



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 476 614
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DOVRESKOGEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Oscar Pedersens vei 16
1721 SARPSBORG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Elise Rønholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 17.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		24 267 003	23 635 986
Sum inntekter		24 267 003	23 635 986
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2	208 775	208 498
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	6 477 500	6 477 500
Annen driftskostnad		2 105 478	1 977 472
Sum kostnader		8 791 753	8 663 469
Driftsresultat		15 475 250	14 972 516
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 479	2 964
Sum finansinntekter		48 479	2 964
Annen rentekostnad		9 106 939	10 568 314
Annen finanskostnad		5 000	5 000
Sum finanskostnader		9 111 939	10 573 314
Netto finans		-9 063 460	-10 570 349
Resultat før skattekostnad		6 411 790	4 402 167
Skattekostnad på resultat	4	2 493 125	2 052 561
Årsresultat	5	3 918 665	2 349 606
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 918 665	2 349 606
Totalresultat		3 918 665	2 349 606
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5	6 400 000	4 400 000
Overført fra annen egenkapital	5	-2 481 335	-2 050 394
Sum overføringer og disponeringer		3 918 665	2 349 606



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	7 395 758	7 876 184
Sum immaterielle eiendeler		7 395 758	7 876 184
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	334 090 000	340 567 500
Sum varige driftsmidler	3, 6	334 090 000	340 567 500
Sum anleggsmidler		341 485 758	348 443 684
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		244 423	236 403
Andre kortsiktige fordringer		241 385	233 106
Sum fordringer		485 808	469 509
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 946 997	2 866 409
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 946 997	2 866 409
Sum omløpsmidler		3 432 805	3 335 918
SUM EIENDELER		344 918 563	351 779 602
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	5 000 000	5 000 000
Overkurs		168 693 638	172 674 973
Sum innskutt egenkapital		173 693 638	177 674 973



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum egenkapital	5	173 693 638	177 674 973
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	160 231 655	165 557 915
Sum annen langsiktig gjeld		160 231 655	165 557 915
Sum langsiktig gjeld		160 231 655	165 557 915
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		319 235	279 725
Betalbar skatt	4	2 012 699	1 526 416
Skyldig offentlige avgifter		32 177	35 280
Utbytte	5	6 400 000	4 400 000
Annen kortsiktig gjeld		2 229 160	2 305 293
Sum kortsiktig gjeld		10 993 270	8 546 714
Sum gjeld		171 224 925	174 104 629
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		344 918 563	351 779 602



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 332822

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 927 476 614
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DOVRESKOGEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Oscar Pedersens vei 16
1721 SARPSBORG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Elise Rønholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2026

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 16.03.2026



Organisasjonsnr: 927 476 614
DOVRESKOGEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		24 267 003	23 635 986
Sum inntekter		24 267 003	23 635 986
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2	208 775	208 498
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	6 477 500	6 477 500
Annen driftskostnad		2 105 478	1 977 472
Sum kostnader		8 791 753	8 663 469
Driftsresultat		15 475 250	14 972 516
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 479	2 964
Sum finansinntekter		48 479	2 964
Annen rentekostnad		9 106 939	10 568 314
Annen finanskostnad		5 000	5 000
Sum finanskostnader		9 111 939	10 573 314
Netto finans		-9 063 460	-10 570 349
Resultat før skattekostnad		6 411 790	4 402 167
Skattekostnad på resultat	4	2 493 125	2 052 561
Årsresultat	5	3 918 665	2 349 606
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 918 665	2 349 606
Totalresultat		3 918 665	2 349 606
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5	6 400 000	4 400 000
Overført fra annen egenkapital	5	-2 481 335	-2 050 394
Sum overføringer og disponeringer		3 918 665	2 349 606



