



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 932 907
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DRONNINGENSGT 12/16 AS
Forretningsadresse: Markens gate 30
4611 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Pål Berg Aspelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 19.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 253 690	12 837 542
Sum inntekter		10 253 690	12 837 542
Kostnader			
Lønnskostnad		10 040	
Annen driftskostnad		3 346 114	2 241 353
Sum kostnader		3 356 154	2 241 353
Driftsresultat		6 897 536	10 596 189
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		5 492	6 397
Sum finansinntekter		5 492	6 397
Annen finanskostnad		941 530	1 156 042
Sum finanskostnader		941 530	1 156 042
Netto finans		-936 038	-1 149 645
Ordinært resultat før skattekostnad		5 961 498	9 446 544
Skattekostnad på ordinært resultat		1 312 759	2 084 070
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 648 739	7 362 474
Årsresultat		4 648 739	7 362 474
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fond		3 120 000	5 889 000
Tilleggsutbytte		1 000 000	
Udekket tap			320 215
Overføringer annen egenkapital		528 739	1 153 259
Sum overføringer og disponeringer		4 648 739	7 362 474



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		80 000 000	76 000 000
Sum varige driftsmidler		80 000 000	76 000 000
Sum anleggsmidler		80 000 000	76 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		208 138	91 981
Andre fordringer		89 276	74 698
Sum fordringer		297 414	166 679
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 274 907	1 278 543
Sum omløpsmidler		1 572 321	1 445 222
SUM EIENDELER		81 572 321	77 445 222
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Fond		27 016 669	23 896 669
Annen egenkapital		1 681 999	1 153 259



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		28 698 668	25 049 928
Sum egenkapital		28 898 668	25 249 928
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		7 779 976	6 467 217
Sum avsetninger for forpliktelser		7 779 976	6 467 217
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		38 833 332	40 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		5 275 229	5 275 229
Sum annen langsiktig gjeld		44 108 561	45 275 229
Sum langsiktig gjeld		51 888 537	51 742 446
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		209 457	224 392
Annen kortsiktig gjeld		575 659	228 455
Sum kortsiktig gjeld		785 116	452 847
Sum gjeld		52 673 654	52 195 294
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		81 572 321	77 445 222



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 774236

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 932 907
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DRONNINGENSGT 12/16 AS
Forretningsadresse: Markens gate 30
4611 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Pål Berg Aspelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 03.08.2022



Organisasjonsnr: 980 932 907
DRONNINGENSGT 12/16 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 253 690	12 837 542
Sum inntekter		10 253 690	12 837 542
Kostnader			
Lønnskostnad		10 040	
Annen driftskostnad		3 346 114	2 241 353
Sum kostnader		3 356 154	2 241 353
Driftsresultat		6 897 536	10 596 189
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		5 492	6 397
Sum finansinntekter		5 492	6 397
Annen finanskostnad		941 530	1 156 042
Sum finanskostnader		941 530	1 156 042
Netto finans		-936 038	-1 149 645
Ordinært resultat før skattekostnad		5 961 498	9 446 544
Skattekostnad på ordinært resultat		1 312 759	2 084 070
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 648 739	7 362 474
Årsresultat		4 648 739	7 362 474
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fond		3 120 000	5 889 000
Tilleggsutbytte		1 000 000	
Udekket tap			320 215
Overføringer annen egenkapital		528 739	1 153 259
Sum overføringer og disponeringer		4 648 739	7 362 474



Organisasjonsnr: 980 932 907
DRONNINGENSGT 12/16 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

Sum varige driftsmidler		80 000 000	76 000 000
-------------------------	--	------------	------------

Sum anleggsmidler		80 000 000	76 000 000
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

Andre fordringer

Sum fordringer		208 138	91 981
----------------	--	---------	--------

		89 276	74 698
--	--	--------	--------

		297 414	166 679
--	--	---------	---------

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

		1 274 907	1 278 543
--	--	-----------	-----------

Sum omløpsmidler		1 572 321	1 445 222
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		81 572 321	77 445 222
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
--------------------------	--	---------	---------

