



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 967 543 551
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: E C DAHLS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Kongens gate 8
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tone Skjærvø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 27.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		293 040 000	283 868 000
Gevinst ved salg av anleggsmidler		20 000	6 886 000
Annen driftsinntekt	1	23 121 000	25 461 000
Sum inntekter		316 181 000	316 214 000
Kostnader			
Lønn og andre personalkostnader	2	47 273 000	41 070 000
Avskrivning på driftsmidler	3	81 908 000	77 814 000
Driftskostnader		53 722 000	58 231 000
Sum kostnader		182 903 000	177 115 000
Driftsresultat		133 278 000	139 099 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	16 334 000	14 668 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap			7 784 000
Gevinst ved salg av aksjer			3 655 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	19 800 000	20 648 000
Annen renteinntekt		40 000	45 000
Annen finansinntekt			
Sum finansinntekter		36 173 000	46 800 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	21 175 000	23 652 000
Annen rentekostnad		48 804 000	64 906 000
Annen finanskostnad		27 980 000	27 616 000
Sum finanskostnader		97 959 000	116 174 000
Netto finans		-61 785 000	-69 374 000
Ordinært resultat før skattekostnad		71 493 000	69 725 000
Skattekostnad på ordinært resultat	6	33 124 000	15 289 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		38 368 000	54 436 000
Årsresultat		38 368 000	54 436 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Årsresultat etter minoritetsinteresser		38 368 000	54 436 000
Totalresultat		38 368 000	54 436 000
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	7	38 368 000	54 436 000
Sum overføringer og disponeringer		38 368 000	54 436 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3, 8	3 717 935 000	3 766 932 000
Maskiner og anlegg	3		
Driftsløsøre og inventar	3	8 485 000	11 057 000
Sum varige driftsmidler		3 726 420 000	3 777 989 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	2 337 297 000	2 041 682 000
Lån til foretak i samme konsern	9	32 831 000	105 258 000
Investeringer i tilknyttet selskap	4	152 771 000	150 492 000
Investeringer i andre aksjer	4		
Andre langsiktige fordringer	10	171 000	167 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 523 069 000	2 297 600 000
Sum anleggsmidler		6 249 489 000	6 075 589 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10	2 171 000	3 481 000
Fordring på konsernselskap	9	1 000 563 000	991 974 000
Andre kortsiktige fordringer	10	4 470 000	6 931 000
Sum fordringer		1 007 204 000	1 002 386 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	11	11 567 000	10 105 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 567 000	10 105 000
Sum omløpsmidler		1 018 771 000	1 012 491 000
SUM EIENDELER		7 268 261 000	7 088 080 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 12	1 421 350 000	1 421 350 000
Overkurs	7	224 574 000	224 574 000
Annen innskutt egenkapital	7	224 585 000	209 495 000
Sum innskutt egenkapital		1 870 509 000	1 855 419 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	761 159 000	722 790 000
Sum opptjent egenkapital		761 159 000	722 790 000
Sum egenkapital		2 631 667 000	2 578 209 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	198 696 000	183 127 000
Andre avsetninger for forpliktelser		2 611 000	3 295 000
Sum avsetninger for forpliktelser		201 307 000	186 423 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	3 288 340 000	3 129 300 000
Gjeld til konsernselskap	9	925 283 000	998 466 000
Ansvarlig lån til konsernselskap	8, 9	70 000 000	70 000 000
Annen langsiktig gjeld		1 158 000	1 133 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 284 782 000	4 198 899 000
Sum langsiktig gjeld		4 486 088 000	4 385 322 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 226 000	1 050 000
Betalbar skatt	6	5 000	36 000
Skattetrekk og andre trekk		2 868 000	2 824 000
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	9	104 516 000	76 246 000
Annen kortsiktig gjeld		39 890 000	44 393 000
Sum kortsiktig gjeld		150 505 000	124 549 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum gjeld		4 636 594 000	4 509 871 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 268 261 000	7 088 080 000



Resultatregnskap			
E C Dahls Eiendom AS			
(Alle tall i hele tusen)			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Leieinntekter		293 040	283 868
Gevinst ved salg av anleggsmidler		20	6 886
Annen driftsinntekt	1	23 121	25 461
Sum driftsinntekter		316 181	316 214
Lønn og andre personalkostnader	2	47 273	41 070
Avskrivning på driftsmidler	3	81 908	77 814
Driftskostnader		53 722	58 231
Sum driftskostnader		182 903	177 115
Driftsresultat		133 278	139 099
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	16 334	14 668
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		0	7 784
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	19 800	20 648
Andre renteinntekter		40	45
Gevinst ved salg av aksjer		0	3 655
Sum finansinntekter		36 173	46 800
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	21 175	23 652
Andre rentekostnader		48 804	64 906
Annen finanskostnad		27 980	27 616
Sum finanskostnader		97 959	116 174
Resultat av finansposter		-61 785	-69 374
Ordinært resultat før skattekostnad		71 493	69 725
Skattekostnad på ordinært resultat	6	33 124	15 289
Ordinært resultat		38 368	54 436
Årsresultat		38 368	54 436
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	7	38 368	54 436
Sum overføringer		38 368	54 436



