



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 680 822
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DALEN EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: c/o Carnegie Business Management AS
Fjordalléen 16
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Thomas Ødegård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 09.03.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	3	19 968	
Annen driftskostnad	2	611 410	5 822
Sum kostnader		631 378	5 822
Driftsresultat		-631 378	-5 822
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		1 734 307	
Annen renteinntekt		1 619	7
Sum finansinntekter		1 735 926	7
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	33 286	
Annen rentekostnad	8	1 234 256	
Annen finanskostnad		1 565 500	
Sum finanskostnader		2 833 042	
Netto finans		-1 097 116	7
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 728 493	-5 815
Skattekostnad på ordinært resultat		-398 891	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 329 602	-5 815
Årsresultat		-1 329 602	-5 815
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 329 602	-5 815
Totalresultat		-1 329 602	-5 815
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7	-1 329 602	-5 815
Sum overføringer og disponeringer		-1 329 602	-5 815



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5, 8	98 945 347	
Sum finansielle anleggsmidler		98 945 347	
Sum anleggsmidler		98 945 347	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		6 250	
Konsernfordringer	5	3 677 815	
Sum fordringer		3 684 065	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		43 992	24 186
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		43 992	24 186
Sum omløpsmidler		3 728 057	24 186
SUM EIENDELER		102 673 404	24 186
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6, 7	1 000 000	30 000
Overkurs	7	28 500 000	
Sum innskutt egenkapital		29 500 000	30 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Udekket tap		1 335 417	5 815
Sum opptjent egenkapital		-1 335 417	-5 815
Sum egenkapital		28 164 583	24 186
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	72 499 996	
Øvrig langsiktig gjeld	5	1 780 907	
Sum annen langsiktig gjeld		74 280 903	
Sum langsiktig gjeld		74 280 903	0
Kortsiktig gjeld			
Skyldige offentlige avgifter		207 950	
Annen kortsiktig gjeld		19 968	
Sum kortsiktig gjeld		227 918	
Sum gjeld		74 508 821	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		102 673 404	24 186



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Dalen Eiendomsinvest AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Dalen Eiendomsinvest AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 329 602. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, 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 rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2018 for Dalen Eiendomsinvest AS



Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet overfor, 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, 7. mars 2019
RSM Norge AS

Trine Angell-Hansen
Statsautorisert revisor



Dalen Eiendomsinvest AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Lønnskostnad	3	19 968	0
Annen driftskostnad	2	611 410	5 822
Sum driftskostnader		631 378	5 822
Driftsresultat		-631 378	-5 822
Finansinntekter og finanskostnader			
Mottatt konsernbidrag		1 734 307	0
Annen renteinntekt		1 619	7
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	33 286	0
Annen rentekostnad	8	1 234 256	0
Annen finanskostnad		1 565 500	0
Resultat av finansposter		-1 097 116	7
Resultat før skattekostnad		-1 728 493	-5 815
Skattekostnad		-398 891	0
Årsresultat		-1 329 602	-5 815
Overføringer			
Overført til udekket tap	7	-1 329 602	-5 815
Sum overføringer		-1 329 602	-5 815



Dalen Eiendomsinvest AS

Balanse


Eiendeler	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5, 8	98 945 347	0
Sum finansielle anleggsmidler		<u>98 945 347</u>	<u>0</u>
Sum anleggsmidler		<u>98 945 347</u>	<u>0</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordringer på selskap i samme konsern	5	3 677 815	0
Andre kortsiktige fordringer		6 250	0
Sum fordringer		<u>3 684 065</u>	<u>0</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		43 992	24 186
Sum omløpsmidler		<u>3 728 057</u>	<u>24 186</u>
Sum eiendeler		<u>102 673 404</u>	<u>24 186</u>

**Dalen Eiendomsinvest AS****Balanse**

Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	1 000 000	30 000
Overkurs	7	28 500 000	0
Sum innskutt egenkapital		28 500 000	30 000
Oppført egenkapital			
Udekket tap		-1 335 417	-5 815
Sum oppført egenkapital		-1 335 417	-5 815
Sum egenkapital		28 164 583	24 185
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	72 499 998	0
Gjeld til selskap i samme konsern	5	1 780 907	0
Sum annen langsiktig gjeld		74 280 903	0
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		207 950	0
Annen kortsiktig gjeld		19 988	0
Sum kortsiktig gjeld		227 938	0
Sum gjeld		74 508 821	0
Sum egenkapital og gjeld		102 673 404	24 185