Organisasjonsnr: 927 476 614
DOVRESKOGEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	7 395 758	7 876 184
Sum immaterielle eiendeler		7 395 758	7 876 184
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	334 090 000	340 567 500
Sum varige driftsmidler	3, 6	334 090 000	340 567 500
Sum anleggsmidler		341 485 758	348 443 684
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		244 423	236 403
Andre kortsiktige fordringer		241 385	233 106
Sum fordringer		485 808	469 509
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		2 946 997	2 866 409
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 946 997	2 866 409
Sum omløpsmidler		3 432 805	3 335 918
SUM EIENDELER		344 918 563	351 779 602
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	5 000 000	5 000 000
Overkurs		168 693 638	172 674 973
Sum innskutt egenkapital		173 693 638	177 674 973
Sum egenkapital	5	173 693 638	177 674 973
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	160 231 655	165 557 915



Sum annen langsiktig gjeld	160 231 655	165 557 915
Sum langsiktig gjeld	160 231 655	165 557 915
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	319 235	279 725
Betalbar skatt 4	2 012 699	1 526 416
Skyldig offentlige avgifter	32 177	35 280
Utbytte 5	6 400 000	4 400 000
Annen kortsiktig gjeld	2 229 160	2 305 293
Sum kortsiktig gjeld	10 993 270	8 546 714
Sum gjeld	171 224 925	174 104 629
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	344 918 563	351 779 602



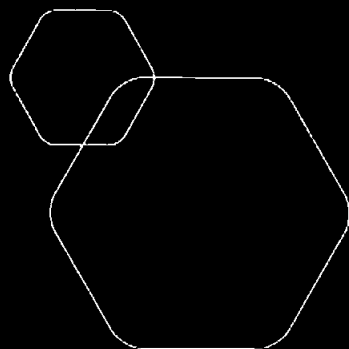
Organisasjonsnr: 927 476 614
DOVRESKOGEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

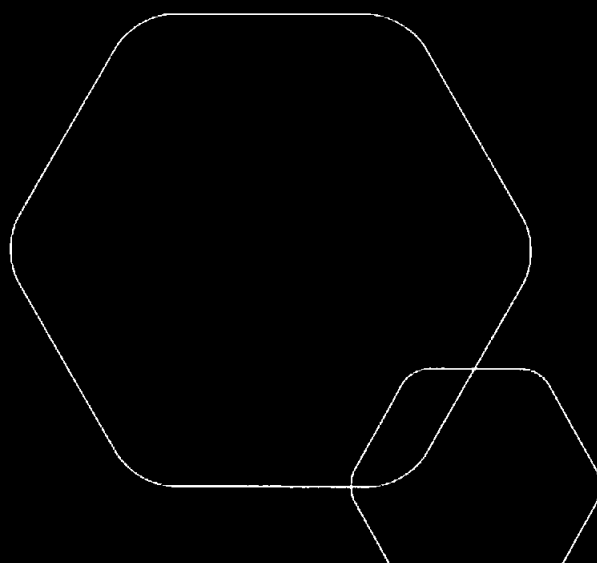
- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsregnskap 2025
DOVRESKOGEN EIENDOM AS



Org.nr.: 927 476 614



RESULTATREGNSKAP

DOVRESKOGEN EIENDOM AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt		24 267 003	23 635 986
Sum driftsinntekter		24 267 003	23 635 986
Lønnskostnad	1, 2	208 775	208 498
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	6 477 500	6 477 500
Annen driftskostnad		2 105 478	1 977 472
Sum driftskostnader		8 791 753	8 663 469
Driftsresultat		15 475 250	14 972 516
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		48 479	2 964
Annen rentekostnad		9 106 939	10 568 314
Annen finanskostnad		5 000	5 000
Resultat av finansposter		-9 063 460	-10 570 349
Resultat før skattekostnad		6 411 790	4 402 167
Skattekostnad på resultat	4	2 493 125	2 052 561
Årsresultat	5	3 918 665	2 349 606
OVERFØRINGER			
Avsatt til utbytte	5	6 400 000	4 400 000
Overført fra annen egenkapital	5	2 481 335	2 050 394
Sum overføringer		3 918 665	2 349 606