Balanse			
E C Dahls Eiendom AS			
(Alle tall i hele tusen)	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3, 8	3 717 935	3 766 932
Driftsløsøre og inventar	3	8 485	11 057
Sum varige driftsmidler		<u>3 726 420</u>	<u>3 777 989</u>
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	2 337 297	2 041 682
Lån til foretak i samme konsern	9	32 831	105 258
Investeringer i tilknyttet selskap	4	152 771	150 492
Andre langsiktige fordringer	10	171	167
Sum finansielle anleggsmidler		<u>2 523 069</u>	<u>2 297 600</u>
Sum anleggsmidler		<u>6 249 489</u>	<u>6 075 589</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	10	2 171	3 481
Fordring på konsernselskap	9	1 000 563	991 974
Andre kortsiktige fordringer	10	4 470	6 931
Sum fordringer		<u>1 007 204</u>	<u>1 002 386</u>
Bankinnskudd	11	11 567	10 105
Sum omløpsmidler		<u>1 018 771</u>	<u>1 012 491</u>
SUM EIENDELER		<u>7 268 261</u>	<u>7 088 080</u>



Balanse			
E C Dahls Eiendom AS			
(Alle tall i hele tusen)			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2021	31.12.2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 12	1 421 350	1 421 350
Overkurs	7	224 574	224 574
Annen innskutt egenkapital	7	224 585	209 495
Sum innskutt egenkapital		1 870 509	1 855 419
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	761 159	722 790
Sum opptjent egenkapital		761 159	722 790
Sum egenkapital		2 631 667	2 578 209
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	198 696	183 127
Andre avsetninger for forpliktelser		2 611	3 295
Sum avsetning for forpliktelser		201 307	186 423
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	3 288 340	3 129 300
Gjeld til konsernselskap	9	925 283	998 466
Ansvarlig lån til konsernselskap	8, 9	70 000	70 000
Annen langsiktig gjeld		1 158	1 133
Sum langsiktig gjeld		4 284 782	4 198 899
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 226	1 050
Betalbar skatt	6	5	36
Skattetrekk og andre trekk		2 868	2 824
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	9	104 516	76 246
Annen kortsiktig gjeld		39 890	44 393
Sum kortsiktig gjeld		150 505	124 549
Sum gjeld		4 636 594	4 509 871
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		7 268 261	7 088 080
Trondheim, 21.03.2022			
Styret i E C Dahls Eiendom AS			
<hr/> Ingolv Høyland Styreleder	<hr/> Odd Reitan Styremedlem	<hr/> Jørn Egil Andreassen Styremedlem	
<hr/> Berit Hvalryg Styremedlem		<hr/> Svein Erik Nordbotten Administrerende direktør	
E C Dahls Eiendom AS		Side 3	



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i E C Dahls Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for E C Dahls Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og 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 regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 regnskapsestimater 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 betydelig tvil 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. 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.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 21. mars 2022
ERNST & YOUNG AS



Asbjørn Ler
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - E C Dahls Eiendom AS 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited



Årsregnskap 2021



**E C DAHLS
EIENDOM**

Organisasjonsnummer 967 543 551



Arsberetning 2021

E C Dahls Eiendom AS

Forretningsidé

E C Dahls Eiendom AS (ECDE) skal med et langsiktig perspektiv kjøpe, utvikle og forvalte eiendommer innenfor elveslyngen i Trondheim (AiE). Selskapet fremmer bærekraftige løsninger og ønsker å være en foretrukket eiendomspartner for private og offentlige virksomheter.

Historikk

Selskapet ble etablert i 1986 ved en fisjon fra E. C. Dahls Bryggeri og overtok da blant annet det tradisjonsrike bryggerikvartalet på Kalvskinnet. Siden har ECDE hatt en betydelig vekst og eier nå, helt eller delvis, nærmere 90 eiendommer innenfor elveslyngen i Trondheim. Selskapet har egen administrasjon som tar hånd om forvaltning, drift og utvikling av eiendomsporteføljen.

Selskapets virksomhet i 2021

Eiendomsporteføljen til E C Dahls Eiendom konsern bestod ved årsskiftet av ca. 380.000 kvm utleieareal, hvorav kontor utgjorde over 50 %, og ca. 34 % var fordelt på hotell, butikk og restaurant. Resterende del av porteføljen inneholder bolig, parkering og lager. Total utleiegrad i konsernet var ved årsskiftet ca. 96 %.

Selskapet gjennomførte i 2021 en stor leietakertilfredshetsundersøkelse. Hovedbudskapet fra leietakerne er at de er meget tilfredse med ECDE som utleier.

Det er i løpet av året kjøpt to nye eiendommer med et samlet areal på ca. 9.000 kvm, ervervet gjennom kjøp av aksjer i to nye datterselskaper. I likhet med foregående år er det jobbet med flere rehabiliteringsprosjekter. ECDE arbeider kontinuerlig med bærekraft, og en sentral del av selskapets bærekraftstrategi er rehabilitering, transformasjon og utvikling av eksisterende bygningsmasse. Ambisjonen er at alle ferdig rehabilitert bygg skal oppnå Energiklasse A og være både økonomisk, sosialt og miljømessig bærekraftige.

