



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 090 676
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DØVLEVEIEN EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: c/o Clarksons Platou Ppt. Mgt. AS
Munkedamsveien 62C
0270 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Erik Thoresen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 527 991	
Sum inntekter		8 527 991	
Kostnader			
Lønnskostnad	2	57 050	57 050
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	6 433 793	
Annen driftskostnad	2	348 456	67 183
Sum kostnader		6 839 298	124 233
Driftsresultat		1 688 693	-124 233
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3		779 397
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			1 554 116
Annen renteinntekt		10 645	379
Sum finansinntekter		10 645	2 333 892
Annen rentekostnad		1 933 276	2 209 424
Sum finanskostnader		1 933 276	2 209 424
Netto finans		-1 922 631	124 468
Ordinært resultat før skattekostnad		-233 939	235
Skattekostnad på ordinært resultat	9	358 034	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-591 973	235
Årsresultat		-591 973	235
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-591 973	235
Totalresultat		-591 973	235
Overføringer og disponeringer			
Overført mot overkurs	8		235



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Udekket tap	8	-591 973	
Sum overføringer og disponeringer		-591 973	235



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9		
Goodwill	6	5 584 861	
Sum immaterielle eiendeler		5 584 861	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	95 783 403	
Sum varige driftsmidler		95 783 403	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1		64 240 380
Lån til foretak i samme konsern	3		32 789 116
Sum finansielle anleggsmidler			97 029 496
Sum anleggsmidler		101 368 265	97 029 496
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernbidrag	3		779 397
Konsernfordringer		19 605	
Sum fordringer		19 605	779 397
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	1 293 331	454 717
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 293 331	454 717
Sum omløpsmidler		1 312 936	1 234 114
SUM EIENDELER		102 681 201	98 263 610

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	4 150 000	4 150 000
Overkurs	8	29 650 000	33 457 500
Sum innskutt egenkapital		33 800 000	37 607 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	1 744 544	
Sum opptjent egenkapital		-1 744 544	
Sum egenkapital		32 055 456	37 607 500
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	10 745 812	
Sum avsetninger for forpliktelser		10 745 812	
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	4		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	57 000 000	57 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	1 750 000	3 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		58 750 000	60 500 000
Sum langsiktig gjeld		69 495 812	60 500 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 359	
Betalbar skatt	9	852 992	
Skyldig offentlige avgifter		123 908	
Annen kortsiktig gjeld		144 673	156 110
Sum kortsiktig gjeld		1 129 932	156 110
Sum gjeld		70 625 745	60 656 110
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		102 681 201	98 263 610



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 296440

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 090 676
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DØVLEVEIEN EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: c/o Clarksons Platou Ppt. Mgt. AS
Munkedamsveien 62C
0270 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Erik Thoresen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2021

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2021



Organisasjonsnr: 921 090 676
DØVLEVEIEN EIENDOMSINVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 527 991	
Sum inntekter		8 527 991	
Kostnader			
Lønnskostnad	2	57 050	57 050
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	6 433 793	
Annen driftskostnad	2	348 456	67 183
Sum kostnader		6 839 298	124 233
Driftsresultat		1 688 693	-124 233
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3		779 397
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			1 554 116
Annen renteinntekt		10 645	379
Sum finansinntekter		10 645	2 333 892
Annen rentekostnad		1 933 276	2 209 424
Sum finanskostnader		1 933 276	2 209 424
Netto finans		-1 922 631	124 468
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	9	358 034	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-591 973	235
Årsresultat		-591 973	235
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-591 973	235
Totalresultat		-591 973	235
Overføringer og disponeringer			
Overført mot overkurs	8		235
Udekket tap	8	-591 973	
Sum overføringer og disponeringer		-591 973	235





Organisasjonsnr: 921 090 676
DØVLEVEIEN EIENDOMSINVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	9		
Goodwill	6	5 584 861	
Sum immaterielle eiendeler		5 584 861	

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	95 783 403	
Sum varige driftsmidler		95 783 403	

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	1		64 240 380
Lån til foretak i samme konsern	3		32 789 116
Sum finansielle anleggsmidler			97 029 496

Sum anleggsmidler		101 368 265	97 029 496
--------------------------	--	--------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Konsernbidrag	3		779 397
Konsernfordringer		19 605	
Sum fordringer		19 605	779 397

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	5	1 293 331	454 717
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 293 331	454 717

Sum omløpsmidler		1 312 936	1 234 114
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		102 681 201	98 263 610
----------------------	--	--------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7, 8	4 150 000	4 150 000
Overkurs	8	29 650 000	33 457 500
Sum innskutt egenkapital		33 800 000	37 607 500



Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	1 744 544	
Sum opptjent egenkapital		-1 744 544	
Sum egenkapital		32 055 456	37 607 500
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	10 745 812	
Sum avsetninger for forpliktelser		10 745 812	
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	4		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	57 000 000	57 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	1 750 000	3 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		58 750 000	60 500 000
Sum langsiktig gjeld		69 495 812	60 500 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 359	
Betalbar skatt	9	852 992	
Skyldig offentlige avgifter		123 908	
Annen kortsiktig gjeld		144 673	156 110
Sum kortsiktig gjeld		1 129 932	156 110
Sum gjeld		70 625 745	60 656 110
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		102 681 201	98 263 610



Organisasjonsnr: 921 090 676
DØVLEVEIEN EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

7

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	4150000.00	1.00	4150000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
ATC Invest	622500.00	15.00%	Ordinære aksjer
Braa AS	498000.00	12.00%	Ordinære aksjer
Colsi I AS	415000.00	10.00%	Ordinære aksjer
AKS Holding AS	415000.00	10.00%	Ordinære aksjer
Banco AS	415000.00	10.00%	Ordinære aksjer
Origon AS	415000.00	10.00%	Ordinære aksjer
Skjæggestad Invest AS	311250.00	7.50%	Ordinære aksjer
Løve AS	311250.00	7.50%	Ordinære aksjer
Bearhill Inc	311250.00	7.50%	Ordinære aksjer
Øvrige	435750.00	10.50%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	4150000.00	100.00%

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

Antall årsverk i regnskapsåret



Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Deloitte.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
NO-0103 Oslo
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Døveleien Eiendomsinvest AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Døveleien Eiendomsinvest AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 591 973. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Styret (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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: CHQPV-8DY1G-BCQHX-WEK04-ZC0SZ-UJW01



Deloitte.

side 2

Uavhengig revisors beretning -
Døveveien Eiendomsinvest AS

utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 8. april 2021

Deloitte AS

Alf-Anton Eid

statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: CHQPV-8DYTG-BCQHX-WEK04-ZC0SZ-UJW01



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."

Alf Anton Eid

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1237649

IP: 81.166.xxx.xxx

2021-04-09 09:17:12Z



Penneo Dokumentnøkket: CHQPV-BDY1G-BCQHX-WEKO4-ZC05Z-UJW01

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>

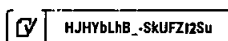


Årsregnskap 2020

Døvlevei Eiendomsinvest AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 921 090 676





Resultatregnskap			
Døvlevei Eiendomsinvest AS			
Note	Driftsinntekter og driftskostnader	2020	2019
	Annen driftsinntekt	8 527 991	0
	Sum driftsinntekter	8 527 991	0
2	Lønnskostnad	57 050	57 050
6	Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6 433 793	0
2	Annen driftskostnad	348 456	67 183
	Sum driftskostnader	6 839 298	124 233
	Driftsresultat	1 688 693	-124 233
	Finansinntekter og finanskostnader		
3	Inntekt på investering i datterselskap	0	779 397
	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	0	1 554 116
	Annen renteinntekt	10 645	379
	Annen rentekostnad	1 933 276	2 209 424
	Resultat av finansposter	-1 922 631	124 468
	Ordinært resultat før skattekostnad	-233 939	235
9	Skattekostnad på ordinært resultat	358 034	0
	Ordinært resultat	-591 973	235
	Årsresultat	-591 973	235
	Overføringer		
8	Overført mot overkurs	0	-235
8	Overført til udekket tap	591 973	0
	Sum overføringer	-591 973	235



Balanse				
Døveveien Eiendomsinvest AS				
Note	Eiendeler	2020	2019	
	Anleggsmidler			
6	Goodwill	5 584 861	0	
	Sum immaterielle eiendeler	5 584 861	0	
6	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	95 783 403	0	
	Sum varige driftsmidler	95 783 403	0	
	Finansielle anleggsmidler			
1	Investeringer i datterselskap	0	64 240 380	
3	Lån til foretak i samme konsern	0	32 789 116	
	Sum finansielle anleggsmidler	0	97 029 496	
	Sum anleggsmidler	101 368 265	97 029 496	
	Omløpsmidler			
	Fordringer			
3	Konsernbidrag	0	779 397	
	Andre fordringer	19 605	0	
	Sum fordringer	19 605	779 397	
5	Bankinnskudd, kontanter o.l.	1 293 331	454 717	
	Sum omløpsmidler	1 312 936	1 234 114	
	Sum eiendeler	102 681 200	98 263 610	



