



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	999 658 881
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	DERFEL PROPERTY AS
Forretningsadresse:	Klaus Hanssens vei 16 5053 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	Asgeir Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	09.06.2023

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, 30.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		1 225 467	274 839
Sum inntekter		1 225 467	274 839
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	84 770	77 181
Sum kostnader		84 770	77 181
Driftsresultat		1 140 697	197 658
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		604 919	256 047
Annen renteinntekt		91 985	
Sum finansinntekter		696 904	256 047
Rentekostnad til foretak i samme konsern		103 309	60 462
Annen rentekostnad		649 849	326 392
Sum finanskostnader		753 158	386 855
Netto finans		-56 254	-130 808
Ordinært resultat før skattekostnad		1 084 442	66 849
Skattekostnad	2	238 576	14 707
Ordinært resultat etter skattekostnad		845 866	52 142
Årsresultat		845 866	52 142
Årsresultat etter minoritetsinteresser		845 866	52 142
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		-4 717	
Udekket tap		369 336	52 142
Overføringer annen egenkapital		481 248	
Sum overføringer og disponeringer		845 866	52 142



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		52 221
Sum immaterielle eiendeler			52 221
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	3 793 752	3 793 752
Sum varige driftsmidler		3 793 752	3 793 752
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	4 025 351	4 003 908
Andre langsiktige fordringer	5	697 040	605 098
Sum finansielle anleggsmidler		4 722 391	4 609 006
Sum anleggsmidler		8 516 143	8 454 979
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5	4 296	202 528
Konsernfordringer	4	11 844 010	10 752 216
Sum fordringer		11 848 306	10 954 744
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		397	13 436
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		397	13 436
Sum omløpsmidler		11 848 703	10 968 181
SUM EIENDELER		20 364 846	19 423 160

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		481 248	
Udekket tap	7		369 336
Sum opptjent egenkapital		481 248	-369 336
Sum egenkapital		511 248	-339 336
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	181 638	
Sum avsetninger for forpliktelser		181 638	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	15 874 000	16 000 000
Langsiktig konserngjeld	4	3 514 942	3 711 033
Sum annen langsiktig gjeld		19 388 942	19 711 033
Sum langsiktig gjeld		19 570 580	19 711 033
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 126	5 909
Kortsiktig konserngjeld		21 443	
Annen kortsiktig gjeld		254 449	45 554
Sum kortsiktig gjeld		283 018	51 463
Sum gjeld		19 853 598	19 762 496
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 364 846	19 423 160



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 498288

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 658 881
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DERFEL PROPERTY AS
Forretningsadresse: Klaus Hanssens vei 16
5053 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Asgeir Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2023

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 19.06.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 999 658 881
DERFEL PROPERTY AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		1 225 467	274 839
Sum inntekter		1 225 467	274 839
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	84 770	77 181
Sum kostnader		84 770	77 181
Driftsresultat		1 140 697	197 658
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		604 919	256 047
Annen renteinntekt		91 985	
Sum finansinntekter		696 904	256 047
Rentekostnad til foretak i samme konsern		103 309	60 462
Annen rentekostnad		649 849	326 392
Sum finanskostnader		753 158	386 855
Netto finans		-56 254	-130 808
Ordinært resultat før skattekostnad		1 084 442	66 849
Skattekostnad	2	238 576	14 707
Ordinært resultat etter skattekostnad		845 866	52 142
Årsresultat		845 866	52 142
Årsresultat etter minoritetsinteresser		845 866	52 142
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		-4 717	
Udekket tap		369 336	52 142
Overføringer annen egenkapital		481 248	
Sum overføringer og disponeringer		845 866	52 142