Oslo, 7.3 - 2019

Styret i Dalen Eiendomsinvest AS


Kenneth Bentsen
styreleder
Marthe Catrine Edglessang
styremedlem
Arnelene Myklebust
styremedlem



Dalen Eiendomsinvest AS

Noter 2018

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Finansinntekter

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Utbytte på aksjer inntektsføres når de mottas. Utbytter som overstiger andel av opptjent resultat i eierperioden regnskapsføres som reduksjon av aksjenes kostpris. Utbytte på aksjer fra datterselskaper og selskaper der Dalen Eiendomsinvest AS har betydelig innflytelse på balansedagen og det er overveiende sannsynlig at utbytte vil bli utdelt, inntektsføres samme regnskapsår som det avsettes i det utdelende selskapet.

Gevinster ved salg av aksjer resultatføres på det tidspunkt risiko og rettigheter knyttet til de solgte aksjene har gått over på kjøper (transaksjonstidspunktet). Dersom det er usikkerhet om det samlede vederlagets endelige størrelse, inntektsføres gevinsten med det beløp som anses mest sannsynlig.

Skatt

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

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

Skatt knyttet til konsernbidrag føres direkte mot skatt i balansen.

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

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.

Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskaper og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap.



Dalen Eiendomsinvest AS

Noter 2018

Note 2 Antall ansatte og obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet har ikke ansatte.

Selskapet har ikke plikt til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

	Styret
Lønn	0
Pensjonskostnader	0
Annens godtgjørelse	17 500
Sum	<u>17 500</u>

Det er i 2018 kostnadsført kr 5 000 i ordinært revisjonshonorar og kr 21 750 vedrørende andre tjenester levert av revisor.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad består av:	2018	2017
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	0	0
Effekt ifbm. Mottatt konsernbidrag	-398 891	0
Årets skattekostnad	<u>-398 891</u>	<u>0</u>

Beregning av årets skattegrunnlag:	2018	2017
Resultat før skattekostnad	-1 728 493	-5 815
Permanente forskjeller	1 734 308	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Beregnet alminnelig inntekt	<u>5 815</u>	<u>-5 815</u>
Benyttet fremførbart underskudd	-5 815	
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>-5 815</u>

Oversikt over midlertidige forskjeller:	2018	2017
Fremførbart underskudd	0	-5 815
Sum	<u>0</u>	<u>-5 815</u>

22%/23% utsatt skattefordel	<u>0</u>	<u>-1 337</u>
-----------------------------	----------	---------------

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.



Dalen Eiendomsinvest AS

Noter 2018

Note 5 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Selskapet har eierandeler i følgende selskaper:

	Forretnings- kontor	Eierandel/ Stemmerett	Resultat	Egenkapital
Dansrudveien 75 AS	Oslo	100 %	3 008 202	58 629 956

Konsernregnskapet utarbeides ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

Mellomværende	2018	2017
Fordring på Dansrudveien 75 AS	209 200	0
Fordring ifbm. konsernbidrag fra Dansrudveien 75 AS	3 468 615	0
Gjeld til Dansrudveien 75 AS	-1 780 907	0

Rentesatsen på lånet er 4,0 %.
Kortsiktige fordringer renteberegnes ikke.

Note 6 Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	1 000 000	1	1 000 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Verv	Aksjer	Eierandel
K11 Investor AS	Styrets leder	300 000	30 %
Annelene Invest AS	Styremedlem	200 000	20 %
Erik Engen AS		100 000	10 %
Mator Invest APS		100 000	10 %
Progress Trading AS		100 000	10 %
Carl Fuglesang AS	Styremedlem	100 000	10 %
Geas AS		50 000	5 %
Frøya Eiendom AS		50 000	5 %
Totalt antall aksjer		1 000 000	100 %

Alle styremedlemmene eier aksjer i selskapet gjennom sine holdingselskaper.

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital pr. 01.01	30 000		-5 815	24 185
Kapitalnedsettelse	-30 000			-30 000
Kapitalforhøyelse	1 000 000	28 500 000		29 500 000
Årets resultat			-1 329 602	-1 329 602
Egenkapital pr. 31.12	1 000 000	28 500 000	-1 335 417	28 164 583

Note 8 Gjeld og garantiforpliktelser

Selskapet har ingen gjeld som forfaller senere enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Gjeld sikret ved pant 72 499 996

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler:

Aksjer i Dansrudveien 75 AS	99 100 133
Eiendom som eies av datterselskapet Dansrudveien 75 AS	58 141 036