		200 000	200 000
--	--	---------	---------

Opptjent egenkapital

Fond

		27 016 669	23 896 669
--	--	------------	------------

Annent egenkapital		1 681 999	1 153 259
--------------------	--	-----------	-----------

Sum opptjent egenkapital		28 698 668	25 049 928
--------------------------	--	------------	------------

Sum egenkapital		28 898 668	25 249 928
-----------------	--	------------	------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt

		7 779 976	6 467 217
--	--	-----------	-----------

Sum avsetninger for forpliktelser		7 779 976	6 467 217
--------------------------------------	--	-----------	-----------



Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	38 833 332	40 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	5 275 229	5 275 229
Sum annen langsiktig gjeld	44 108 561	45 275 229
Sum langsiktig gjeld	51 888 537	51 742 446
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	209 457	224 392
Annen kortsiktig gjeld	575 659	228 455
Sum kortsiktig gjeld	785 116	452 847
Sum gjeld	52 673 654	52 195 294
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	81 572 321	77 445 222



Organisasjonsnr: 980 932 907
DRONNINGENSGT 12/16 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Dronningensgt 12/16 AS

Årsrapport for 2021

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter
- Kontantstrømoppstilling

Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: UZJET-6M708-N10AU-U63CS-IC55F-04GZ7



Dronningensgt 12-16 AS

Org. nr. 980932907

Resultatregnskap	Note	2021	2020
Driftsinntekter			
Verdiendring investeringseiendom	2	4 000 000	7 550 000
Leieinntekter	5	6 253 690	5 287 541
Sum driftsinntekter		10 253 690	12 837 541
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	10 040	0
Annen driftskostnad	1,8	3 346 114	2 241 353
Sum driftskostnader		3 356 154	2 241 353
DRIFTSRESULTAT		6 897 536	10 596 188
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	879
Annen finansinntekt		5 492	5 518
Sum finansinntekter		5 492	6 397
Annen rentekostnad	11	941 530	1 156 042
Sum finanskostnader		941 530	1 156 042
Netto finansposter		-936 038	-1 149 645
Ordinært resultat før skattekostnad		5 961 498	9 446 543
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 312 759	2 084 070
ÅRSRESULTAT		4 648 739	7 362 473
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra fond	7	-3 120 000	-5 889 000
Tilleggsutbytte	7	-1 000 000	0
Udekket tap	7	0	-320 215
Overføring til/fra annen egenkapital	7	-528 739	-1 153 259
Sum overføringer og disponeringer		-4 648 739	-7 362 474

Penneo Dokumentnøkkel: UZJET-6M708-N1OAU-U63CS-IC55F-04GZ7



Dronningensgt 12-16 AS

Org. nr: 980932907

Balanse pr. 31.12	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,11	80 000 000	76 000 000
Sum varige driftsmidler		80 000 000	76 000 000
Sum anleggsmidler		80 000 000	76 000 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		208 138	91 980
Andre fordringer		89 276	74 698
Sum fordringer	10	297 414	166 678
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	1 274 907	1 278 543
Sum omløpsmidler		1 572 321	1 445 221
SUM EIENDELER		81 572 321	77 445 221

Penneo Dokumentnøkkel: UZJET-6M708-N1OAU-U63CS-IC55F-04GZ7



Dronningensgt 12-16 AS

Org. nr: 980932907

Balanse pr. 31.12	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	7	27 016 669	23 896 669
Annen egenkapital	7	1 681 999	1 153 259
Sum opptjent egenkapital		28 698 668	25 049 928
Sum egenkapital	7	28 898 668	25 249 928
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	7 779 976	6 467 217
Sum avsetninger for forpliktelser		7 779 976	6 467 217
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	38 833 332	40 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	5 275 229	5 275 229
Sum annen langsiktig gjeld		44 108 561	45 275 229
Sum langsiktig gjeld		51 888 537	51 742 446
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		209 457	224 392
Annen kortsiktig gjeld		575 659	228 455
Sum kortsiktig gjeld	10	785 116	452 847
Sum gjeld		52 673 653	52 195 293
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		81 572 321	77 445 221

