



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 607 229
Organisasjonsform: Stiftelse
Foretaksnavn: DIAKONISSEHUSETS EIENDOMSSTIFTELSE
Forretningsadresse: Lovisenberggata 15A
0456 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Vidar Haukeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2022

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, 25.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		93 198 103	98 094 565
Annen driftsinntekt		896 125	882 479
Sum inntekter		94 094 228	98 977 044
Kostnader			
Lønnskostnad	2	1 833 752	1 830 003
Avskrivninger av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	25 148 796	25 117 142
Annen driftskostnad	2	36 392 439	36 151 779
Sum kostnader		63 374 987	63 098 924
Driftsresultat		30 719 241	35 878 120
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt		31 315	69 899
Sum finansinntekter		31 315	69 899
Rentekostnad		26 159 712	30 292 929
Sum finanskostnader		26 159 712	30 292 929
Netto finans		-26 128 397	-30 223 030
Ordinært resultat før skattekostnad		4 590 844	5 655 090
Skattekostnad på ordinært resultat	6	396 708	560 512
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 194 136	5 094 578
Årsresultat		4 194 136	5 094 578
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	4 194 136	5 094 578
Sum overføringer og disponeringer		4 194 136	5 094 578



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,8	870 533 649	895 364 009
Annlegg under utførelse	3	14 341 979	
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3,8	314 121	225 989
Sum varige driftsmidler		885 189 749	895 589 998
Sum anleggsmidler		885 189 749	895 589 998
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	2 622 595	2 811 674
Andre kortsiktige fordringer		1 981 643	2 471 456
Sum fordringer		4 604 238	5 283 130
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	4	19 214 817	130 402 962
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 214 817	130 402 962
Sum omløpsmidler		23 819 055	135 686 092
SUM EIENDELER		909 008 804	1 031 276 090
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Grunnkapital	5	500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	59 335 789	55 141 655
Sum opptjent egenkapital		59 335 789	55 141 655
Sum egenkapital		59 835 789	55 641 655
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser		33 293	33 293
Utsatt skatt	6	7 171 611	7 518 576
Sum avsetninger for forpliktelser		7 204 904	7 551 869
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	638 868 000	490 500 000
Langsiktig konserngjeld	8	192 582 305	234 659 105
Sum annen langsiktig gjeld		831 450 305	725 159 105
Sum langsiktig gjeld		838 655 209	732 710 974
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 692 374	12 422 182
Betalbar skatt	6	743 673	916 924
Skyldige offentlige avgifter		225 230	217 886
Annen kortsiktig gjeld	8	856 529	229 366 469
Sum kortsiktig gjeld		10 517 806	242 923 461
Sum gjeld		849 173 015	975 634 435
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		909 008 804	1 031 276 090



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 523758

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 607 229
Organisasjonsform: Stiftelse
Foretaksnavn: DIAKONISSEHUSETS EIENDOMSSTIFTELSE
Forretningsadresse: Lovisenberggata 15A
0456 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Vidar Haukeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap 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, 28.06.2022



Organisasjonsnr: 979 607 229
DIAKONISSEHUSETS EIENDOMSSTIFTELSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		93 198 103	98 094 565
Annen driftsinntekt		896 125	882 479
Sum inntekter		94 094 228	98 977 044
Kostnader			
Lønnskostnad	2	1 833 752	1 830 003
Avskrivninger av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	25 148 796	25 117 142
Annen driftskostnad	2	36 392 439	36 151 779
Sum kostnader		63 374 987	63 098 924
Driftsresultat		30 719 241	35 878 120
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt		31 315	69 899
Sum finansinntekter		31 315	69 899
Rentekostnad		26 159 712	30 292 929
Sum finanskostnader		26 159 712	30 292 929
Netto finans		-26 128 397	-30 223 030
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	396 708	560 512
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 194 136	5 094 578
Årsresultat		4 194 136	5 094 578
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	4 194 136	5 094 578
Sum overføringer og disponeringer		4 194 136	5 094 578



Organisasjonsnr: 979 607 229
DIAKONISSEHUSET'S EIENDOMSSTIFTELSE

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,8	870 533 649	895 364 009
Annlegg under utførelse	3	14 341 979	
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3,8	314 121	225 989
Sum varige driftsmidler		885 189 749	895 589 998

Sum anleggsmidler 885 189 749 895 589 998

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	7	2 622 595	2 811 674
Andre kortsiktige fordringer		1 981 643	2 471 456
Sum fordringer		4 604 238	5 283 130

