



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 19.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Verdiendring investeringseiendom	1	9 240 000	4 000 000
Leieinntekter	2	6 685 486	6 253 690
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 925 486</b>	<b>10 253 690</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3		10 040
Annen driftskostnad	3,4	3 554 840	3 346 114
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 554 840</b>	<b>3 356 154</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>12 370 646</b>	<b>6 897 536</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 042	
Annen finansinntekt		5 146	5 492
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 188</b>	<b>5 492</b>
Annen rentekostnad		1 434 501	941 530
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 434 501</b>	<b>941 530</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 428 313</b>	<b>-936 038</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>10 942 333</b>	<b>5 961 498</b>
Skattekostnad	5	2 411 518	1 312 759
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>8 530 815</b>	<b>4 648 739</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 530 815</b>	<b>4 648 739</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra fond	6	-7 207 200	-3 120 000
Tilleggsutbytte			-1 000 000
Overføring til/fra annen egenkapital	6	-1 323 615	-528 739
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-8 530 815</b>	<b>-4 648 739</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,9	90 000 000	80 000 000
Sum varige driftsmidler		90 000 000	80 000 000
Sum anleggsmidler		90 000 000	80 000 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		346 422	208 138
Andre fordringer		283 695	89 276
Sum fordringer	7	630 117	297 414
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	309 461	1 274 907
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		309 461	1 274 907
Sum omløpsmidler		939 578	1 572 321
SUM EIENDELER		90 939 578	81 572 321
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6,8	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fond for urealiserte gevinster	6	34 223 869	27 016 669
Annen egenkapital	6	3 005 614	1 681 999
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>37 229 483</b>	<b>28 698 668</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>37 429 483</b>	<b>28 898 668</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	10 191 494	7 779 976
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>10 191 494</b>	<b>7 779 976</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,9	37 700 000	38 833 332
Øvrig langsiktig gjeld	10	5 275 229	5 275 229
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>42 975 229</b>	<b>44 108 561</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>53 166 723</b>	<b>51 888 537</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		257 070	209 457
Annen kortsiktig gjeld		86 302	575 659
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	7	<b>343 372</b>	<b>785 116</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>53 510 095</b>	<b>52 673 653</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>90 939 578</b>	<b>81 572 321</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 581070

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Pål Berg Aspelund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2023

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.07.2023



Organisasjonsnr: 980 932 907  
DRONNINGENSGT 12/16 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Verdiendring			
investeringseiendom	1	9 240 000	4 000 000
Leieinntekter	2	6 685 486	6 253 690
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 925 486</b>	<b>10 253 690</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3		10 040
Annen driftskostnad	3,4	3 554 840	3 346 114
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 554 840</b>	<b>3 356 154</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>12 370 646</b>	<b>6 897 536</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 042	
Annen finansinntekt		5 146	5 492
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 188</b>	<b>5 492</b>
Annen rentekostnad		1 434 501	941 530
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 434 501</b>	<b>941 530</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 428 313</b>	<b>-936 038</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>skattekostnad</b>		<b>10 942 333</b>	<b>5 961 498</b>
Skattekostnad	5	2 411 518	1 312 759
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>8 530 815</b>	<b>4 648 739</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 530 815</b>	<b>4 648 739</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra fond	6	-7 207 200	-3 120 000
Tilleggsutbytte			-1 000 000
Overføring til/fra annen egenkapital	6	-1 323 615	-528 739
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-8 530 815</b>	<b>-4 648 739</b>



Organisasjonsnr: 980 932 907  
DRONNINGENSGT 12/16 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	
----------------------------	--	---	--

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom 1,9

Sum varige driftsmidler		90 000 000	80 000 000
-------------------------	--	------------	------------

Sum anleggsmidler		90 000 000	80 000 000
-------------------	--	------------	------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer

346 422

208 138

Andre fordringer

283 695

89 276

Sum fordringer	7	630 117	297 414
----------------	---	---------	---------

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende 7

309 461

1 274 907

Sum bankinnskudd,		309 461	1 274 907
-------------------	--	---------	-----------

kontanter og lignende		309 461	1 274 907
-----------------------	--	---------	-----------

Sum omløpsmidler		939 578	1 572 321
------------------	--	---------	-----------

939 578

1 572 321

SUM EIENDELER		90 939 578	81 572 321
---------------	--	------------	------------

90 939 578

81 572 321

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6,8	200 000	200 000
--------------	-----	---------	---------