Nordre gate 12 er et av de større rehabiliteringsprosjektene som ble startet i 2021, der bærekraft er en sentral premisse for prosjektering, utvikling og drift. Bygget forventes ferdig rehabilitert og klart for innflytting i 2024. Andre større prosjekter er reguleringsplanen for Postkvartalet i datterselskapet Trondheim Postgård DA med Nye Hjorten Teater og Posten Moderne, som også forventes ferdigstilt i 2024.

Koronarestriksjoner har skapt store utfordringer for store deler av hotell, -servering -og handelsvirksomhetene i Midtbyen. Flere av disse er kunder av ECDE. Selskapet har derfor hatt kontinuerlig og god dialog med slike kunder gjennom hele 2021. Det er etablert langsiktige gode løsninger som trykker situasjonen for de mest utsatte virksomheter.

Årsregnskapet

ECDE hadde i 2021 et årsoverskudd på NOK 38,4 mill. mot NOK 54,4 mill. i 2020. Ordinært resultat før skatt ble NOK 71,5 mill. mot NOK 69,7 forrige år. Det er ikke mottatt utbytter i 2021. I 2020 ble det mottatt utbytte på NOK 7,8 mill. fra tilknyttet virksomhet.

Leieinntektene er økt med 3 % i forhold til fjoråret. Hovedårsakene til økningen er høyere utleiegrad gjennom året og indeksregulering. Driftsresultatet ble NOK 133,3 mill. sammenlignet med NOK 139,1 mill. i 2020. Finanskostnadene er i samme periode redusert med NOK 18,2 mill.



Kontantstrømanalysen viser netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på NOK 171,4 mill., som er høyere enn driftsresultatet på NOK 133,3 mill. Avviket skyldes i hovedsak at det er avgitt konsernbidrag til datterselskap. Dette har medført en økning i kortsiktig gjeld mot konsernselskap, som i kontantstrømanalysen er klassifisert under operasjonelle aktiviteter.

Selskapets total kapital er på NOK 7 268 mill. og egenkapitalandelen er på 36,2 %, mot fjorårets 36,4 %.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskapet og balansen for 2021, med tilhørende noter, rettvise informasjon om driften og stillingen for selskapet ved årsskiftet.

Selskapet er etter styrets oppfatning utsatt for moderat kredittrisiko i den ordinære virksomheten. Selskapet opererer i et utleiemarked hvor en betydelig andel av kundene er offentlige aktører eller generelt har god kredittverdighet. Deler av selskapets gjeld er rentesikret, og gjeldsgraden for eiendomsporteføljen er relativt lav. Selskapet anses derfor å være robust for renteendringer på både kort og lang sikt. Likviditeten i selskapet vurderes å være god, og styret kjenner ikke planlagte tiltak eller andre forhold som vil endre selskapets likviditetsrisiko vesentlig.

Anvendelse av overskudd

Styret foreslår at selskapets resultat etter skatt, NOK 38,4 mill., disponeres slik:

<u>Overført til annen egenkapital</u>	NOK	38,4 mill.
Sum disponert	NOK	38,4 mill.

Fremtidsutsikter

Selskapet vurderes å ha solid finansiell løfteevne til å gjennomføre nødvendige utviklings- og rehabiliteringsarbeider og framtidige kjøp. Med sin varierte eiendomsportefølje og en kompetent og effektiv organisasjon, anses selskapet å være godt rustet til å møte konkurransen i Trondheim.

Ut fra en totalvurdering av selskapets soliditet, likviditetsreserver og diversifiserte leietakermasse, bekrefter administrerende direktør og styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Dette er lagt til grunn for avleggelsen av årsoppgjøret for 2021.

Organisasjon og miljø

ECDE hadde 47 ansatte ved utgangen av 2021.

Arbeidsmiljøet i bedriften anses å være godt. Det har ikke vært unormalt høyt fravær eller ulykker i selskapets tjeneste i år 2021. Andel sykefravær i perioden har vært 3,9 %, mot fjorårets 5,2 %.

Administrasjonen har etablert flere tiltak, herunder treningskampanje i samarbeid med Avantas Aktiv, i den hensikt å bidra aktivt til å styrke de ansattes helse og redusere sykefraværet. Disse tiltakene ser ut til å ha fungert godt over tid.

Selskapet har en policy som tilsier at det ikke skal forekomme organisatorisk eller lønnsmessig forskjellsbehandling grunnet kjønn. Av selskapets 47 ansatte er 15 kvinner. Gjennomsnittslønnen for menn i selskapet er vesentlig høyere enn for kvinner. Dette skyldes at det er overvekt av menn i ledende stillinger.

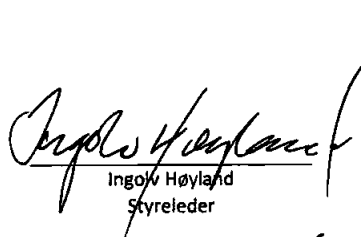
Selskapets styre består av 3 menn og 1 kvinne. Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige personlige erstatningsansvar overfor selskapet og tredjepersoner.