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd	4	19 214 817	130 402 962
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 214 817	130 402 962

Sum omløpsmidler 23 819 055 135 686 092

SUM EIENDELER 909 008 804 1 031 276 090

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Grunnkapital	5	500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	59 335 789	55 141 655
Sum opptjent egenkapital		59 335 789	55 141 655

Sum egenkapital 59 835 789 55 641 655

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser		33 293	33 293
Utsatt skatt	6	7 171 611	7 518 576
Sum avsetninger for forpliktelser		7 204 904	7 551 869
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	638 868 000	490 500 000
Langsiktig konserngjeld	8	192 582 305	234 659 105
Sum annen langsiktig gjeld		831 450 305	725 159 105
Sum langsiktig gjeld		838 655 209	732 710 974
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 692 374	12 422 182
Betalbar skatt	6	743 673	916 924
Skyldige offentlige avgifter		225 230	217 886
Annen kortsiktig gjeld	8	856 529	229 366 469
Sum kortsiktig gjeld		10 517 806	242 923 461
Sum gjeld		849 173 015	975 634 435
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		909 008 804	1 031 276 090



Organisasjonsnr: 979 607 229
DIAKONISSEHUSET'S EIENDOMSSTIFTELSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.70

<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

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



DIAKONISSEHUSETS EIENDOMSSTIFTELSE

Org. nr. 979 607 229

STYRETS ÅRSBERETNING 2021

Virksomhetens art

Diakonissehusets Eiendomsstiftelses formål fremkommer i stiftelsens vedtekter som følger:

Stiftelsen har til formål å understøtte diakonal virksomhet ved å eie og/eller drive faste eiendommer, eventuelt avhende disse og/eller erverve andre eiendommer. Et eventuelt økonomisk overskudd i Eiendomsstiftelsen skal kunne nyttes til diakonale formål, i tråd med Stiftelsesloven §47, som å utdanne til tjeneste i kirke og samfunn, utøve diakonal virksomhet og fremme diakonale verdier og holdninger.

Stiftelsen har ikke erverv til formål.

Pr. 31.12.2021 inngår følgende eiendommer i Stiftelsen:

Lovisenberggata: 7 A, 11, 13, 15 F-J, 15 K-L, 19 A-Z, 21 A-E, 21 F, 21 G.
Geitmyrsveien: 45 A og 45 B

Virksomheten startet i 1997. Stiftelsens kontoradresse er Lovisenberggata 15 A, 0456 Oslo.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede, og dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Arbeidsmiljø, påvirkning av ytre miljø, likestilling og diskriminering

Stiftelsen har 1 mannlig ansatt. Virksomheten har ingen vesentlig negativ innvirkning på det ytre miljø. Avfallshåndtering og lignende i stiftelsen skjer i henhold til gjeldende forskrifter.

Det har ikke vært noen skader eller ulykker i 2021.

Av styrets fire medlemmer er én kvinne og tre menn.

Fremtidig utvikling

Basert på vedtatt strategi er antall utleieleiligheter de siste årene redusert fordi eiendomsmassen i større grad blir benyttet til ideelle formål knyttet til kjernevirksomhetene på Lovisenberg-området. Lovisenberggata 21 G ble revet i 2014 for å gi rom for et nytt bygg til administrasjon, forskning og opplæring for Lovisenberg Diakonale Sykehus AS. Bygget sto ferdig sommeren 2016. Lovisenberggata 21 F ble revet i 2015 til fordel for et nytt sengebygg for psykisk helsevern, som er utleid til sykehuset. Bygget ble ferdigstilt og leid ut 01.01.2018.

Lovisenberg området utvikles videre i forhold til ny reguleringsplan. Lovisenberg Diakonale Sykehuset har behov for større arealer. I 2022 flyttet administrasjonen til et rehabilitert



Lovisenberggata 11, og det jobbes videre med sykehusets i forhold til omgjøring av Lovisenberggata 21 G til pasientrelatert virksomhet.

Det er inngått avtale med Lovisenberg diakonale høyskole AS om å stille studentboliger til rådighet i forbindelse med at høyskolen har etablert sin egen studentvelferdsordning.

Regnskapstall

Pr. 31.12.2021 hadde Eiendomsstiftelsen en rentebærende gjeld til Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg og banker på til sammen 736,6 MNOK.

