

Note 5 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:

	2020	2019
Betalbar skatt	3 465 752	3 372 429
Endring utsatt skatt	-363 791	-385 615
Årets totale skattekostnad	3 101 961	2 986 814

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2020	2019
Resultat før skatt	14 099 823	13 576 428
Endring i midlertidige forskjeller	1 653 597	1 752 795
Sum skattegrunnlag	15 753 420	15 329 223
Ytet konsernbidrag	-15 753 420	-15 329 223
Årets skattegrunnlag	0	0

Oversikt over midlertidige forskjeller

	2020	2019
Driftsmidler	-6 682 455	-5 028 858
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12.	-6 682 455	-5 028 858
Utsatt skattefordel (22%)	-1 470 140	-1 106 349



DocuSign Envelope ID: 184EB98B-8058-4897-99C4-F7B26B8EF70E

Dvergsnestangen Eiendom Invest AS

Org.nr: 991 100 342

Beløp vises i kroner

Note 6 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygginger og fast eiendom	Inventar og verktøy	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	18 611 854	124 135 503	7 674 500	150 421 857
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	0
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	18 611 854	124 135 503	7 674 500	150 421 857
Akkumulert nedskrivning 31.12	0	-71 690 479	-7 674 500	-79 364 979
Balanseført pr. 31.12.	18 611 854	52 445 024	0	71 056 878
Årets avskrivninger	0	-4 692 985	-156 623	-4 849 608
Økonomisk levetid		30 år	6 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

Note 7 - Bankinnskudd

Det inngikk ingen bundne midler i selskapets betalingsmidler per 31. desember 2020.

Note 8 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Rentebetingelser er iht. markedsbetingelser.

	2020	2019
The Resource Group TRG AS	18 998 380	15 748 110
Sum kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	18 998 380	15 748 110

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	139 305,8 kr	13 930 580

Selskapet er 100% prosent av The Resource Group TRG AS. Alle aksjer har lik stemmeandel. Selskapet er overflyttet til TRG Real Estate AS i januar 2021.

Selskapet inngår i konsernregnskapet til The Resource Group TRG AS, Oksenøyveien 10, 1366 Lysaker. Konsernregnskapet kan fås ved henvendelse til The Resource Group TRG AS.



DocuSign Envelope ID: 184EB98B-8058-4897-99C4-F7B26B8EF70E

Dvergsnestangen Eiendom Invest AS

Org.nr: 991 100 342

Beløp vises i kroner

Note 10 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital per 1. januar	13 930 580	41 192 961	18 643 320	3 701 925	77 468 786
Årsresultat	0	0	0	10 997 862	10 997 862
Avgitt konsernbidrag etter skatt	0	0	0	-15 487 899	-15 487 899
Reklassifiseringer	0	0	-788 112	788 112	0
Sum egenkapital per 31. desember	13 930 580	41 192 961	17 855 208	0	72 978 749



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0308 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Dvergsnestangen Eiendom Invest AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Dvergsnestangen Eiendom Invest AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 10 997 862. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsmessig i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsmessig i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnøy	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



Revisors beretning - 2020
Dvergsnestangen Eiendom Invest AS

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger 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 regnskapsestimatenes og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 14.mai 2021
KPMG AS

Monica Hansen
Statsautorisert revisor



Dvergnestangen Eiendom Invest AS

Beløp vises i kroner

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet og blir presentert i norske kroner. Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak per 31. desember 2020.

Resultatregnskap

Resultatregnskapet er inndelt etter art, og leieinntekter og driftskostnader presenteres brutto. Driftskostnader resultatføres i perioden de har påløpt. Finansposter knytter seg i hovedsak til selskapets finansiering.

Balanseoppstilling

Poster i balansen presenteres brutto med mindre betingelsene for nettoføring eller motregning er oppfylt. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler, øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som kortsiktig gjeld.

Beskrivelse av regnskapsprinsipper for vesentlige forhold i årsregnskapet

Utarbeidelsen av årsregnskapet kan innebære at det må utøves skjønn i relasjon til poster i årsregnskapet, både for å fastsette størrelsen på estimater samt ved anvendelsen av selskapets regnskapsprinsipper. For 2020 og 2019 har det kun i liten grad vært behov for utøvelse av skjønn og slike vurderinger har vært begrenset til avsetning for påløpte kostnader per balansedagen. Oppstillingsplanene inneholder i tråd med kravene i regnskapsloven sammenlignbare tall, likeså de noter hvor dette kreves eksplisitt i regnskapsloven. De sammenlignbare tallene er utarbeidet etter samme regnskapsprinsipper som årets tall.