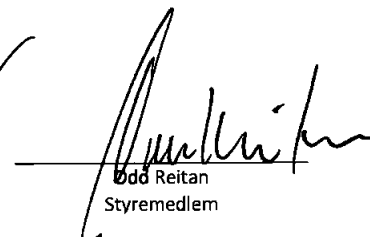
Selskapets virksomhet medfører i svært beskjeden grad forurensing av det ytre miljø. Det er kontinuerlig fokus på reduksjon i energiforbruket, og Selskapet har oppnådd betydelige besparelser gjennom investering i bygg og

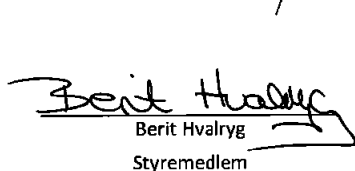



tekniske installasjoner samt stadig bedre energistyring i drift. E C Dahls Eiendom jobber hver dag for et bærekraftig sentrum og er ISO 14001 sertifisert. ISO 14001 er verdens mest anerkjente standard for miljøstyring. Standarden angir krav til et miljøstyringssystem som gjør selskapet i stand til å utvikle og iverksette politikk og mål som tar hensyn til lovbestemte krav og informasjon om vesentlige miljøaspekter.

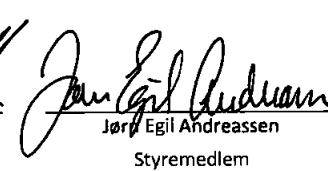
Trondheim 21.03.2022


Ingolv Høyland
Styreleder


Odd Reitan
Styremedlem


Berit Hvalryg
Styremedlem


Svein Erik Nordbotten
Adm. direktør


Jørn Egil Andreassen
Styremedlem



Resultatregnskap			
E C Dahls Eiendom AS			
(Alle tall i hele tusen)			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Leieinntekter		293 040	283 868
Gevinst ved salg av anleggsmidler		20	6 886
Annen driftsinntekt	1	23 121	25 461
Sum driftsinntekter		316 181	316 214
Lønn og andre personalkostnader	2	47 273	41 070
Avskrivning på driftsmidler	3	81 908	77 814
Driftskostnader		53 722	58 231
Sum driftskostnader		182 903	177 115
Driftsresultat		133 278	139 099
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	16 334	14 668
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		0	7 784
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	19 800	20 648
Andre renteinntekter		40	45
Gevinst ved salg av aksjer		0	3 655
Sum finansinntekter		36 173	46 800
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	21 175	23 652
Andre rentekostnader		48 804	64 906
Annen finanskostnad		27 980	27 616
Sum finanskostnader		97 959	116 174
Resultat av finansposter		-61 785	-69 374
Ordinært resultat før skattekostnad		71 493	69 725
Skattekostnad på ordinært resultat	6	33 124	15 289
Ordinært resultat		38 368	54 436
Årsresultat		38 368	54 436
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	7	38 368	54 436
Sum overføringer		38 368	54 436



Balanse			
E C Dahls Eiendom AS			
(Alle tall i hele tusen)	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3, 8	3 717 935	3 766 932
Driftsløsøre og inventar	3	8 485	11 057
Sum varige driftsmidler		<u>3 726 420</u>	<u>3 777 989</u>
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	2 337 297	2 041 682
Lån til foretak i samme konsern	9	32 831	105 258
Investeringer i tilknyttet selskap	4	152 771	150 492
Andre langsiktige fordringer	10	171	167
Sum finansielle anleggsmidler		<u>2 523 069</u>	<u>2 297 600</u>
Sum anleggsmidler		<u>6 249 489</u>	<u>6 075 589</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	10	2 171	3 481
Fordring på konsernselskap	9	1 000 563	991 974
Andre kortsiktige fordringer	10	4 470	6 931
Sum fordringer		<u>1 007 204</u>	<u>1 002 386</u>
Bankinnskudd	11	11 567	10 105
Sum omløpsmidler		<u>1 018 771</u>	<u>1 012 491</u>
SUM EIENDELER		<u>7 268 261</u>	<u>7 088 080</u>



Balanse			
E C Dahls Eiendom AS			
(Alle tall i hele tusen)			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2021	31.12.2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 12	1 421 350	1 421 350
Overkurs	7	224 574	224 574
Annen innskutt egenkapital	7	224 585	209 495
Sum innskutt egenkapital		1 870 509	1 855 419
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	761 159	722 790
Sum opptjent egenkapital		761 159	722 790
Sum egenkapital		2 631 667	2 578 209
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	198 696	183 127
Andre avsetninger for forpliktelser		2 611	3 295
Sum avsetning for forpliktelser		201 307	186 423
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	3 288 340	3 129 300
Gjeld til konsernselskap	9	925 283	998 466
Ansvarlig lån til konsernselskap	8, 9	70 000	70 000
Annen langsiktig gjeld		1 158	1 133
Sum langsiktig gjeld		4 284 782	4 198 899
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 226	1 050
Betalbar skatt	6	5	36
Skattetrekk og andre trekk		2 868	2 824
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	9	104 516	76 246
Annen kortsiktig gjeld		39 890	44 393
Sum kortsiktig gjeld		150 505	124 549
Sum gjeld		4 636 594	4 509 871
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		7 268 261	7 088 080
Trondheim, 21/03.2022 Styret i E C Dahls Eiendom AS			
 Ingolv Høyland Styreleder	 Odd Reitan Styremedlem	 Jørn Egil Andreassen Styremedlem	
 Berit Hvalryg Styremedlem		 Svein Erik Nordbotten Administrerende direktør	
E C Dahls Eiendom AS		Side 3	