BALANSE

DOVRESKOGEN EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	4	7 395 758	7 876 184
Sum immaterielle eiendeler		7 395 758	7 876 184
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	334 090 000	340 567 500
Sum varige driftsmidler	3, 6	334 090 000	340 567 500
Sum anleggsmidler		341 485 758	348 443 684
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		244 423	236 403
Andre kortsiktige fordringer		241 385	233 106
Sum fordringer		485 808	469 509
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 946 997	2 866 409
Sum omløpsmidler		3 432 805	3 335 918
Sum eiendeler		344 918 563	351 779 602

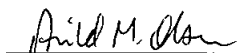



BALANSE

DOVRESKOGEN EIENDOM AS


EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 7	5 000 000	5 000 000
Overkurs		168 693 638	172 674 973
Sum innskutt egenkapital		173 693 638	177 674 973
Sum egenkapital	5	173 693 638	177 674 973
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	160 231 655	165 557 915
Sum annen langsiktig gjeld		160 231 655	165 557 915
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		319 235	279 725
Betalbar skatt	4	2 012 699	1 526 416
Skyldig offentlige avgifter		32 177	35 280
Utbytte	5	6 400 000	4 400 000
Annen kortsiktig gjeld		2 229 160	2 305 293
Sum kortsiktig gjeld		10 993 270	8 546 714
Sum gjeld		171 224 925	174 104 629
Sum egenkapital og gjeld		344 918 563	351 779 602


Sarpsborg, 05.03.2026
Styret i DOVRESKOGEN EIENDOM AS


Arild Magne Olsen
styreleder


Egil Nicolaysen
styremedlem


Tormod Diskerud Meyer
styremedlem


Steffen Eriksen
styremedlem


Christian Børke
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

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

SKATT

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

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom er regnskapsmessig satt til 50 år. Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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 virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2025	2024
Lønninger	160 000	160 000
Arbeidsgiveravgift	22 594	22 560
Andre ytelser	26 181	25 938
Sum	208 775	208 498

Lønnskostnad er styrerhonorar og annen godtgjørelse til styremedlemmer



Note 2 Obligatorisk tjenstepensjon

Foretaket er ikke pliktig til å tjenstepensjon etter lov om OTP.

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	360 000 000	360 000 000
= Anskaffelseskost 31.12.25	360 000 000	360 000 000
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	25 910 000	25 910 000
= Bokført verdi 31.12.25	334 090 000	334 090 000
Årets ordinære avskrivninger	6 477 500	6 477 500

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 012 699	1 526 416
Endring i utsatt skattefordel	480 426	526 145
Skattekostnad ordinært resultat	2 493 125	2 052 561
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	6 411 790	4 402 167
Permanente forskjeller	4 956	12 020
Endring i midlertidige forskjeller	2 731 888	2 524 069
Skattepliktig inntekt	9 148 634	6 938 256
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	2 012 699	1 526 416
Sum betalbar skatt i balansen	2 012 699	1 526 416

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

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	192 502 303	195 234 191	2 731 888
Sum	192 502 303	195 234 191	2 731 888
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-226 119 387	-231 035 026	-4 915 639
Grunnlag for utsatt skatt	-33 617 084	-35 800 835	-2 183 751
Utsatt skatt (22 %)	-7 395 758	-7 876 184	-480 425



Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	5 000 000	172 674 973	0	177 674 973
Årets resultat			3 918 665	3 918 665
Utbytte		-3 981 335	-2 418 665	-6 400 000
Tilleggsutbytte			-1 500 000	-1 500 000
Pr 31.12.2025	5 000 000	168 693 638	0	173 693 638

Note 6 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2025	2024
Gjeld til kredittinstitusjoner	160 231 655	165 557 915
Sum	160 231 655	165 557 915
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for gjeld	334 090 000	340 567 500

Av langsiktig gjeld forfaller kr 134 200 355 etter 5 år.