Organisasjonsnr: 999 658 881
DERFEL PROPERTY AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		52 221
Sum immaterielle eiendeler			52 221
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	3 793 752	3 793 752
Sum varige driftsmidler		3 793 752	3 793 752
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	4 025 351	4 003 908
Andre langsiktige fordringer	5	697 040	605 098
Sum finansielle anleggsmidler		4 722 391	4 609 006
Sum anleggsmidler		8 516 143	8 454 979
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5	4 296	202 528
Konsernfordringer	4	11 844 010	10 752 216
Sum fordringer		11 848 306	10 954 744
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		397	13 436
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		397	13 436
Sum omløpsmidler		11 848 703	10 968 181
SUM EIENDELER		20 364 846	19 423 160
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		481 248	
Udekket tap	7		369 336
Sum opptjent egenkapital		481 248	-369 336
Sum egenkapital		511 248	-339 336
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	181 638	
Sum avsetninger for forpliktelser		181 638	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	15 874 000	16 000 000
Langsiktig konserngjeld	4	3 514 942	3 711 033
Sum annen langsiktig gjeld		19 388 942	19 711 033
Sum langsiktig gjeld		19 570 580	19 711 033
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 126	5 909
Kortsiktig konserngjeld		21 443	
Annen kortsiktig gjeld		254 449	45 554
Sum kortsiktig gjeld		283 018	51 463
Sum gjeld		19 853 598	19 762 496
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 364 846	19 423 160



Organisasjonsnr: 999 658 881
DERFEL PROPERTY AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2022
for
Derfel Property AS**

Organisasjonsnr. 999658881



Derfel Property AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekt		1 225 467	274 839
Sum driftsinntekter		1 225 467	274 839
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	84 770	77 181
Sum driftskostnader		84 770	77 181
DRIFTSRESULTAT		1 140 697	197 658
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		604 919	256 047
Annen renteinntekt		91 985	0
Sum finansinntekter		696 904	256 047
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern		103 309	60 462
Annen rentekostnad		649 849	326 392
Sum finanskostnader		753 158	386 855
NETTO FINANSPOSTER		(56 254)	(130 808)
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		1 084 442	66 849
Skattekostnad	2	238 576	14 707
ÅRSRESULTAT		845 866	52 142
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag		(4 717)	0
Overføringer annen egenkapital		481 248	0
Fremføring av udekket tap		369 336	52 142
SUM OVERF. OG DISP.		845 866	52 142



Derfel Property AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	0	52 221
Sum immaterielle eiendeler		0	52 221
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	3 793 752	3 793 752
Sum varige driftsmidler		3 793 752	3 793 752
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	4 025 351	4 003 908
Andre langsiktige fordringer	5	697 040	605 098
Sum finansielle anleggsmidler		4 722 391	4 609 006
SUM ANLEGGSMIDLER		8 516 143	8 454 979
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	4	11 844 010	10 752 216
Andre kortsiktige fordringer	5	4 296	202 528
Sum fordringer		11 848 306	10 954 744
Bankinnskudd, kontanter o.l.		397	13 436
SUM OMLØPSMIDLER		11 848 703	10 968 181
SUM EIENDELER		20 364 846	19 423 160



Derfel Property AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		481 248	0
Udekket tap	7	0	(369 336)
Sum opptjent egenkapital		481 248	(369 336)
SUM EGENKAPITAL		511 248	(339 336)
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	2	181 638	0
Sum avsetning for forpliktelser		181 638	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	15 874 000	16 000 000
Langsiktig gjeld til konsernselskap	4	3 514 942	3 711 033
Sum annen langsiktig gjeld		19 388 942	19 711 033
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 570 580	19 711 033
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		7 126	5 909
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		21 443	0
Annen kortsiktig gjeld		254 449	45 554
SUM KORTSIKTIG GJELD		283 018	51 463
SUM GJELD		19 853 598	19 762 496
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 364 846	19 423 160

Bergen, 09.06.2023

Asgeir Hansen
Styrets leder

Søren Helligsøe
Styremedlem



Derfel Property AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Derfel Property AS

Noter 2022

Note 1 - Andre driftskostnader

Selskapet har ingen ansatte, og er derfor ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning.

Selskapet har fravalgt revisor.

