



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 117 314
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DØVLEVEIEN 25 AS
Forretningsadresse: Egenesgården
Grev Wedels gate 1
3111 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Petter Tenden
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 25.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		850 000	1 792 030
Annen driftsinntekt		331 012	230 924
Sum inntekter		1 181 012	2 022 954
Kostnader			
Varekostnad		331 012	230 925
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	406 488	378 120
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	242 885	370 027
Sum kostnader		980 385	979 072
Driftsresultat		200 627	1 043 882
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		123	439
Annen finansinntekt		2 980	2 900
Sum finansinntekter		3 103	3 339
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	23 365	8 515
Annen rentekostnad	9	460 274	449 618
Sum finanskostnader		483 639	458 133
Netto finans		-480 537	-454 794
Ordinært resultat før skattekostnad		-279 909	589 088
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-61 580	134 867
Ordinært resultat etter skattekostnad		-218 329	454 221
Årsresultat	5	-218 329	454 221
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-218 329	454 221
Totalresultat		-218 329	454 221



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-218 329	
Avsatt til annen egenkapital	5		454 221
Sum overføringer og disponeringer		-218 329	454 221



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	3		
Utsatt skattefordel	6	5 881	
Sum immaterielle eiendeler		5 881	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 8	14 153 827	14 480 000
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler		14 153 827	14 480 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Sum anleggsmidler		14 159 708	14 480 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	29 921	269 984
Andre kortsiktige fordringer		198 742	20 681
Sum fordringer		228 663	290 665
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		261 988	159 534
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		261 988	159 534
Sum omløpsmidler		490 650	450 199
SUM EIENDELER		14 650 358	14 930 199



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	5	142 885	-6 000
Sum innskutt egenkapital		1 142 885	994 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5		54 593
Udekket tap	5	163 736	
Sum opptjent egenkapital		-163 736	54 593
Sum egenkapital		979 149	1 048 593
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		13 706
Sum avsetninger for forpliktelser			13 706
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		12 643 750
Øvrig langsiktig gjeld		12 463 125	
Sum annen langsiktig gjeld		12 463 125	12 643 750
Sum langsiktig gjeld		12 463 125	12 657 456
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	1	30 683
Betalbar skatt	6		
Kortsiktig konserngjeld	7	1 208 083	1 193 467
Sum kortsiktig gjeld		1 208 084	1 224 150
Sum gjeld		13 671 209	13 881 606
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 650 358	14 930 199



Årsregnskap 2019 Døvleveien 25 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 917 117 314

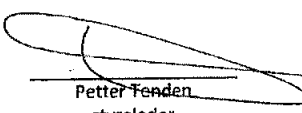
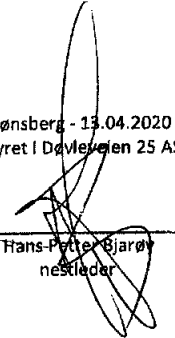



Resultatregnskap Døvlevei 25 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Leieinntekter		850 000	1 792 030
Annen driftsinntekt		331 012	230 924
Sum driftsinntekter		1 181 012	2 022 954
Varekostnad		331 012	230 925
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	406 488	378 120
Annen driftskostnad	2	242 885	370 027
Sum driftskostnader		980 385	979 072
Driftsresultat		200 627	1 043 882
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		123	439
Annen finansinntekt		2 980	2 900
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	23 365	8 515
Annen rentekostnad	9	460 274	449 618
Resultat av finansposter		-480 537	-454 794
Ordinært resultat før skattekostnad		-279 909	589 088
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-61 580	134 867
Årsresultat	5	-218 329	454 221
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	0	454 221
Overført til udekket tap	5	218 329	0
Sum overføringer		-218 329	454 221

**Balanse**
Døvleveien 25 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	5	142 885	-6 000
Sum innskutt egenkapital		1 142 885	994 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	0	54 593
Udekket tap	5	-163 736	0
Sum opptjent egenkapital		-163 736	54 593
Sum egenkapital		979 149	1 048 593
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	0	13 706
Sum avsetning for forpliktelser		0	13 706
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	0	12 643 750
Øvrig langsiktig gjeld		12 463 125	0
Sum annen langsiktig gjeld		12 463 125	12 643 750
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	1	30 683
Konserngjeld	7	1 208 083	1 193 467
Sum kortsiktig gjeld		1 208 084	1 224 150
Sum gjeld		13 671 209	13 881 606
Sum egenkapital og gjeld		14 650 358	14 930 199

Tønsberg - 13.04.2020
Styret i Døvleveien 25 AS
Petter Tønden
styreleder
Hans-Petter Bjarøy
nestleder
Christoffer Jonstang
daglig leder



Balanse
Døvlevei 25 AS

Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	5 881	0
Sum immaterielle eiendeler		5 881	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 8	14 153 827	14 480 000
Sum varige driftsmidler		14 153 827	14 480 000
Sum anleggsmidler		14 159 708	14 480 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	7	29 921	269 984
Andre kortsiktige fordringer		198 742	20 681
Sum fordringer		228 663	290 665
Bankinnskudd, kontanter o.l.		261 988	159 534
Sum omløpsmidler		490 650	450 199
Sum eiendeler		14 650 358	14 930 199



Døvleveien 25 AS

917 117 314

Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Leieinntektene faktureres på forskudd, men bokføres i den periode utleien har funnet sted. Tilhørende kostnader bokføres i samme periode.