Kontantstrømanalyse

E C Dahls Eiendom AS

	2021	2020
(alle tall i tusen)		
Likvider brukt på driften		
Resultat før skattekostnad	71 493	69 725
Resultatførte konsernbidrag	-	-
Årets betalbare skatter	-36	-
Ordinære avskrivninger	81 908	77 814
Nedskrivning av aksjer		
Endring i kundefordringer	1 310	405
Endring i andre fordringer	-6 128	-62 811
Gevinst ved salg av aksjer		
Tap ved salg av aksjer		
Gevinst ved salg av varige driftsmidler		
Endring i annen kortsiktig gjeld	23 780	-7 338
Endring i leverandørgjeld	2 176	-190
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-3 140	1 244
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	171 363	78 849
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalt til finansplassering		
Mottatt utbytte og utdelinger		7 784
Tilbakebetaling av EK i ansvarlig selskap		3 500
Kjøp av aksjer i datterselskaper / emisjoner	-218 300	-100 000
Avgang aksjer ifm fusjon		
Kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-2 280	
Salg av aksjer og andeler i andre foretak		74 283
Salg av varige driftsmidler		10 186
Investering i varige driftsmidler	-30 339	-39 912
Merverdi eiendom ifm fusjon		
Endring i langsiktige fordringer	72 423	-17 318
Netto kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	-178 496	-61 477
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld	85 883	90 945
Endring forpliktelser	-684	
Endring fordring konsernkonto	-76 604	-101 807
tildeling av evt. overskridelser og verdiklausul.		
Nedbetaling av langsiktig gjeld		
Netto likviditetsendring fra finansiering	8 595	-10 862
Netto likviditetsendring gjennom året	1 462	6 510
Likviditetsbeholdning 01.01.	10 105	3 594
Likviditetsbeholdning 31.12.	11 567	10 105



Noter

E C Dahls Eiendom AS

Regnskapsprinsipper

Konsernregnskap for E C Dahls Eiendom AS for 2021 er ikke utarbeidet, da morselskap og datterselskaper inngår i konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS. Konsernregnskapet kan fås ved Reitan Eiendoms hovedkontor på Lade Gaard i Trondheim.

E C Dahls Eiendom AS har i 2021 mottatt til sammen kr 38,8 mill i konsernbidrag fra datterselskaper og morselskap.

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapskikk.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

Konsernkontoordning

Selskapet har konsernkontoordning hvor morselskapet, Reitan Eiendom, er eier av toppkontoen. Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i cashpool er klassifisert som konsernmellomværende.

Varige driftsmidler og avskrivninger

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid.

Det er ved regnskapsavleggelsen tatt stilling til om det foreligger indikasjoner på verdifall på anleggsmidlene. Selskapets eiendommer er vurdert etter porteføljeprinsippet, da selskapets eiendommer er ensartede, ligger innenfor et begrenset geografisk område og styres som en portefølje.

Aksjer i datterselskaper, tilknyttede selskaper og andeler i ansvarlige selskaper

Investeringer i datterselskaper, tilknyttede selskaper og andeler i ansvarlige selskaper er vurdert etter kostmetoden. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for forventede tap.

Skattekostnad og utsatt skatt

Skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat og består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt.

Utsatt skatt i resultatregnskapet er skatt beregnet på endringer i midlertidige forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier. I stedet for å vise årets skattemessige disposisjoner brutto i regnskapet, bokføres skatteeffekten som en del av årets skattekostnad. Utsatt skatt avsettes som langsiktig gjeld i balansen. I den grad utsatt skattefordel overstiger utsatt skatt, medtas utsatt skattefordel i balansen ihht god regnskapskikk.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Rentesikring / rentebytteavtaler

Selskapet har flere låneavtaler med flytende rente, og benytter ulike renteinstrumenter til å endre renten til fast rentesats. Sikringene behandles som regnskapsmessig kontantstrømsikring av flytende rente på egen gjeld, som betyr at selskapet løpende bokfører den faste rentekostnaden, og at eventuelle mindreverdier på rentebytteavtalene ikke resultatføres. Dersom selskapet er oversikret som følge av at sikringen skjer på konsernivå, det vil si at hovedstol på rentebytteavtalene er større enn rentebærende gjeld med flytende rente i selskapet, vil eventuelle mindreverdier knyttet til rentebytteavtalene hvor man er oversikret bli balanseført / kostnadsført.