Rentebærende gjeld	2021	2020
Pantegjeld banker	643,5	723,5
Gjeld Diakonissehuset Lovisenberg	93,1	133,1
Sum Rentebærende gjeld	736,6	856,6

Stiftelsens totale bygningsareal er på ca. 40 000 m² fordelt på ca. 10 000 m² til boliger og ca. 30 000 m² til næringsareal. Dette inkluderer nye bygg i Lovisenberggata 21 F og G.

De største leietakere av næringseiendom er Lovisenberg Diakonale Sykehus AS og Oslo Nye Høyskole.

Leieinntekter	2021	2020
Utleie fast eiendom / parkering	93,2	98,1
Annen driftsinntekt	0,9	0,9

Kostnader	2021	2020
Avskrivninger	25,1	25,1
Driftskostnader	38,2	38,0
Finanskostnader	26,2	30,3

3,7 MNOK av rentekostnadene i 2021 gjelder renter på gjelden til Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg med fast årlig rente på 4 %, fastsatt etter gitte objektive kriterier.

Andel av rentesikret lån mot bank er pr. 31.12.2021 85 %.

Balanse	2021	2020
Likviditetsbeholdning	19,2 MNOK	130,4 MNOK
Egenkapitalandel	6,6 %	5,4 %
Anleggsmidler i % av total kapital	97,4 %	86,8 %
Kortsiktig gjeld i % av total kapital	1,2 %	23,6 %

Styret vurderer utviklingen knyttet til likviditeten som tilfredsstillende. Løpende lån og andre forpliktelser gjøres opp i henhold til avtaler. Nedgang i kortsiktig gjeld skyldes lån som forfaller i 2021 og som er refinansiert.

Stiftelsen ser den finansielle risikoen som lav. Egenkapital andel har økt fra 5,4% til 6,6%, som er en forsvarlig egenkapitalandel, ettersom store verdier ligger i anleggsmidler.



Markedsrisikoen er også lav for stiftelsen, ettersom eiendomsmassen ligger i en attraktiv del av Oslo by.

Stiftelsen er omfattet av styreforsikringen til Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg, som gir en øvre dekning på 25 MNOK. Forsikringen gjelder for ethvert nåværende, tidligere og fremtidig styremedlem eller ledende ansatt.

Årets skattekostnad er 0,2 MNOK, mens betalbar skatt er 0,5 MNOK.

Dagens portefølje med leietagere er et resultat av den strategi som er fulgt de siste årene. Dette medfører en mindre økonomisk risiko, ettersom Eiendomsstiftelsens leietagere i all hovedsak er knyttet til kommunal virksomhet, utdanning og helserelatert virksomhet. Disse virksomhetsområdene har opprettholdt sin aktivitet gjennom hele koronaperioden.

Covid-19

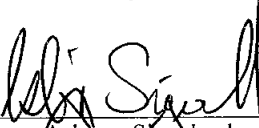
Koronasituasjonen har i liten grad påvirket Eiendomsstiftelsen. Noen få leietagere er berørt av stenging og restriksjoner ift normal drift.


Disponering av årsresultatet:

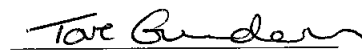
Regnskapet viser et **overskudd** før skatt på kr 4 590 844 og etter skatt på kr 4 194 136.

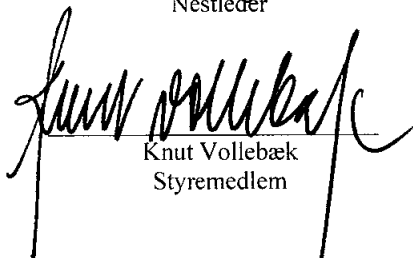
Kr 4 194 136 overføres til annen egenkapital.