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 balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

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.



Døvlevei 25 AS

917 117 314

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Døvlevei 25 AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2019 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2019	2018
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	24 500	15 140
Andre attestasjonstjenester	0	0
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	7 000	10 000
Sum	31 500	25 140

Note 3 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Bygninger og tomter	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2019	15 483 420	15 483 420
Tilgang	80 315	80 315
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2019	15 563 735	15 563 735
Akkumulerte avskrivninger	1 409 908	1 409 908
Bokført verdi 31.12.2019	14 153 827	14 153 827
Årets avskrivninger	406 488	406 488
Forventet økonomisk levetid	10-50 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Tomter avskrives ikke.

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 1 000 000 består av 100 aksjer à kr. 10 000.

Alle aksjer er eid av morselskapet Bjarøy Eiendom AS, som er en del av Bjarøy Gruppen konsernet med forretningsadresse Træleborgodden 6, 3112 Tønsberg. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Døvlevei 25 AS fås utlevert.

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2019	1 000 000	-6 000	54 593	0	1 048 593
Årets resultat	0	0	-54 593	-163 735	-218 329
Mottatt konsernbidrag	0	148 885	0		148 885
Egenkapital 31.12.2019	1 000 000	142 885	0	-163 735	979 149

Side 6



Døvleveien 25 AS

917 117 314

Note 6 Skatt

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

	2019	2018	Endring
Varige driftsmidler	-26 068	62 299	88 367
Sum	-26 068	62 299	88 367
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-26 068	62 299	88 367
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-5 881	13 706	19 587
Årets skattekostnad		2019	2018
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		-279 909	589 088
Permanente forskjeller		0	0
Endring i midlertidige forskjeller		89 031	36 251
Mottatt konsernbidrag		190 878	0
Avgitt konsernbidrag		0	-625 339
Skattepliktig inntekt		0	0
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		0	143 828
Endring i utsatt skatt		-61 580	-8 961
Skattekostnad ordinært resultat		-61 580	134 867
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		-41 993	143 828
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag		0	-143 828
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag		41 993	0
Sum betalbar skatt i balansen		0	0

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2019	2018	2019	2018
Foretak i samme konsern	29 921	237 099	190 878	0
Sum	29 921	237 099	190 878	0
	Leverandørgjeld		Øvrig gjeld	
	2019	2018	2019	2018
Foretak i samme konsern	0	8 719	13 671 208	1 193 467
Sum	0	8 719	13 671 208	1 193 467

Side 7



Døvlevei 25 AS

917 117 314

Note 8 Pantstillelser og garantier

	2019	2018
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	12 643 750
Øvrig langsiktig gjeld	12 463 125	0
Sum	12 463 125	0
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Fast eiendom	14 153 827	14 480 000
Sum	14 153 827	14 480 000

Morselskapet Bjarøy Eiendom AS har lån til kredittinstitusjon og deretter lånt videre ned til sine datterselskap. Øvrig langsiktig gjeld omtalt i denne note er i sin helhet til Bjarøy Eiendom AS. Eiendommen i Døvlevei 25 AS er satt som pant for Bjarøy Eiendom AS sitt eksterne lån.

Note 9 Sikring

Selskapet har gjennom langsiktige rentebytteavtaler inngått kontantstrømssikring etter NRS 18. Sikringen er regnskapsmessig reflektert etter alternativ 2 i NRS 18. Verdiendring på sikringsobjektet og sikringsinstrumentet regnskapsføres derfor ikke løpende. Sikringen løper til 31.03.2028 og ved utgangen av 2019 er ikke regnskapsført akkumulert urealisert tap på kroner 167 662.

Terminkostnaden eller inntekten på derivatet er reflektert under finans i regnskapet årlig. For 2019 er kroner 44 471 bokført under annen rentekostnad, som er relatert til sikringsinstrumentet.

Note 10 Hendelser etter balansedagen

Styret og ledelsen har vurdert konsekvensene for selskapet som følge av det globale utbruddet av Covid-19 og myndighetenes tiltak i et forsøk å på begrense spredningen av viruset. Selskapet er en del av konsernet Bjarøy Eiendom. Konsernet er solid og har tilfredsstillende likviditet. Vår eksponering er i all hovedsak knyttet til likviditeten og soliditeten til leietakerne og hvilke bransjer disse operere i. Sett konsernet under ett er våre leietakere i mindre grad direkte berørt av de pågående tiltakene fra myndighetene, men enkelte selskaper i konsernet kan være høyere eksponert enn andre. Avhengig av varigheten på viruset og tiltakene fra myndighetene er vår vurdering at selskapet og konsernet i noe grad kan bli berørt i tiden fremover. Vi har utført og jobber kontinuerlig med en rekke tiltak for å redusere fremtidig risiko. Styret og ledelsen vurderer at konsernet samlet sett er finansielt godt stilt til å håndtere eventuelle tap i selskapet og i konsernet.



Til generalforsamlingen i Døvleveien 25 AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Døvleveien 25 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter 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 rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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.

*PricewaterhouseCoopers AS, Tassebekkveien 354, 3160 Stokke, Postboks 211 Sentrum, 0103 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning – Døvleveien 25 AS


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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger 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.

Vestfold, 13. april 2020
PricewaterhouseCoopers AS


Morten Ness
Statsautorisert revisor

(2)