200 000

200 000

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

200 000

200 000

##### Opptjent egenkapital

Fond for urealiserte

gevinster 6

34 223 869

27 016 669

Annen egenkapital 6

3 005 614

1 681 999

Sum opptjent egenkapital		37 229 483	28 698 668
--------------------------	--	------------	------------

37 229 483

28 698 668

Sum egenkapital	6	37 429 483	28 898 668
-----------------	---	------------	------------

37 429 483

28 898 668

#### Gjeld



<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	10 191 494	7 779 976
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>10 191 494</b>	<b>7 779 976</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,9	37 700 000	38 833 332
Øvrig langsiktig gjeld	10	5 275 229	5 275 229
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>42 975 229</b>	<b>44 108 561</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>53 166 723</b>	<b>51 888 537</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		257 070	209 457
Annen kortsiktig gjeld		86 302	575 659
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	7	<b>343 372</b>	<b>785 116</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>53 510 095</b>	<b>52 673 653</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>90 939 578</b>	<b>81 572 321</b>



Organisasjonsnr: 980 932 907  
DRONNINGENSGT 12/16 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

**Regnskapsprinsipper**  
Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

Note  
6,8

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	2000.00	100.00	200000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Aspelund Holding As	666.00	33.30%	Ordinære aksjer
Bris Invest AS	1334.00	66.70%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	2000.00	100.00%	

Note  
3

**Lønn og ytelser**

<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		10040.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		10040.00

Note

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**





Dronningensgt 12/16 AS

---

## Årsrapport for 2022

### Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter
- Kontantstrømoppstilling

### Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: UGYHF-S3BCT-AAL7S-6VSYH-EVC16-TH65M



## Dronningensgt 12-16 AS

Org. nr. 980932907

Resultatregnskap	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter</b>			
Verdiendring investeringseiendom	1	9 240 000	4 000 000
Leieinntekter	2	6 685 486	6 253 690
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>15 925 486</b>	<b>10 253 690</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	3	0	10 040
Annen driftskostnad	3,4	3 554 840	3 346 114
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 554 840</b>	<b>3 356 154</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>12 370 646</b>	<b>6 897 536</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 042	0
Annen finansinntekt		5 146	5 492
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 188</b>	<b>5 492</b>
Annen rentekostnad		1 434 501	941 530
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 434 501</b>	<b>941 530</b>
<b>Netto finansposter</b>		<b>-1 428 313</b>	<b>-936 038</b>
Resultat før skattekostnad		10 942 333	5 961 498
Skattekostnad	5	2 411 518	1 312 759
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>8 530 815</b>	<b>4 648 739</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra fond	6	-7 207 200	-3 120 000
Tilleggsutbytte		0	-1 000 000
Overføring til/fra annen egenkapital	6	-1 323 615	-528 739
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-8 530 815</b>	<b>-4 648 739</b>

Penneo Dokumentnøkkel: UGYHF-S3BCT-AAL7S-6VSYH-EVC16-TH65M



## Dronningensgt 12-16 AS

Org. nr: 980932907

Balanse pr. 31.12	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,9	90 000 000	80 000 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>90 000 000</b>	<b>80 000 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>90 000 000</b>	<b>80 000 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		346 422	208 138
Andre fordringer		283 695	89 276
<b>Sum fordringer</b>	<b>7</b>	<b>630 117</b>	<b>297 414</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	309 461	1 274 907
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>939 578</b>	<b>1 572 321</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>90 939 578</b>	<b>81 572 321</b>

Penneo Dokumentnøkkel: UGYHF-S3BCT-AAL7S-6VSYH-EVCIG-TH65M



## Dronningensgt 12-16 AS

Org. nr: 980932907

Balanse pr. 31.12	Note	2022	2021
<strong>EGENKAPITAL OG GJELD</strong>			
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>Innskutt egenkapital</strong>			
Aksjekapital	6,8	200 000	200 000
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<u>200 000</u>	<u>200 000</u>
<strong>Opptjent egenkapital</strong>			
Fond for urealiserte gevinster	6	34 223 869	27 016 669
Annen egenkapital	6	3 005 614	1 681 999
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<u>37 229 483</u>	<u>28 698 668</u>
<strong>Sum egenkapital</strong>	<strong>6</strong>	<u><strong>37 429 483</strong></u>	<u><strong>28 898 668</strong></u>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>Avsetning for forpliktelser</strong>			
Utsatt skatt	5	10 191 494	7 779 976
<strong>Sum avsetninger for forpliktelser</strong>		<u>10 191 494</u>	<u>7 779 976</u>
<strong>Annen langsiktig gjeld</strong>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,9	37 700 000	38 833 332
Øvrig langsiktig gjeld	10	5 275 229	5 275 229
<strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>		<u>42 975 229</u>	<u>44 108 561</u>
<strong>Sum langsiktig gjeld</strong>		<u>53 166 723</u>	<u>51 888 537</u>
<strong>Kortsiktig gjeld</strong>			
Leverandørgjeld		257 070	209 457
Annen kortsiktig gjeld		86 302	575 659
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>	<strong>7</strong>	<u>343 372</u>	<u>785 116</u>
<strong>Sum gjeld</strong>		<u>53 510 095</u>	<u>52 673 653</u>
<strong>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</strong>		<u><strong>90 939 578</strong></u>	<u><strong>81 572 321</strong></u>