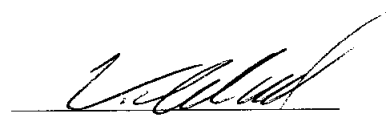
Lovisenberg, 23.05.2022


Asbjørn Sivvold
Styreleder


Steinar Juel
Nestleder


Tove Gundersen
Styremedlem


Knut Vollebæk
Styremedlem


Vidar Haukeland
Adm. Direktør



Årsregnskap 2021
Diakonissehusets Eiendomsstiftelse



Resultatregnskap Diakonissehusets Eiendomsstiftelse

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Leieinntekt		93 198 103	98 094 565
Annen driftsinntekt		896 125	882 479
Sum driftsinntekter		<u>94 094 227</u>	<u>98 977 044</u>
Lønnskostnad	2	1 833 752	1 830 003
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	25 148 796	25 117 142
Annen driftskostnad	2	36 392 439	36 151 779
Sum driftskostnader		<u>63 374 987</u>	<u>63 098 924</u>
Driftsresultat		<u>30 719 241</u>	<u>35 878 120</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt		31 315	69 899
Rentekostnad		26 159 711	30 292 929
Resultat av finansposter		<u>-26 128 397</u>	<u>-30 223 030</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>4 590 844</u>	<u>5 655 090</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	396 708	560 512
Årsresultat		<u>4 194 136</u>	<u>5 094 578</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		4 194 136	5 094 578
Sum overføringer	5	<u>4 194 136</u>	<u>5 094 578</u>



Balanse Diakonissehusets Eiendomsstiftelse

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 8	870 533 649	895 364 009
Anlegg under utførelse	3	14 341 979	0
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 8	314 122	225 989
Sum varige driftsmidler	3	<u>885 189 749</u>	<u>895 589 998</u>
Sum anleggsmidler		<u>885 189 749</u>	<u>895 589 998</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	7	2 622 595	2 811 674
Andre kortsiktige fordringer		1 981 643	2 471 456
Sum fordringer		<u>4 604 238</u>	<u>5 283 130</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	19 214 817	130 402 961
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>19 214 817</u>	<u>130 402 961</u>
Sum omløpsmidler		<u>23 819 054</u>	<u>135 686 091</u>
Sum eiendeler		<u>909 008 804</u>	<u>1 031 276 090</u>



Balanse Diakonissehusets Eiendomsstiftelse

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Grunnkapital	5	500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital		<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	59 335 789	55 141 655
Sum opptjent egenkapital		<u>59 335 789</u>	<u>55 141 655</u>
Sum egenkapital		<u>59 835 789</u>	<u>55 641 655</u>
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Pensjonsforpliktelser		33 293	33 293
Utsatt skatt	6	7 171 611	7 518 576
Sum avsetning for forpliktelser		<u>7 204 904</u>	<u>7 551 869</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	638 868 000	490 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	192 582 305	234 659 105
Sum annen langsiktig gjeld		<u>831 450 305</u>	<u>725 159 105</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		8 692 374	12 422 182
Betalbar skatt	6	743 673	916 924
Skyldig offentlige avgifter		225 230	217 886
Annen kortsiktig gjeld	8	856 529	229 366 469
Sum kortsiktig gjeld		<u>10 517 806</u>	<u>242 923 461</u>
Sum gjeld		<u>849 173 014</u>	<u>975 634 435</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>909 008 804</u>	<u>1 031 276 091</u>



Balanse

Diakonissehusets Eiendomsstiftelse

Oslo, 23.mai 2022

Styret i Diakonissehusets Eiendomsstiftelse

Steinar Juel
nestleder

Asbjørn Sivveland
styreleder

Tove Gundersen
styremedlem

Knut Vollebæk
styremedlem

Vidar Haukeland
daglig leder



Noter til regnskapet 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noter.

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes iht. inngåtte avtaler. All omsetning er i Norge.

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. 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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er oppført i balansen til historisk kostpris med fradrag av lineære avskrivninger over forventet teknisk/økonomisk levetid. Varige driftsmidler er verdsatt til laveste verdi av avskrevet verdi og virkelig verdi ved verdinedgang som ikke anses å være forbigående.

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.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Pensjoner

Premier til innskuddsbasert pensjonsordning organisert gjennom livsforsikringselskap kostnadsføres den perioden innskuddet gjelder og inngår blant lønnskostnader i resultatregnskapet. Pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordning for selskapets ansatte balanseføres ikke. Forpliktelser eller pensjonsmidler knyttet til kollektivt forsikret pensjonsordning balanseføres i tråd med NRS 6.

Skatt

Stiftelsen er ikke skattepliktig fordi den ikke har erverv til formål, men er skattepliktig for enkelte inntekter.

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.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



Noter til regnskapet 2021

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	1 597 280	1 608 132
Arbeidsgiveravgift	226 571	216 021
Pensjonskostnader	9 901	5 850
Sum	1 833 752	1 830 003

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 0,70 0,70

Ytelser til ledende personer	Daglig leder
Lønn	754 371
Pensjonsutgifter	9 901
Annen godtgjørelse	599 476
Sum	1 363 748

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter. Godtgjørelsen til styret utgjorde kr 228 750 i 2021.

