



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 820 492 412  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: DVERGSNES UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Kjøita 37  
4630 KRISTIANSAND S

### 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: Jørgen Reme  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.02.2021

### 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, 13.03.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		234 000	208 700
<b>Sum inntekter</b>		<b>234 000</b>	<b>208 700</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	141 649	149 342
<b>Sum kostnader</b>		<b>141 649</b>	<b>149 342</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>92 351</b>	<b>59 358</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10	52
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10</b>	<b>52</b>
Annen rentekostnad			87
Annen finanskostnad			2 252
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>2 339</b>
<b>Netto finans</b>		<b>10</b>	<b>-2 287</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>92 361</b>	<b>57 071</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	20 319	12 556
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>72 042</b>	<b>44 515</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>72 042</b>	<b>44 515</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>72 042</b>	<b>44 515</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>72 042</b>	<b>44 515</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		72 042	44 515
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	6	<b>72 042</b>	<b>44 515</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2	274	20 593
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>274</b>	<b>20 593</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>274</b>	<b>20 593</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning	3, 4	31 280 703	30 402 368
<b>Sum varer</b>		<b>31 280 703</b>	<b>30 402 368</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	36 010	52
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>36 010</b>	<b>52</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>31 316 713</b>	<b>30 402 420</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>31 316 987</b>	<b>30 423 013</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	971	73 013
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-971</b>	<b>-73 013</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>99 029</b>	<b>26 987</b>
<b>Gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	23 900 000	23 900 000
Øvrig langsiktig gjeld		7 300 000	6 300 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>31 200 000</b>	<b>30 200 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>31 200 000</b>	<b>30 200 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		9 825	
Annen kortsiktig gjeld		8 133	196 026
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>17 958</b>	<b>196 026</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>31 217 958</b>	<b>30 396 026</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>31 316 987</b>	<b>30 423 013</b>



## Årsregnskap 2020 Dvergsnes Utvikling AS

---

Organisasjonsnr: 820 492 412



## Resultatregnskap

### Dvergsnes Utvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Leieinntekter		234 000	208 700
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>234 000</b>	<b>208 700</b>
Annen driftskostnad	1	141 649	149 342
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>141 649</b>	<b>149 342</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>92 351</b>	<b>59 358</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10	52
Annen rentekostnad		0	87
Annen finanskostnad		0	2 252
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>10</b>	<b>-2 287</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>92 361</b>	<b>57 071</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	20 319	12 556
<b>Årsresultat</b>		<b>72 042</b>	<b>44 515</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		72 042	44 515
<b>Sum overføringer</b>	6	<b>72 042</b>	<b>44 515</b>



**Balanse**  
Dvergsnes Utvikling AS

Eiendeler	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	2	274	20 593
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<u>274</u>	<u>20 593</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>274</u>	<u>20 593</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Varer</i>			
Lager av varer og annen beholdning	3, 4	31 280 703	30 402 368
<b>Sum varer</b>		<u>31 280 703</u>	<u>30 402 368</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	36 010	52
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<u>36 010</u>	<u>52</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>31 316 713</u>	<u>30 402 420</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>31 316 987</u>	<u>30 423 013</u>

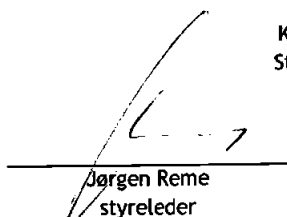


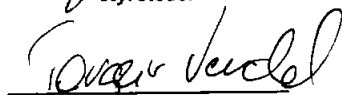
## Balanse

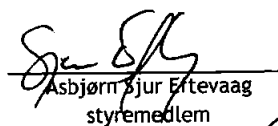
### Dvergsnes Utvikling AS

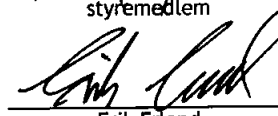
Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	6	-971	-73 013
Sum opptjent egenkapital		<u>-971</u>	<u>-73 013</u>
Sum egenkapital		<u>99 029</u>	<u>26 987</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	23 900 000	23 900 000
Øvrig langsiktig gjeld		7 300 000	6 300 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>31 200 000</u>	<u>30 200 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		9 825	0
Annen kortsiktig gjeld		8 133	196 026
Sum kortsiktig gjeld		<u>17 958</u>	<u>196 026</u>
Sum gjeld		<u>31 217 958</u>	<u>30 396 026</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>31 316 987</u>	<u>30 423 013</u>