Kontantstrømanalyse

Kontantstrømanalyse er utarbeidet etter den indirekte metoden.



Note 1. Spesifikasjon av poster presentert med nettobeløp

(alle tall i hele tusen)

Annen driftsinntekt

Kostnader til viderefakturering	-3 707
Inntekt fra viderefakturering	3 756
Honorar prosjektledelse og drift	18 993
Andre driftsrelaterte inntekter	4 079
Sum Annen driftsinntekt	23 121

Note 2. Ansatte og godtgjørelse

(alle tall i hele tusen)

Lønnskostnader	2021	2020
Lønn	38 867	33 363
Offentlige avgifter	5 428	5 009
Sosiale kostnader	959	901
Pensjonskostnader	2 019	1 797
Sum	47 273	41 070

Gjennomsnittlig antall ansatte 45 41

Godtgjørelse	Adm.direktør	Styret
Lønn	2 587	-
Annen godtgjørelse	135	-
Sum	2 722	-

Styret og adm. direktør har ikke noen avtale om bonus. E C Dahls Eiendom AS har en innskuddsbasert pensjonsordning for alle ansatte. Ordningen omfatter pr 31.12.21 47 personer. Premiebetalingene kostnadsføres løpende i selskapet og for 2021 utgjør dette kr 2 019. Hverken adm. dir eller styret har avtale om særskilt godtgjørelse ved opphør eller endring av stilling/verv.

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 299,3 eks. mva. Det er ikke mottatt bistandstjenester utenom ordinær revisjon.

Note 3. Spesifikasjon av anleggsmidler

(alle tall i hele tusen)

Selskapet benytter lineære avskrivninger for avskrivning av varige driftsmidler

	Tømtar	Bygninger og anlegg	Biler	Maskiner og kontorutstyr	Anlegg under utførelse	Sum
Kostpris ved begynnelsen av året	334 424	4 335 143	225	36 151	49 183	4 755 126
Reklassifisering		19 883			-19 883	-
Ordinære tilganger til kostpris		28 839	401	1 099		30 339
Avgang til kostpris (inkl. nedskrivninger)			-225			-225
Kostpris ved årets slutt	334 424	4 383 865	401	37 250	29 300	4 785 240
Akk. avskrivninger ved begynnelsen av året	-	951 818	225	25 094	-	977 136
Avskrivninger i løpet av året		77 836	42	4 029		81 908
Avgang akkumulerte avskrivninger			-225			-225
Akk. avskrivninger ved slutten av året	-	1 029 654	42	29 123	-	1 058 820
Balanseført verdi 31.12.2021	334 424	3 354 210	359	8 126	29 300	3 726 420
Balanseført verdi 31.12.2020	334 424	3 383 325	-	11 057	49 183	3 777 989
Økonomisk levetid		100 år	5 år	5 år		
Avskrivningssats		1 %	20 %	20 %		



Note 4. Datterselskaper, tilknyttede selskaper og andre investeringer

(alle tall i hele tusen)

Datterselskaper	Anskaffelses- år	Forretnings- kontor	Eier-/ stemmeandel	Aksjekapital i selskapet	Balansført verdi i	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital
Byhaven AS	2001	Trondheim	100 %	39 200	80 280	7 562	45 351
E C Dahl Eiendom Drift AS	2001	Trondheim	100 %	5 000	5 470	777	6 354
Mercurgården AS	2005	Trondheim	100 %	95 200	118 751	4 356	110 204
Britannia Eiendom AS	2016	Trondheim	100 %	700 000	939 772	11 146	737 364
Pirsenteret AS	2012	Trondheim	100 %	120 000	850 050	12 526	870 464
Nordre Gate 10 AS	2019	Trondheim	100 %	900	61 741	2 487	1 535
Olav Tryggvasons gt 27 AS	2019	Trondheim	100 %	400	42 563	1 734	1 221
Olav Tryggvasons gt 27 Holding AS	2019	Trondheim	100 %	100	16 603	-125	2 927
Trondheim Postgård DA	2001	Trondheim	99 %	-	38 416	1 387	29 948
ANS Hartmann Hotell	2021	Trondheim	99 %	-	162 198	7 670	78 755
Parkeringshuset Sandgata 28 AS	2021	Trondheim	100 %	1 000	21 452	5 058	11 298
Sum					2 337 297	54 580	1 895 424

I 2021 har E C Dahls Eiendom kjøpt 32 andeler i Trondheim Postgård DA slik at deltagerandel ved utgangen av året er 99%. Byhaven AS har kjøpt den resterende andelen og Trondheim Postgård DA er dermed heleid i konsernet til E C Dahls Eiendom

Det ble ervervet 99 andeler i ANS Hartmann Hotell 20 oktober. Byhaven AS ervervet den siste andelen og ANS Hartmann Hotell er derfor også heleid datterselskap i konsernet

I desember 2021 ervervet E C Dahls Eiendom 100% av aksjene i Parkeringshuset Sandgata 28 AS