Kristiansand 30.06.2022

Pål Berg Aspelund
styremedlem, daglig leder

Knut Harald Nilsen
styreleder

Penneo Dokumentnøkkel: UZJET-6M708-N1OAU-U63CS-IC55F-04G27



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) som fastsatt av EU og etter bestemmelsen om forenklet IFRS i selskapsregnskapet gitt i egen forskrift til norsk regnskapslovs § 3-9. 5 ledd. Forskriften kan benyttes av alle regnskapspliktige, både i selskaps- og konsernregnskapet, med mindre de er pålagt å bruke full IFRS.

Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapskikk.

Dette er endring fra tidligere år. Endringen er gjort for å gi et mer rettviseende bilde av selskapets virkelige stilling ved utgangen av regnskapsåret. Endringen påvirker i hovedsak regnskapsføring av investeringseiendommer og virkningen av endringen fremgår i egen note. Sammenligningstallene er omarbeidet.

Sammenheng av de viktigste regnskapsprinsipper for selskapet

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Disse prinsippene er benyttet på samme måte i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

Basisprinsipper

Årsregnskapet er i utgangspunktet utarbeidet basert på historisk kost prinsippet. Følgende poster er imidlertid vurdert til virkelig verdi.

* Investeringseiendommer

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter kostnader og opplysninger om potensielle forpliktelser. Dette gjelder særlig vurdering av virkelig verdi av investeringseiendom.

Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder.

Områder som i høy grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for regnskapet, er beskrevet i avsnitt om viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger.

Valuta

Regnskapet til Dronningensgt 12/16 AS er presentert i norske kroner (NOK) som også er selskapets funksjonelle valuta.

Investeringseiendom

Investeringseiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter, for verdistigning på kapital eller begge deler. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Virkelig verdi tilsvarer antatte markedsverdier, uten fradrag for transaksjonsutgifter ved et eventuelt salg. Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden det oppstår.

Det foretas en årlig vurdering av virkelig verdi basert på en takst foretatt av en uavhengig takstmann/foretak som er kvalifisert og har utstrakt erfaring med området og typen eiendommer.

Overføringer til, eller fra, kategorien investeringseiendommer gjennomføres kun som følge av endret bruk av eiendommen. Differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifiseringen innregnes som andre inntekter og kostnader ved gevinst. Ved senere avhending av eiendommen overføres gevinsten av eiendommen til opptjent egenkapital. Tap som oppstår ved en slik omklassifisering resultatføres umiddelbart.

Finansielle eiendeler

Selskapet klassifiserer finansielle eiendeler i følgende kategorier:

* Utlån og fordringer

Utlån og fordringer er ikke-derivate finansielle eiendeler med faste eller bestemte betalinger som ikke omsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som omløpsmidler, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen.

I så fall klassifiseres de som anleggsmidler. Utlån og fordringer klassifiseres som fordringer i balansen.

Vanlige kjøp og salg av investeringer regnskapsføres på transaksjonstidspunktet, som er den dagen selskapet forplikter seg til å kjøpe eller selge eiendeler.

Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid redusert for trekk på kassekreditt.

Aksjekapital og overkurs

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital. Utgifter som knyttes direkte til utstedelse av nye aksjer eller



opsjoner med fradrag for skatt, føres som reduksjon av mottatt vederlag i egenkapitalen.

Finansielle forpliktelser

Selskapet klassifiserer finansielle forpliktelser i følgende kategorier:

* Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost

Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost er ikke-derivate finansielle forpliktelser med faste eller bestembare betalinger som ikke fastsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som kortsiktig gjeld, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som langsiktig gjeld.

Leverandørgjeld

Leverandørgjeld måles til virkelig verdi ved første gangs balanseføring. Ved senere måling vurderes leverandørgjeld til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente metoden.

Dersom renteelementet er uvesentlig er dette sett bort fra.