Kristiansand 26.06.2023

\_\_\_\_\_  
Pål Berg Aspelund  
styremedlem, daglig leder

\_\_\_\_\_  
Knut Harald Nilsen  
styreleder

Penneo Dokumentnøkkel: UGYHF-S3BCT-AAL7S-6VSYH-EVC16-TH65M



## 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 regnskapsskikk.

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.

### \* Investerings eiendommer

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 investerings eiendom.

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.

## Investerings eiendom

Investerings eiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter, for verdistigning på kapital eller begge deler. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Virkelig verdi tilsværer 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 investerings eiendommer 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.

### Konter og kontantekvivalenter

Konter og kontantekvivalenter består av konter, 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 bestemte 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 skjønnsmessige vurderinger

Estimater og skjønnsmessige 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 31.12.2022.

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



## Dronningensgt 12/16 AS

## Noter til årsregnskapet 2022

### Hendelser etter balansedagen

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.

### Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen 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 Investeringseiendom

	Investerings- eiendom 1)	Totalt
<b>Bokført verdi pr 1.1.</b>	66 450 000	66 450 000
Anskaffelseskost 1.1.	43 487 749	43 487 749
Årets tilgang	760 000	760 000
Årets avgang	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	44 247 749	44 247 749
Verdiregulering 1.1.	36 512 251	36 512 251
Avskrivninger pr 1.1	-	0
Avskrivninger i år	-	0
Verdiendring investeringseiendom	9 240 000	9 240 000
Avgang verdiendring	-	0
Verdiregulering 31.12.	45 752 251	45 752 251
<b>Bokført verdi pr 31.12.</b>	<b>90 000 000</b>	<b>90 000 000</b>

1) Selskapet vurderer investeringseiendommer til virkelig verdi i henhold til reglene i IAS 40. Selskapet har pr 31.12 innhentet ekstern 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.

### Note 2 Driftsinntekter

Fordeling på virksomhetsområder	31.12.2022	31.12.2021
Leieinntekter fast eiendom	6 685 486	6 253 690
Verdiendring investeringseiendom	9 240 000	4 000 000
<b>Sum</b>	<b>15 925 486</b>	<b>10 253 690</b>
Geografisk fordeling		
Norge	15 925 486	10 253 690
<b>Sum</b>	<b>15 925 486</b>	<b>10 253 690</b>

### Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte med mer.

Selskapet har ingen ansatte pr 31.12.2022. 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	2022	2021
Ordinær revisjon eks mva	18 000	20 000
Bistand eks mva	11 000	12 000
<b>Sum godtgjørelse eks mva til revisor</b>	<b>29 000</b>	<b>32 000</b>

### Note 4 Transaksjoner med nærstående parter

Ingen transaksjoner med nærstående parter i 2022.


**Dronningensgt 12/16 AS**
**Noter til årsregnskapet 2022**
**Note 5 Skatt**

	31.12.	1.1.
<b>Oversikt over midlertidige forskjeller</b>		
Investerings eiendom	65 015 170	54 994 388
Fordringer	-	-
Underskudd til fremføring	(18 690 199)	(19 630 862)
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>46 324 971</b>	<b>35 363 526</b>
<b>22 % utsatt skatt</b>	<b>10 191 494</b>	<b>7 779 976</b>

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

	2022	2021
Resultat før skattekostnad	10 942 333	5 961 498
Permanente forskjeller	19 112	5 589
Endring i midlertidige forskjeller	(10 020 782)	(4 798 720)
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	940 663	1 168 367
Anvendelse av fremførbart underskudd	(940 663)	(1 168 367)
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	-	-
<b>Årets skattekostnad fordeler seg på</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	2 411 518	1 312 759
Sum skattekostnad	2 411 518	1 312 759