Inntektsføring

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent. Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

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.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til kursen ved regnskapsårets slutt.

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.

Skatter

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier på eiendeler og gjeld. 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



Dvergsnestangen Eiendom Invest AS

Beløp vises i kroner

Note 2 - Usikkerhet om fortsatt drift

I årsregnskapet er fortsatt drift forutsetningen lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Note 3 - Leieinntekter

Selskapet er eier av og leier ut et industribygg som er lokalisert på Dvergsnestangen i Kristiansand kommune.

Note 4 - Lønnskostnader og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt lønn eller andre ytelser til medlemmer av styret. Styre har ikke krav på særskilt vederlag ved opphør eller endring i verv. Ledende personer har ikke lån i selskapet. Selskapet har ikke stilt sikkerhet til fordel for ledende personer eller deres nærstående.

Selskapet har kostnadsført 33 000 kroner eksklusive merverdiavgift i honorar for lovpålagt revisjon i 2020 (32 000 kroner i 2019). Selskapet har kostnadsført 0 kroner for attestasjonstjenester i 2020 (9 192 kroner i 2019). Det har ikke blitt levert andre tjenester fra revisor enn lovpålagt revisjon.

Note 5 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2020	2019
Betalbar skatt	3 465 752	3 372 429
Endring utsatt skatt	-363 791	-385 615
Årets totale skattekostnad	3 101 961	2 986 814

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Resultat før skatt	14 099 823	13 576 428
Endring i midlertidige forskjeller	1 653 597	1 752 795
Sum skattegrunnlag	15 753 420	15 329 223
Ytet konsernbidrag	-15 753 420	-15 329 223
Årets skattegrunnlag	0	0

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2020	2019
Driftsmidler	-6 682 455	-5 028 858
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12.	-6 682 455	-5 028 858
Utsatt skattefordel (22%)	-1 470 140	-1 106 349

Note 6 - Varige driftsmidler

Side 2



Dvergnestangen Eiendom Invest AS

Beløp vises i kroner

	Tomt	Bygginger og fast eiendom	Inventar og verktøy	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	18 611 854	124 135 503	7 674 500	150 421 857
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	0
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	18 611 854	124 135 503	7 674 500	150 421 857
Akkumulert nedskrivning 31.12	0	-71 690 479	-7 674 500	-79 364 979
Balanseført pr. 31.12.	18 611 854	52 445 024	0	71 056 878
Årets avskrivninger	0	-4 692 985	-156 623	-4 849 608
Økonomisk levetid		30 år	6 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

Note 7 - Bankinnskudd

Det inngikk ingen bundne midler i selskapets betalingsmidler per 31. desember 2020.

Note 8 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Rentebetingelser er iht. markedsbetingelser.

	2020	2019
The Resource Group TRG AS	18 998 380	15 748 110
Sum kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	18 998 380	15 748 110

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	kr	

Selskapet er 100% prosent av The Resource Group TRG AS. Pålydende er 139 305,8 pr aksje. Alle aksjer har lik stemmeandel. Selskapet er overflyttet til TRG Real Estate AS i januar 2021.

Selskapet inngår i konsernregnskapet til The Resource Group TRG AS, Oksenøyveien 10, 1366 Lysaker. Konsernregnskapet kan fås ved henvendelse til The Resource Group TRG AS.

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
The Resource Group TRG AS	100	100 %	100 %



Dvergsnestangen Eiendom Invest AS

Beløp vises i kroner

Note 10 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital per 1. januar	13 930 580	41 192 961	18 643 320	3 701 925	77 468 786
Årsresultat	0	0	0	10 997 862	10 997 862
Avgitt konsernbidrag etter skatt	0	0	0	-15 487 899	-15 487 899
Reklassifiseringer	0	0	-788 112	788 112	0
Sum egenkapital per 31. desember	13 930 580	41 192 961	17 855 208	0	72 978 749



Dvergsnestangen Eiendom Invest AS

Beløp vises i kroner