Utbytte og konsernbidrag

Regnskapspliktige som utarbeider selskapsregnskap etter forskrift til Regnskapslovens § 3-9 regnskapsføres utbytte og konsernbidrag i samsvar med norsk regnskapslov øvrige bestemmelser.

Dette innebærer at utbytte og konsernbidrag mottatt og avgitt av selskapet regnskapsføres for det året før de vedtas avgitt eller mottatt. Det samme gjelder eventuell skatteeffekt av slike transaksjoner.

Skatt

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

Utsatt skatt og utsatt skattefordel føres opp til nominell verdi og er klassifisert som langsiktig forpliktelse (finansielt anleggsmiddel) i balansen.

Inntektsføring

Leieinntekter fra investeringseiendommer inntektsføres lineært over leieperioden.

Salg resultatføres når inntekten kan måles pålitelig og det er sannsynlig at de økonomiske fordelene knyttet til de ulike formene for salg som er nevnt under er oppfylt. Salg vurderes ikke å kunne måles pålitelig før alle vesentlige betingelser knyttet til salget er innfridd. Selskapet baserer estimatene for regnskapsføring på historikk, vurdering av type kunde og transaksjon samt eventuelle spesielle forhold knyttet til den enkelte transaksjonen. For de fleste inntektstyper i selskapet vil inntekten være opptjent på leveringstidspunktet.

Gevinster ved avhendelse av varige driftsmidler blir presentert som andre tap/gevinster - netto. Eventuelle større gevinster i form av eiendomssalg på fristilte eiendommer anses som del av selskapets drift og vil også bli presentert som andre driftsinntekter.

Renteinntekter regnskapsføres når de er opptjent.

Viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger

Estimater og skjønsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer, inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter.

Viktige regnskapsestimater og antagelser/forutsetninger

Selskapet utarbeider estimater og gjør antagelser/forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapsestimater som følger av dette vil per definisjon sjelden være fullt ut i samsvar med det endelige utfall. Estimater og antagelser/forutsetninger som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balanseført verdi på eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår,.

Virkelig verdi på investeringseiendom

Eiendom i Dronningensgt 12/16 AS er vurdert til virkelig verdi pr 31.12.2021.

Taksten som reflekterer eiendommens art, egenskaper, faktisk og potensielt bruk og markedsforholdene på balansedagen og vil være underlagt verdisingninger som følge av endringer i etterspørsel og rente.

Hendelser etter balansedagen



Dronningensgt 12/16 AS

Noter til årsregnskapet 2021

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

Nærstående parter

Selskapet er kontrollert av Bris Invest AS som eier 66,7 % av selskapets aksjer og Aspelund Holding AS som eier 33,3 % av selskapets aksjer.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er satt opp etter den indirekte metode og viser kontantstrømmer henholdsvis operasjonelle, investerings og finansieringsaktiviteter og forklarer periodens endring i "Kontanter og kontantekvivalenter."

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte med mer.

Selskapet har ingen ansatte pr 31.12.2021. Det har ikke vært utbetalt lønn til daglig leder eller styret, kun gaver kr 10.000. Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til daglig leder eller styret. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført godtgjørelse til revisor fordeler seg slik	2021	2020
Ordinær revisjon eks mva	20 000	23 000
Bistand eks mva	12 000	12 000
Sum godtgjørelse eks mva til revisor	32 000	35 000

Note 2 Investeringseiendom

	Investerings- eiendom 1)	Totalt
Bokført verdi pr 1.1.	66 450 000	66 450 000
Anskaffelseskost 1.1.	43 487 749	43 487 749
Årets tilgang	-	-
Årets avgang	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	43 487 749	43 487 749
Verdiregulering 1.1.	32 512 251	32 512 251
Avskrivninger pr 1.1	-	0
Avskrivninger i år	-	0
Verdiendring investeringseiendom	4 000 000	4 000 000
Avgang verdiendring	-	0
Verdiregulering 31.12.	36 512 251	36 512 251
Bokført verdi pr 31.12.	80 000 000	80 000 000

1)Selskapet vurderer investeringseiendommer til virkelig verdi i henhold til reglene i IAS 40. Selskapet har pr 31.12 innhentet eksternt takst for verdi av eiendommen. Selskapet avsetter urealiserte gevinster knyttet til investeringseiendommer til fond for urealiserte gevinster. Fondet utgjør en positiv differanse mellom balanseført verdi av hver enkelt eiendom og deres anskaffelseskost hensyntatt effekten av utsatt skatt.