**Note 6 Egenkapital**

	Aksjekapital	Fond for urealiserte gevinster	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 1.1.2022	200 000	27 016 669	1 681 999	28 898 668
Brutto avsatt fond urealiserte gev.	-	-	-	-
Utsatt skatt på fond urealiserte gev.	-	-	-	-
Effekt av endret skattesats	-	-	-	-
Tilleggsutbytte i 2022	-	-	-	-
Årets resultat	-	7 207 200	1 323 615	8 530 815
<b>Egenkapital pr 31.12.2022</b>	<b>200 000</b>	<b>34 223 869</b>	<b>3 005 614</b>	<b>37 429 483</b>

**Note 7 Finansielle instrumenter etter kategori**

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultat	Derivater benyttet for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
<b>Pr 31.12.2022</b>					
<b>Eiendeler</b>					
Finansielle eiendeler tilgj for salg	-	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordring.	630 117	-	-	-	630 117
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	-	-	-	-	-
Kontanter	309 461	-	-	-	309 461
<b>Sum</b>	<b>939 578</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>939 578</b>

	Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre amortisert kost	Sum
Forpliktelser	-	-	-	-
Lån	-	-	37 700 000	37 700 000
Derivater	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	343 372	343 372
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>38 043 372</b>	<b>38 043 372</b>

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



Dronningensgt 12/16 AS

Noter til årsregnskapet 2022

## Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
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 9 Gjeld til kredittinstitusjoner, annen langsiktig og pantsettelse

	31.12.2022	31.12.2021
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	-	-
Bokført gjeld som er sikret med pant og lignende	37 700 000	38 833 332
Bokført verdi av eiendeler som er stilt som sikkerhet for pantelån:		
Investeringseiendommer	90 000 000	80 000 000

## Note 10 Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld	
31.12.2022	31.12.2021
5 275 229	5 275 229

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

## Note 11 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 forpliktete lånefasiliteter til alle tider slik at konsernet ikke bryter rammer eller spesifiserte betingelser på noen av konsernets lån.

## 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.

Penneo Dokumentnøkkel: UGYHF-S3BCT-AAL7S-6VSYH-EVCIG-TH65M



## Kontantstrømpoppstilling Dronningensgt 12/16 AS - 2022

	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	10 942 333	5 961 498
Periodens betalte skatt	-	-
Avskrivninger	-	-
Verdiendring investeringseiendom	(10 000 000)	(4 000 000)
Endring i kundefordringer	(134 020)	26 031
Endring i leverandørgjeld	47 613	(14 935)
Endringer i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	(688 040)	190 438
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>167 886</b>	<b>2 163 032</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved salg av investeringseiendom	-	-
Utbetalinger ved påkost investeringseiendom	-	-
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		
Endring langsiktig gjeld	(1 133 332)	(1 166 668)
Kapitalforhøyelse	-	-
Endring mellomværende konsernselskaper	-	-
Tilleggsutbytte	-	(1 000 000)
Utbetaling konsernbidrag	-	-
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>(1 133 332)</b>	<b>(2 166 668)</b>
<b>Netto kontantstrøm for perioden</b>	<b>(965 446)</b>	<b>(3 636)</b>
<b>Konter og kontantekvivalenter pr 1.1</b>	<b>1 274 907</b>	<b>1 278 543</b>
<b>Konter og kontantekvivalenter pr 31.12</b>	<b>309 461</b>	<b>1 274 907</b>



## 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

Daglig leder

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-1055989

IP: 46.29.xxx.xxx

2023-06-30 06:23:40 UTC



### Pål Berg Aspelund

Styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-1055989

IP: 46.29.xxx.xxx

2023-06-30 06:23:40 UTC



### Knut Harald Nilsen

Styreleder

Serienummer: 9578-5998-4-1064091

IP: 88.94.xxx.xxx

2023-06-30 13:12:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UGYHF-S3BCT-AAL7S-6VSYH-EVCIG-TH65M

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Revisjon Sør AS  
Henrik Wergelands gate 27  
4612 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 for 2022

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dronningensgt 12-16 AS som viser et overskudd på NOK 8.530.815. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 separat resultatregnskap, oppstilling over totalresultat, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling 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 2022 og av dets resultater 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (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



Uavhengig revisors beretning 2022 for Dronningensgt 12-16 AS

- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. 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 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. 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.

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 internkontroll 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette 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.

Side - 2 - av 3



Uavhengig revisors beretning 2022 for Dronningensgt 12-16 AS

---

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet, og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i internkontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

*Kristiansand, 26.juni 2023*

**Revisjon Sør AS**

---

Leif S. Sørensen  
Statsautorisert revisor