For lån i Nordea Bank Abp er det tatt 1. prioritets pant med sikkerhet i følgende bygg:

- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i gnr. 1050, bnr. 225 og 232 og gnr.1049, bnr. 426 alle i Sarpsborg (3003)- Ilebrekkveien 2.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i gnr. 1, bnr. 3657 og 3497 i Sarpsborg (3003) - Nøkkenveien 7 og Kurlandsveien 10.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i gnr. 3, bnr. 2400 i Moss (3002)- Bjørnåsveien 75.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i gnr. 208, bnr. 1661, snr. 1-5 i Fredrikstad (3004) - Gamle Kirkevei 7.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i festerett til gnr. 203, nr. 618 i Fredrikstad (3004) - Produksjonsveien 23.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i festerett til gnr. 62, bnr. 6957 i Halden (3001) Major Forbusgate 25.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i gnr. 75, bnr. 78 i Halden (3001)- Heiderødveien 3.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i gnr. 141, bnr. 774 i Halden (3001) - Dyrendalsveien 45.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000,00 i gnr. 62, bnr. 668, snr. 1 i Halden (3001) - Peder Ankers gate 18.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i gnr. 141, bnr. 3, snr. 1 og gnr. 141, bnr. 501, begge i Halden (3001) - Lerdalsveien 16 og Lerdalsveien 19
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i gnr. 8616, bnr. 114 i Kongsberg (3006)-Aage Håkonsens vei 9.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i festerett til gnr. 106, bnr. 250 i Oslo (0301)- Høybråtenveien 12.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i festerett til gnr. 176, bnr. 489 i Oslo (0301)- Granbergstubben 11.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i festerett til gnr. 158, bnr. 61 i Oslo (0301) - Bernt Knudsens vei 15.



Note 7 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I DOVRESKOGEN EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	5 000 000	1,0	5 000 000
Sum	5 000 000		5 000 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
NEDRE GLOMMEN HOLDING AS	2 439 055	48,8	48,8
ABC EIENDOM AS	1 334 718	26,7	26,7
CHRISTIANIA BARNEHAVER AS	756 338	15,1	15,1
TBC HOLDING AS	469 889	9,4	9,4
Totalt antall aksjer	5 000 000	100,0	100,0



Til generalforsamlingen i Dovreskogen Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dovreskogen Eiendom AS som viser et overskudd på kr. 3 918 665. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (Ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 avviklet.

Side 1 av 2

Adresse:
Nygaardsgata 55
1607 Fredrikstad

Mobil + 47 900 76 967

Org.nr. 913 998 081
www.re-visjon.no

Medlem av Revisorforeningen



revisjon

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 for MKE, 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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Fredrikstad, 5. mars 2026
Re-visjon AS