Dronningensgt 12/16 AS

Noter til årsregnskapet 2021

Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	2 000	100	200 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Oversikt over aksjonærer i selskapet pr 31.12:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Bris Invest AS	1 334	66,67 %	66,67 %
Aspelund Holding AS	666	33,33 %	33,33 %

Note 4 Skatt

Oversikt over midlertidige forskjeller	31.12.	1.1.
Investerings eiendom	54 994 388	50 195 669
Fordringer	-	(1)
Underskudd til fremføring	(19 630 862)	(20 799 229)
Sum midlertidige forskjeller	35 363 526	29 396 439
22 % utsatt skatt	7 779 976	6 467 217

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

	2021	2020
Resultat før skattekostnad	5 961 498	9 446 544
Permanente forskjeller	5 589	26 500
Endring i midlertidige forskjeller	(4 798 720)	(8 446 863)
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	1 168 367	1 026 181
Anvendelse av fremførbart underskudd	(1 168 367)	(1 026 181)
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	-	-

Årets skattekostnad fordeler seg på	2021	2020
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	1 312 759	2 084 070
Sum skattekostnad	1 312 759	2 084 070

Note 5 Driftsinntekter

Fordeling på virksomhetsområder	31.12.2021	31.12.2020
Leieinntekter fast eiendom	6 253 690	5 287 542
Verdiendring investeringseiendom	4 000 000	7 550 000
Sum	10 253 690	12 837 542

Geografisk fordeling		
Norge	10 253 690	12 837 542
Sum	10 253 690	12 837 542

Note 6 Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld	31.12.2021	31.12.2020
	5 275 229	5 275 229

Gjeld til Iversen Invest AS som fram til 2019 var morselskapet.


Dronningensgt 12/16 AS
Noter til årsregnskapet 2021
Note 7
Egenkapital

	Aksjekapital	Fond for urealiserte gevinster	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 1.1.2021	200 000	23 896 669	1 153 260	25 249 929
Brutto avsatt fond urealiserte gev.	-	-	-	-
Utsatt skatt på fond urealiserte gev.	-	-	-	-
Effekt av endret skattesats	-	-	-	-
Tilleggsutbytte i 2021	-	-	(1 000 000)	(1 000 000)
Årets resultat	-	3 120 000	1 528 739	4 648 739
Egenkapital pr 31.12.2021	200 000	27 016 669	1 681 999	28 898 668

Note 8
Transaksjoner med nærstående parter

Aspelund Holding AS har i 2021 utført administrative oppgaver for selskapet for kr 250.000 ekskl mva.

Note 9
Finansielle instrumenter etter kategori

Selskapet blir gjennom sine aktiviteter eksponert mot ulike typer finansiell risiko: renterisiko, kredittisiko og likviditetsrisiko

Renterisiko

Selskapet har rentebærende gjeld og dermed er selskapets resultat og kontantstrøm påvirket av endringer i markedsrenten. Selskapets renterisiko er knyttet til eksternt lån. Lån med flytende rente medfører en renterisiko for selskapets kontantstrøm og resultat.

Kredittisiko

Kredittisiko oppstår i transaksjoner med konsernmellomværende og innskudd i banker og finansinstitusjoner i tillegg til transaksjoner herunder utestående kundefordringer.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko styres på konsernnivå. Ledelsen overvåker prognoser over konsernets likviditetskrav for å forsikre seg at konsernet har tilstrekkelig kontantekvivalenter til å møte driftsrelaterte forpliktelser, samtidig som det opprettholdes tilstrekkelig fleksibilitet i form av ubenyttede lånefasiliteter til alle tider slik at konsernet ikke bryter rammer eller spesifiserte betingelser på noen av konsernets lån.