Tilknyttede selskaper	Anskaffelses- år	Forretnings- kontor	Eier-/ stemmeandel	Aksjekapital i selskapet	Balansført verdi i	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital
Svanen Eiendom AS	2000	Trondheim	50,0 %	1 600	12 565	6 520	10 162
Incentra Eiendom AS	2002	Oslo	34,2 %	10 100	21 029	11 853	28 956
Star Property AS	2010	Trondheim	50,0 %	228 154	114 000	-4 029	102 386
Jomfrugt 4 ANS	2010	Trondheim	50,0 %	-	5 178	1 090	2 616
Sum					152 771	15 434	144 120

E C Dahls Eiendom AS har i 2021 ervervet 1 491 aksjer i Star Property AS som tilsvarer 1% av aksjene i selskapet. E C Dahls Eiendom AS eier 50% av aksjene ved utgangen året

Inntekt på investeringer	Konsernbidrag Utbytte / utdeling	Sum inntekt	
Byhaven AS	9 078	-	9 078
Pirsenteret Drift AS	397	-	397
E C Dahls Eiendom Drift AS	1 218	-	1 218
Olav Tryggvasons gt 27 AS	2 220	-	2 220
Nordre Gate 10 AS	3 134	-	3 134
Parkeringshuset Sandgata 28 AS	286	-	286
Sum inntekt på investering i datterselskaper	16 334	-	16 334
Incentra Eiendom AS	-	-	-
Jomfrugt 4 ANS	-	-	-
Sum inntekt på investering i tilknyttede selskaper	-	-	-

Det er i tillegg mottatt konsernbidrag fra Reitan Eiendom AS (morselskap) på kr 19 346,3

Totalt mottatt konsernbidrag fra Parkeringshuset Sandgata 28 AS er kr 3 434,1. Kr 3 148 er ført mot kostpris aksjer.



Note 5. Transaksjoner med nærstående parter (alle tall i hele tusen)

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:

	2021	2020
Salg av varer, tjenester og renteinntekter		
Morselskap		
Renteinntekter	-	-
Husleieinntekter	397	70
Salg av tjenester	266	631
Tilknyttede selskaper og datterselskaper		
Husleieinntekter	320	892
Salg av tjenester	20 003	15 580
Renteinntekter	19 800	20 648
Sum	40 785	37 821
Kjøp av varer, tjenester og rentekostnader		
Morselskap		
Kjøp av tjenester	1 750	1 826
Rentekostnader	19 972	23 575
Tilknyttede selskaper og datterselskaper		
Kjøp av tjenester	-	1 495
Rentekostnader datterselskaper	1 203	238
Rentekostnader tilknyttede selskaper	25	
Sum	22 950	27 134

Note 6. Skatt (alle tall i hele tusen)

Årets skattekostnad:	2021	2020
Betalbar skatt	17 556	36
Effekt av konsernbidrag	-	-4 545
Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel	15 568	19 753
Skattekostnad ordinært resultat	33 124	15 244
Betalbar skatt i årets skattekostnad:	2021	2020
Ordinært resultat før skatt	71 493	69 725
Endring i midlertidig forskjell	5 193	-78 462
Permanente forskjeller	3 090	-11 922
Rentefradragsbegrensning	25	162
Mottatt konsernbidrag		20 659
Grunnlag betalbar skatt i resultatregnskapet	79 800	161
Grunnlag betalbar skatt	79 800	161
Betalbar skatt i balansen	2021	2020
Betalbar skatt på året resultat	17 556	36
Skatteeffekt avgitt konsernbidrag	-17 551	-
Sum betalbar skatt i balansen	5	36

Skattekostnaden i 2021 påvirkes i stor grad av midlertidige forskjeller på andeler i deltagerlignende selskaper. E. C Dahls Eiendom har i 2021 kjøpt andeler i både ANS Hartmann Hotell og Trondheim Postgård DA. Midlertidig forskjell på disse andelene oppstår i 2021 og gir grunnlag for utsatt skatt. Effekten på årets skattekostnad utgjør 15 mill.

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	2021	2020	Endring
Driftsmidler	1 562 745	1 565 508	2 763
Utestående fordringer	-2 160	-1 460	700
Finansielle instrumenter	662	1 817	1 155
Gevinst og tapskonto	2 397	2 996	599
Andeler i deltagerlignende selskaper	86 154	17 835	-
Fordringer etter fordringsmodellen	-	-24	-24
Avskåret rentefradrag til fremføring	-1 215	-1 191	25
Forskjeller som ikke inngår i bergning utsatt skatt	-745 419	-753 084	-
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	903 163	832 398	5 193
Utsatt skatt, 22%	198 696	183 127	



Note 7. Egenkapital

(alle tall i hele tusen)

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2020	1 421 350	224 574	209 495	722 790	2 578 209
Årets resultat				38 368	38 368
Mottatt konsernbidrag fra mor			15 090		15 090
Egenkapital 31.12.2021	1 421 350	224 574	224 585	761 159	2 631 667

Note 8. Langsiktig gjeld / pantstillelser og garantier

(alle tall i hele tusen)