Einar Beck Dypedahl

Einar Beck Dypedahl
Statsautorisert revisor

Side 2 av 2

Adresse:
Nygaardsgata 55
1607 Fredrikstad

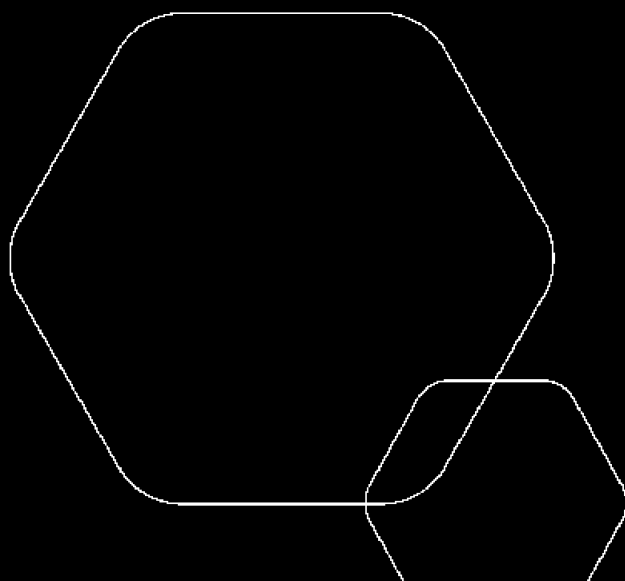
Mobil + 47 900 76 967

Org.nr. 913 998 081
www.re-visjon.no

Medlem av Revisorforeningen



Årsregnskap 2025
DOVRESKOGEN EIENDOM AS



Org.nr.: 927 476 614



RESULTATREGNSKAP

DOVRESKOGEN EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt		24 267 003	23 635 986
Sum driftsinntekter		24 267 003	23 635 986
Lønnskostnad	1, 2	208 775	208 498
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	6 477 500	6 477 500
Annen driftskostnad		2 105 478	1 977 472
Sum driftskostnader		8 791 753	8 663 469
Driftsresultat		15 475 250	14 972 516
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		48 479	2 964
Annen rentekostnad		9 106 939	10 568 314
Annen finanskostnad		5 000	5 000
Resultat av finansposter		-9 063 460	-10 570 349
Resultat før skattekostnad		6 411 790	4 402 167
Skattekostnad på resultat	4	2 493 125	2 052 561
Årsresultat	5	3 918 665	2 349 606
OVERFØRINGER			
Avsatt til utbytte	5	6 400 000	4 400 000
Overført fra annen egenkapital	5	2 481 335	2 050 394
Sum overføringer		3 918 665	2 349 606



BALANSE

DOVRESKOGEN EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	4	7 395 758	7 876 184
Sum immaterielle eiendeler		7 395 758	7 876 184
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	334 090 000	340 567 500
Sum varige driftsmidler	3, 6	334 090 000	340 567 500
Sum anleggsmidler		341 485 758	348 443 684
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		244 423	236 403
Andre kortsiktige fordringer		241 385	233 106
Sum fordringer		485 808	469 509
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 946 997	2 866 409
Sum omløpsmidler		3 432 805	3 335 918
Sum eiendeler		344 918 563	351 779 602



BALANSE

DOVRESKOGEN EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 7	5 000 000	5 000 000
Overkurs		168 693 638	172 674 973
Sum innskutt egenkapital		173 693 638	177 674 973
Sum egenkapital	5	173 693 638	177 674 973
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	160 231 655	165 557 915
Sum annen langsiktig gjeld		160 231 655	165 557 915
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		319 235	279 725
Betalbar skatt	4	2 012 699	1 526 416
Skyldig offentlige avgifter		32 177	35 280
Utbytte	5	6 400 000	4 400 000
Annen kortsiktig gjeld		2 229 160	2 305 293
Sum kortsiktig gjeld		10 993 270	8 546 714
Sum gjeld		171 224 925	174 104 629
Sum egenkapital og gjeld		344 918 563	351 779 602

Sarpsborg, 05.03.2026
Styret i DOVRESKOGEN EIENDOM AS

Arild Magne Olsen
styreleder

Egil Nicolaysen
styremedlem

Tormod Diskerud Meyer
styremedlem

Steffen Eriksen
styremedlem

Christian Børke
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

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

SKATT

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

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom er regnskapsmessig satt til 50 år. Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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 virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2025	2024
Lønninger	160 000	160 000
Arbeidsgiveravgift	22 594	22 560
Andre ytelser	26 181	25 938
Sum	208 775	208 498

Lønnskostnad er styrerhonorar og annen godtgjørelse til styremedlemmer



Note 2 Obligatorisk tjenestepensjon

Foretaket er ikke pliktig til å tjenestepensjon etter lov om OTP.