Note 10
Finansielle instrumenter etter kategori

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultat	Derivater benyttet for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr 31.12.2021					
Eiendeler					
Finansielle eiendeler tilgj for salg	-	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordring.	297 414	-	-	-	297 414
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	-	-	-	-	-
Kontanter	1 274 907	-	-	-	1 274 907
Sum	1 572 321	-	-	-	1 572 321
		Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre forpliktelser til amortisert kost	Sum
Forpliktelser	-	-	-	-	-
Lån	-	-	-	38 833 332	38 833 332
Derivater	-	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	-	785 116	785 116
Sum	-	-	-	39 618 448	39 618 448



Dronningensgt 12/16 AS

Noter til årsregnskapet 2021

Forskuddsbetalinger er utelatt fra fordringsposten i balansen ettersom dette er en analyse som kun kreves for finansielle
Lovpålagte forpliktelser er ekskludert fra "leverandørgjeld og annen gjeld" i balansen.

Note 11 Gjeld til kredittinstitusjoner, annen langsiktig og pantsettelser

	31.12.2021	31.12.2020
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	-	-
Bokført gjeld som er sikret med pant og lignende	38 833 332	40 000 000
Bokført verdi av eiendeler som er stilt som sikkerhet for pantelån:		
Investeringseiendommer	80 000 000	76 000 000

Note 12 Hendelser etter balansedagen

Regnskapet er vedtatt for fremleggelse for selskapets generalforsamling av styret på den dato som fremkommer under
signering av balansen.

Generalforsamlingen har ikke myndighet til å endre regnskapet.



Kontantstrømpoppstilling Dronningensgt 12/16 AS - 2021

	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	5 961 498	9 446 544
Periodens betalte skatt	-	-
Avskrivninger	-	-
Verdiendring investeringseiendom	(4 000 000)	(7 550 000)
Endring i kundefordringer	26 031	(10 432)
Endring i leverandørgjeld	(14 935)	(626 635)
Endringer i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	190 438	(67 853)
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	2 163 032	1 191 624
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av investeringseiendom	-	-
Utbetalinger ved påkost investeringseiendom	-	(2 000 000)
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-	(2 000 000)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Endring langsiktig gjeld	(1 166 668)	-
Kapitalforhøyelse	-	-
Endring mellomværende konsernselskaper	-	-
Tilleggsutbytte	(1 000 000)	-
Utbetaling konsernbidrag	-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(2 166 668)	-
Netto kontantstrøm for perioden	(3 636)	(808 376)
Kontanter og kontantekvivalenter pr 1.1	1 278 543	2 086 919
Kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12	1 274 907	1 278 543



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."

Pål Berg Aspelund

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-1055989

IP: 5.83.xxx.xxx

2022-07-04 08:23:33 UTC



Knut Harald Nilsen

Styreleder

Serienummer: 9578-5998-4-1064091

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-07-04 15:15:56 UTC



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/validate>

Penneo Dokumentnøkkel: UZJET-6M708-NTOAU-U63CS-IC55F-04GZ7



Revisjon Sør AS
Henrik Wergelandsgate 27
Postboks 9
4661 Kristiansand
TLF 38 12 38 60

www.revisjonsor.no
post@revisjonsor.no

Org. nr. 943 708 428 MVA
Foretaksregisteret

Godkjent revisjonselskap
Autorisert regnskapsførerselskap
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Dronningensgt 12-16 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Dronningensgt 12-16 AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 4.648.739. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021 separat resultatregnskap, oppstilling over totalresultat og kontantstrømpstilling 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 2021 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Vår uttalelse om årsberetningen gjelder tilsvarende for redegjørelser om samfunnsansvar.



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. 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 i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

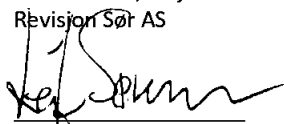
Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.



Uavhengig revisors beretning 2021 for Dronningensgt 12-16 AS

- 3 -

Kristiansand, 30.juni 2022
Revisjon Sør AS



Leif S. Sørensen
statsautorisert revisor