Balanse			
Døvlevei Eiendomsinvest AS			
Note	Egenkapital og gjeld	2020	2019
	Egenkapital		
	Innskutt egenkapital		
7, 8	Aksjekapital	4 150 000	4 150 000
8	Overkurs	29 650 000	33 457 500
	Sum innskutt egenkapital	33 800 000	37 607 500
	Opptjent egenkapital		
8	Udekket tap	-1 744 544	0
	Sum opptjent egenkapital	-1 744 544	0
	Sum egenkapital	32 055 456	37 607 500
	Gjeld		
9	Utsatt skatt	10 745 812	0
	Sum avsetning for forpliktelser	10 745 812	0
4	Gjeld til kredittinstitusjoner	57 000 000	57 000 000
4	Øvrig langsiktig gjeld	1 750 000	3 500 000
	Sum annen langsiktig gjeld	58 750 000	60 500 000
	Kortsiktig gjeld		
	Leverandørgjeld	8 359	0
9	Betalbar skatt	852 992	0
	Skyldig offentlige avgifter	123 908	0
	Annen kortsiktig gjeld	144 673	156 110
	Sum kortsiktig gjeld	1 129 932	156 110
	Sum gjeld	70 625 745	60 656 110
	Sum egenkapital og gjeld	102 681 200	98 263 610

Oslo, 08.04.2021

Styret i Døvlevei Eiendomsinvest AS

Jan Erik Thoresen
styrelederJan Erik Braathen
styremedlemSverre Monsen Sejersted
styremedlem

HJHYBLAB, SKUFZISu



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Fusjon

Døvleveien Eiendomsinvest AS har i 2020 fusjonert med datterselskapet Døvleveien 21 AS i en vederlagsfri mor-datter fusjon. Fusjonen er gjennomført med skatte- og regnskapsmessig konsernkontinuitet slik at Døvleveien Eiendomsinvest AS har overtatt alle skatte- og regnskapsmessige posisjoner i tilknytning til de overførte eiendeler, rettigheter og forpliktelser i Døvleveien 21 AS. Fusjonen har regnskapsmessig effekt fra 1. januar 2020. Sammenlikningstallene for 2019 er ikke omarbeidet og viser regnskapet til Døvleveien Eiendomsinvest AS for 2019.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigerende av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som annen finansinntekt. Tilsvarende gjelder for investeringer i tilknyttede selskaper

Fordringer

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

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.



Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har i 2020 ingen ansatte.

Det er kostnadsført honorar til styret i 2020 på kr. 57.050 inkludert påløpt arbeidsgiveravgift.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Honorar til revisor utgjør:	2020	2019
Lovpålagt revisjon	31 625	15 000
Revisjonsbistand	52 000	10 000
Sum	83 625	25 000

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordring på foretak i samme konsern	2020	2019
Døveveien 21 AS - Langsiktig lån	0	32 789 116
Døveveien 21 AS - Konsernbidrag	0	779 397
Sum	0	33 568 513

Note 4 Annen langsiktig gjeld

I forbindelse med kjøp av aksjene i Døveveien 21 AS ble det trukket opp et pantelån i Eiendomskreditt på kr. 57.000.000. Lånet skal tilbakebetales over 5 år med endelig forfallsdato den 15.12.2023.

Fra og med den 15.03.2022 skal det betales kvartalsvise avdrag på kr. 285.000. Sammen med siste avdrag den 15.12.2023 skal det betales en hovedstol på kr. 54.720.000. Lånet løper flytende til en rente på 3 mnd NIBOR pluss en p.t. margin på 2,25%.

Følgende sikkerheter er stilt:

Eiendoms pant:

1. prioritets pant pålydende NOK 57.000.000 tinglyst på eiendommen Gnr. 43, bnr 72 i Tønsberg kommune med hjemmelshaver Døveveien 21 AS.

I forbindelse med kjøpet ble det også inngått en selgerkredittavtale med selger av Døveveien 21 AS på kr. 5.250.000. Selgerkreditten skal nedbetales over 3 år med kvartalsvise avdrag på kr. 437.500. Lånet løper til en fastrente på 1,25%.



Note 5 Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler

Note 6 Anleggsnote

	Bygning	Merverdi bygning	Tekniske installasjoner	Merverdi tekniske installasjoner
Tilgang fusjon	46 636 087	39 195 018	15 209 000	12 782 312
Anskaffelseskost 31.12.2020	46 636 087	39 195 018	15 209 000	12 782 312
Akkumulerte avskrivinger 31.12.2020	17 426 194	3 135 601	5 152 684	1 278 231
Bokført verdi per 31.12.2020	29 209 893	36 059 417	10 056 316	11 504 081
Årets avskrivinger	1 604 806	1 567 801	760 450	639 116
Avskrivingssatser	4 %	4 %	5 %	5 %