Kristiansand, 18/12-2021  
Styret i Dvergsnes Utvikling AS

  
Jørgen Reme  
styreleder

  
Torgeir Verdal  
styremedlem

  
Asbjørn Sjur Eftevaag  
styremedlem

  
Erik Erland  
styremedlem



## Noter til regnskapet 2020

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

### Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

### Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

Salg av varer inntektsføres når risiko og kontroll i all hovedsak er overført kjøperen. Med risiko menes eiendelens gevinst og tapspotensiale mens kontroll defineres som beslutnings og råderett.

Salg av tjenester inntektsføres etter hvert som de er levert. Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

### Skatt

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

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

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.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.



## Noter til regnskapet 2020

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). 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.

### Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Varer

Lager av varer består av tomtkostnad og prosjektkostnader til utvikling av tomteområdet. Bokføres til kostpris.

### Note 1 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2020.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

### OTP

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

### Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2020 utgjør kr 22 813,- inkl.mva. Beløpet fordeler seg på lovpålagt revisjon og annen bistand.



## Noter til regnskapet 2020

### Note 2 Skatt

	2020	2019
<b>Årets skattekostnad</b>		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	20 319	12 556
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>20 319</b>	<b>12 556</b>
<b>Skattepliktig inntekt:</b>		
Ordinært resultat før skatt	92 361	57 071
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-688 848	-835 053
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-596 487</b>	<b>-777 982</b>
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2020	2019	Endring
Varebeholdning	2 013 584	1 324 736	-688 848
<b>Sum</b>	<b>2 013 584</b>	<b>1 324 736</b>	<b>-688 848</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 014 829	-1 418 342	596 487
Grunnlag for utsatt skattefordel	-1 245	-93 606	-92 361
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-274</b>	<b>-20 593</b>	<b>-20 319</b>

### Note 3 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2020	2019
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	0	0
<b>Gjeld som er sikret ved pant o.l.</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	23 900 000	23 900 000
<b>Sum</b>	<b>23 900 000</b>	<b>23 900 000</b>
<b>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	27 861 375	27 861 375
Lager av varer og annen beholdning	3 419 328	2 540 993
<b>Sum</b>	<b>31 280 703</b>	<b>30 402 368</b>

Topo Gruppen har stilt kausjonsansvar for kr 4 000 000 pr 31.12.2020.



## Noter til regnskapet 2020

### Note 4 Varer

Varelageret pr 31.12.2020 består av eiendommer kjøpt for utvikling og videresalg, samt påløpte utviklingskostnader.

	2020	2019
Utbyggingsprosjekt	31 280 703	30 402 368

### Note 5 Bankinnskudd

	2020	2019
Bundne skattetrekksmidler	0	0

Ingen bundne midler siden ikke det er ansatte i selskapet.

### Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital pr 01.01	100 000	-73 013	26 987
Årets resultat		72 042	72 042
<b>Egenkapital pr 31.12</b>	<b>100 000</b>	<b>-971</b>	<b>99 029</b>

### Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Dvergsnes Utvikling AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000,0	100 000
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>100 000</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
KRAG GRUPPEN AS	50	50,0	50,0
TOPO GRUPPEN AS	50	50,0	50,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>



BDO AS  
Fjellgata 6. - 5. etasje  
4612 Kristiansand S

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Dvergsnes Utvikling AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Dvergsnes Utvikling AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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 avvirket.

### 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 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.



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.

Kristiansand, 18. februar 2021  
BDO AS

Jostein Håland  
statsautorisert revisor