Note 2 - Skattekostnad

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag: 2022

Resultat før skattekostnader		1 084 442
Endring i midlertidige forskjeller		-744 260
Anvendt skattemessig framførbart underskudd		318 739
Ytet konsernbidrag		21 443
Inntekt		0

	2022	2021
Skatteeffekt av konsernbidrag	4 717	0
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	233 859	14 707
Samlede ordinære skattekostnader	238 576	14 707

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2022	2021
+ Gevinst- og tapskonto	825 629	81 369
- Fremførbart skattemessig underskudd	0	318 739

Sum positive skatteøkende forskjeller	825 629	81 369
Sum negative skatteøkende forskjeller	0	318 739

Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel 825 629 -237 370

Balanseført utsatt skatt	181 638	0
Balanseført utsatt skattefordel	0	52 221



Derfel Property AS

Noter 2022

Note 3 - Anleggsmidler

Selskapet kjøpte en boligeiendom i Bergen Kommune i 2016. Eiendommen er bokført til kostpris og avskrives ikke. Eiendommen leies ut.

Note 4 - Investeringer i datterselskap

Derfel Property AS har følgende datterselskap:

Selskap	Org.nr	Eigarandel	Resultat	Bokført EK
Lex Talionis 2 AS	912 363 953	100%	(83 111)	(866 410)
Pendragon AS	913 966 260	100%	(39 961)	108 882
K2 Prosjekter AS	996 822 117	100%	(498 304)	(42 689)
Sverresgate 35 AS	986 033 254	68,40%	100 775	(1 001 703)
Royal County Down AS	925 681 660	50%	0	17 325

Det er gitt et lån til Sverresgate 35 AS på kr 3 167 254. Tilhørende renter utgjør kr 205 713 pr. 31.12.

Det er gitt et lån til K2 Prosjekter AS på kr 1 752 666. Lånet er ikke renteberegnet.

Det er gitt et lån til Lex Talionis 2 AS på kr 6 231 744. Tilhørende renter utgjør kr 360 138 pr. 31.12.

Det er gitt et lån til Pendragon AS på kr 692 345. Tilhørende renter utgjør kr 39 068 pr. 31.12.

Det er mottatt et lån fra Royal County Down AS på kr 959 085. Lånet er ikke renteberegnet.

Det er mottatt et lån fra Falketind Finans AS på kr 1 785 089. Tilhørende renter utgjør kr 73 563 pr. 31.12.

Det er mottatt et lån fra Sh & Sønner AS på kr 237 985. Tilhørende renter utgjør kr 14 081 pr. 31.12.

Det er mottatt en selgerkreditt fra Falketind Finans AS på kr 266 392. Tilhørende renter utgjør kr 7 833 pr. 31.12.

Det er mottatt en selgerkreditt fra SH & Sønner AS på kr 266 392. Tilhørende renter utgjør kr 7 833 pr. 31.12.

Note 5 - Andre fordringer

Andre langsiktige fordringer på kr 605 098 er selgerkreditt til Huntsman Holding AS. Tilhørende renter utgjør kr 91 942 pr. 31.12.



Derfel Property AS

Noter 2022

Note 6 - Aksjekapital og aksjeeiere

Selskapet har 30 000 aksjer pålydende kr 1 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 30 000.

Selskapet har 2 aksjonærer, som begge eier mer enn 5 % av aksjene:

Navn	Verv	Foretaksnr	Antall	Eierandel
SH & Sønner AS	styremedlem/daglig leder	917 239 851	15 000	50,00 %
Falketind Finans AS	styrets leder	914 563 267	15 000	50,00 %

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen EK / udekket tap	Sum egenkapital
Pr 1.1.	30 000	0	-369 336	-339 336
Årsresultat			845 866	845 866
Pr 31.12.	30 000	0	481 248	511 248

Note 8 - Gjeld, pantstillelser og garantier

Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr 31.12. kr 0.

Pantsettelse	I år	I fjor
Gjeld sikret med pant	15 874 000	16 000 000
Pantsatte eiendeler:		
Eiendom*	3 793 752	6 224 552
Aksjer Sverresgate 35 AS	3 474 326	0
Sum pantsatte eiendeler	7 268 078	6 224 552

*Pant i eiendom i tilknyttede selskaper.