	Tomt	Merverdi tomt	Skatteteknisk goodwill	Sum
Tilgang fusjon	4 864 966	4 088 731	9 308 102	132 084 216
Anskaffelseskost 31.12.2020	4 864 966	4 088 731	9 308 102	132 084 216
Akkumulerte avskrivinger 31.12.2020	0	0	3 723 241	30 715 951
Bokført verdi per 31.12.2020	4 864 966	4 088 731	5 584 861	101 368 265
Årets avskrivinger	0	0	1 861 620	6 433 793
Avskrivingssatser	0 %	0 %	20 %	



Note 7 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

	Antall	Palydende	Balanseført
Aksjekapital			
Ordinære aksjer	4 150 000	1	4 150 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i selskapet pr 31.12.20 var:

	Eierandel	Stemmeandel
ATC Invest AS	15,00%	15,00%
Braa AS	12,00%	12,00%
Colsi I AS	10,00%	10,00%
AKS Holding AS	10,00%	10,00%
Banco AS	10,00%	10,00%
Origon AS	10,00%	10,00%
Skjæggestad Invest AS	7,50%	7,50%
Løve AS	7,50%	7,50%
Bearhill Inc	7,50%	7,50%
Øvrige (eierandel < 7,5 %) totalt 4 aksjonærer	10,50%	10,50%
Sum eiere med minst 5 % i eierandel	100,00%	100,00%
Totalt antall aksjer	100%	100%

Selskapet eier ikke egne aksjer

Andeler representert av styremedlemmer

Navn	Verv	Representerer	Eid direkte
Jan Erik Thorsen	Styreleder	15,00%	0,0%
Jan Erik Braathen	Styremedlem	12,00%	0,0%
Sverre Monsen Sejersted	Styremedlem	10,00%	0,0%

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2019	4 150 000	33 457 500	0	37 607 500
Reklassifisering		235 000	-235 000	0
Årets resultat			-591 973	-591 973
Utdeling		-4 042 500		-4 042 500
Effekt av fusjon			-917 571	-917 571
Pr 31.12.2020	4 150 000	29 650 000	-1 744 544	32 055 456



Note 9 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	852 992	0
Endring i utsatt skattefordel	-494 959	0
Skattekostnad ordinært resultat	358 034	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-233 939	235
Permanente forskjeller	1 861 364	0
Endring i midlertidige forskjeller	2 249 809	0
Ikke resultatført mottatt konsernbidrag	0	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-235
Skattepliktig inntekt	3 877 234	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat (før konsernbidrag)	852 992	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	0
Skatt på anvendt fremførbart underskudd	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	852 992	0

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

	2020	2019	Endring
Varige driftmidler	48 779 290	51 012 771	2 233 481
Gevinst- og tapskonto	65 315	81 644	16 329
Grunnlag for utsatt skatt	48 844 605	51 094 415	2 249 809
Utsatt skatt (22 %)	-10 745 812	-11 240 771	-494 959

Midlertidige forskjeller for 2019 i tabellen ovenfor er omarbeidet slik at de reflekterer midlertidige forskjeller i det overdragende selskapet inkludert merverdier på fusjonstidspunktet.



Verification

Transaction ID	HJHYbLhB_SkUFZ 2Sj
Document	Døvelve en E endo s invest AS_Årsregnskap 2020_dato 08 04 2021.pdf
Pages	9
Sent by	Nils Årbu

Signing parties

Jan Erik Thoresen	janerik@alba.no	Action: Sign	Method: Email
Sverre Monsen Sejersted	sverre@banco.no	Action: Sign	Method: Email
Jan Erik Braathen	janerik@braainvest.no	Action: Sign	Method: Email

Activity log

E-mail invitation sent to sverre@banco.no
2021-04-08 11:51:56 CEST,

E-mail invitation sent to janerik@alba.no
2021-04-08 11:51:56 CEST,

E-mail invitation sent to janerik@braainvest.no
2021-04-08 11:51:56 CEST

Clicked invitation link Sverre Monsen Sejersted
Amazon CloudFront, 2021-04-08 12:00:25 CEST, IP: 79.135.186.242

Document signed by Sverre Monsen Sejersted
2021-04-08 12:00:43 CEST, IP: 79.135.186.242 sverre@banco.no

Clicked invitation link Jan Erik Braathen
Amazon CloudFront, 2021-04-08 12:49:57 CEST, IP: 109.74.186.196

Document signed by Jan Erik Braathen
2021-04-08 12:51:18 CEST, IP: 109.74.186.196 janerik@braainvest.no

Clicked invitation link Jan Erik Thoresen
Amazon CloudFront, 2021-04-08 13:19:42 CEST, IP: 51.175.117.87

Document signed by Jan Erik Thoresen
2021-04-08 13:22:19 CEST, IP: 51.175.117.87 janerik@alba.no