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	360 000 000	360 000 000
= Anskaffelseskost 31.12.25	360 000 000	360 000 000
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	25 910 000	25 910 000
= Bokført verdi 31.12.25	334 090 000	334 090 000
Årets ordinære avskrivninger	6 477 500	6 477 500

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 012 699	1 526 416
Endring i utsatt skattefordel	480 426	526 145
Skattekostnad ordinært resultat	2 493 125	2 052 561
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	6 411 790	4 402 167
Permanente forskjeller	4 956	12 020
Endring i midlertidige forskjeller	2 731 888	2 524 069
Skattepliktig inntekt	9 148 634	6 938 256
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	2 012 699	1 526 416
Sum betalbar skatt i balansen	2 012 699	1 526 416

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

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	192 502 303	195 234 191	2 731 888
Sum	192 502 303	195 234 191	2 731 888
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-226 119 387	-231 035 026	-4 915 639
Grunnlag for utsatt skatt	-33 617 084	-35 800 835	-2 183 751
Utsatt skatt (22 %)	-7 395 758	-7 876 184	-480 425



Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	5 000 000	172 674 973	0	177 674 973
Årets resultat			3 918 665	3 918 665
Utbytte		-3 981 335	-2 418 665	-6 400 000
Tilleggsutbytte			-1 500 000	-1 500 000
Pr 31.12.2025	5 000 000	168 693 638	0	173 693 638

Note 6 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2025	2024
Gjeld til kredittinstitusjoner	160 231 655	165 557 915
Sum	160 231 655	165 557 915
Balansført verdi av eiendeler pantsatt for gjeld	334 090 000	340 567 500

Av langsiktig gjeld forfaller kr 134 200 355 etter 5 år.

For lån i Nordea Bank Abp er det tatt 1. prioritets pant med sikkerhet i følgende bygg:

- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i gnr. 1050, bnr. 225 og 232 og gnr.1049, bnr. 426 alle i Sarpsborg (3003)- Ilebrekkveien 2.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i gnr. 1, bnr. 3657 og 3497 i Sarpsborg (3003) - Nøkkenveien 7 og Kurlandsveien 10.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i gnr. 3, bnr. 2400 i Moss (3002)- Bjørnåsveien 75.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i gnr. 208, bnr. 1661, snr. 1-5 i Fredrikstad (3004) - Gamle Kirkevei 7.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i festerett til gnr. 203, nr. 618 i Fredrikstad (3004) - Produksjonsveien 23.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i festerett til gnr. 62, bnr. 6957 i Halden (3001) Major Forbusgate 25.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i gnr. 75, bnr. 78 i Halden (3001)- Heiderødveien 3.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i gnr. 141, bnr. 774 i Halden (3001) - Dyrendalsveien 45.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000,00 i gnr. 62, bnr. 668, snr. 1 i Halden (3001) - Peder Ankers gate 18.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i gnr. 141, bnr. 3, snr. 1 og gnr. 141, bnr. 501, begge i Halden (3001) - Lerdalsveien 16 og Lerdalsveien 19
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i gnr. 8616, bnr. 114 i Kongsberg (3006)-Aage Håkonsens vei 9.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i festerett til gnr. 106, bnr. 250 i Oslo (0301)- Høybråtenveien 12.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i festerett til gnr. 176, bnr. 489 i Oslo (0301)- Granbergstubben 11.
- Panterett pålydende NOK 50 000 000 i festerett til gnr. 158, bnr. 61 i Oslo (0301) - Bernt Knudsens vei 15.



Note 7 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I DOVRESKOGEN EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	5 000 000	1,0	5 000 000
Sum	5 000 000		5 000 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
NEDRE GLOMMEN HOLDING AS	2 439 055	48,8	48,8
ABC EIENDOM AS	1 334 718	26,7	26,7
CHRISTIANIA BARNEHAVER AS	756 338	15,1	15,1
TBC HOLDING AS	469 889	9,4	9,4
Totalt antall aksjer	5 000 000	100,0	100,0