Bokført gjeld som er sikret ved pant:	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner:	3 288 340	3 129 300
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld	2021	2020
Lånene er sikret med pant i fast eiendom	3 135 351	3 089 016
Krysspant fra eiendommer til datterselskap	1 490 273	1 485 121
Sum pantstillelser	4 625 624	4 574 137

I tillegg er 2 av selskapets eiendommer med bokført verdi kr 90,6 mill stilt som sikkerhet for gjeld i morselskapet for en total trekkramme på kr 450 mill. Pr 31.12 var denne rammen trukket opp med 282,8 mill. 1 av selskapets eiendommer med bokført verdi kr 56,2 mill. er stilt som sikkerhet for en rentesikringsavtale. I sikringen med bokført verdi på kr 3 135 351 inngår kr 142 257 fra et datterselskap.

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner med forfall senere enn 5 år	234 500	234 500
Ansvarlig lån i konsernforhold	70 000	70 000

Ansvarlig lån i konsernforhold gjelder lån til Reitan Eiendom AS. Lånet har prioritet etter all annen gjeld i selskapet. Lånet renteberegnes løpende.

Garantistillelser	2021	2020
Garantier gitt på vegne av datterselskaper og tilknyttede selskaper	58 800	58 800

Det er gitt følgende garanti i forbindelse med pantelån i DNB gitt til Star Property: Proratarisk selvskyldnerkausjon fra eierne ved Hoff Hotels AS (51%) og E C Dahls Eiendom AS (49%) til dekning av evt. overskridelser og verdiklausul

Note 9. Mellomværende med konsernselskaper

(alle tall i hele tusen)

Fordring på Parkeringshuset Sandgata 28 AS (datterselskap)	32 831
Sum langsiktige fordringer på konsernselskaper	32 831
Konsernkonto, Reitan Eiendom AS (morselskap)	960 755
Konserninterne kundefordringer	980
Mottatte konsernbidrag (se note 4)	38 828
Kortsiktige fordringer på konsernselskaper	1 000 563
Gjeld til Reitan Eiendom AS	925 283
Ansvarlig lån Reitan Eiendom AS	70 000
Sum langsiktig konserngjeld	995 283
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld til datterselskaper	2 247
Avgitt konsernbidrag til Britannia Eiendom AS (datterselskap)	102 269
Sum kortsiktig konserngjeld	104 516



Note 10. Fordringer

(alle tall i hele tusen)

	2021	2020
Vurdering av kundefordringer:		
Vurdert til pålydende	4 331	4 941
Avsatt til dekning av usikre fordringer	2 160	1 460
Bokført verdi pr 31.12	2 171	3 481
Bokførte tap på fordringer fremkommer slik:	2021	2020
Realisert tap på fordringer i løpet av året	156	106
Mottatt i løpet av året på fordringer som er nedskrevet	-3	-6
Endringer i avsetning til tap i løpet av året	700	1 285
Endringer i avsetning til tap for innfusjonerte selskap		
Tap på fordringer	853	1 385

Øvrige fordringer og konsernfordringer er vurdert til pålydende

Note 11. Bundne midler og ubenyttede trekkrettigheter

(alle tall i hele tusen)

Selskapet har en skattetrekkkonto på kr 3 500,5

Note 12. Aksjer, Aksjeeiere

Navn	Aksjer	Pålydende	%
Reitan Eiendom AS	917 000 000 kr	1,55	100,00 %

Reitan Eiendom AS eies/ kontrolleres av styremedlem Odd Reitan og nærstående parter

Note 13. Finansiell markedsrisiko

(alle tall i hele tusen)

Selskapet benytter seg av finansielle instrumenter i forbindelse med styring av finansiell risiko

Kredittrisiko

Selskapets kredittrisiko i den ordinære drift er vurdert som moderat. Selskapet opererer i et utleiemarked hvor kundene har god kredittverdighet.

Renterisiko

Selskapet har inngått 9 rentebytteavtaler med hovedstol på til sammen kr 850 000. Avtalene medfører at selskapet har byttet fra flytende til fast rente, og at selskapet dermed er mindre eksponert for endringer i det kortsiktige rentemarkedet. Rentebytteavtalene har en negativ markedsverdi på kr 49 mill. pr 31.12.2021.

Finansinstitusjon	Hovedstol	Startdato	Sluttdato	Fastrente
Danske Bank	100 000	01.07.2013	01.07.2023	3,62 %
Danske Bank	100 000	01.10.2013	01.10.2028	3,29 %
DNB	150 000	02.01.2014	02.10.2028	3,97 %
DNB	100 000	01.07.2015	01.07.2025	3,96 %
DNB	100 000	01.07.2015	01.07.2025	4,01 %
DNB	50 000	16.03.2015	15.03.2022	3,89 %
Handelsbanken	100 000	15.08.2019	15.08.2029	1,88 %
Handelsbanken	100 000	14.11.2019	14.08.2029	1,58 %
SMN Markets	50 000	01.07.2013	01.04.2022	3,49 %

Note 14. Hendelser etter balansedagen

Det har det ikke skjedd vesentlige hendelser etter balansedagen.