OTP

Stiftelsen er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Stiftelsen pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Pensjonskostnader for administrerende direktør er betalt av Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2021 utgjør kr 156 400,- eksl.mva.

Lovpålagt revisjon	93 900
Regnskaps- og skatteteknisk bistand	60 500
Andre tjenester	2 000
Sum honorar til revisor	156 400



Noter til regnskapet 2021

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomter	Teknisk installasjon	Bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre , inventar o.l	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 1.1	50 828 600	71 756 142	899 312 935	893 559	0	1 022 791 236
Tilgang	0	91 329	131 937	183 302	14 341 979	14 748 547
Avgang	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost t 31.12	50 828 600	71 847 471	899 444 872	1 076 861	14 341 979	1 037 539 783
Akk. av- /nedskrivninger 31.12	0	-31 149 841	-120 437 454	-762 740		-152 350 034
Balanseført verdi 31.12	50 828 600	40 697 630	779 007 419	314 121	14 341 979	885 189 748
Årets avskrivninger	0	6 960 340	18 093 287	95 169	0	25 148 796
Avskrivningsplan Økonomisk levetid		Lineær 10 år	Lineær 50 år	Lineær 5 år		

Note 4 Bankinnskudd

	2021	2020
Bundne skattetrekkmidler	0	0

Skyldig skattetrekk er sikret ved bankgaranti på kr 550 000.

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annent egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	500 000	55 141 655	55 641 655
Årets resultat		4 194 136	4 194 136
Pr 31.12	500 000	59 335 789	59 835 789



Noter til regnskapet 2021

Note 6 Skatt

Beregning av skattepliktig inntekt	2021	2020
Resultat før skatt skattepliktig del	-735 354	1 202 284
Permanente forskjeller	1 576 607	1 292 479
Endring midlertidig forskjeller	1 657 695	1 673 073
Årets skattegrunnlag	2 498 948	4 167 836
Betalbar skatt på årets resultat (22% / 23%)	549 769	916 924
Formuesskatt	193 904	
Sum betalbar skatt	743 673	916 924

Spesifikasjon av skattekostnad	2021	2020
Betalbar skatt	743 673	916 924
Endring utsatt skatt	-364 693	-368 076
Endring utsatt skatt som følge av endret arealbruk	17 728	387 652
Før mye avsatt 2019	0	-375 988
Årets skattekostnad	396 708	560 512

Grunnlag utsatt skatt	2021	2020	Endring
Driftsmidler	30 792 479	31 913 655	-1 121 176
Gevinst- og tapskonto	1 825 716	2 282 146	-456 430
Fordringer	-14 713	-15 077	364
Pensjonforpliktelse	-5 249	-5 379	130
Grunnlag utsatt skatt	32 598 233	34 175 345	-1 577 111
Utsatt skatt (22 % / 22 %)	7 171 611	7 518 576	-346 965
Effekt av endret arealbruk	17 728	387 652	
Bokført utsatt skatt (22 %)	7 171 611	7 518 576	

Effekt av endret arealbruk er knyttet til endring i midlertidige forskjeller på varige driftsmidler som følge av endring i areal i skattepliktig virksomhet.

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.



Noter til regnskapet 2021

Note 7 Fordringer

	2021	2020
Kundefordringer		
Kundefordringer til pålydende	2 715 917	2 904 997
Avsetning til tap	93 323	93 323
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	2 622 595	2 811 674
Realiserte tap	0	4 522 415
Sum resultatførte tap på krav	0	4 522 415

Kostnadsført tap er klassifisert som annen driftskostnad i regnskapet.

Det er ingen fordringer som forfaller senere enn ett år.

Note 8 Langsiktig gjeld

	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Gjeld til Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg *)	93 125 653	133 125 653

*) Det er ikke avtalt nedbetalingsplan på lånet. Lånet rentebelastes, rentekostnadene betales løpende gjennom året.

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2021	2020
Pantelån	26 125 000	82 500 000
Øvrig pantesikret gjeld hos kredittinstitusjoner	612 743 000	636 411 000
Pantesikret lån fra beboere	236 400	236 400
Pantgjeld Oslo Kommune vedr. personalboliger	4 344 250	4 344 250
Sum	643 448 650	723 491 650
Lån som forfaller i 2021 klassifisert som kortsiktig gjeld		228 411 000
Sum langsiktig gjeld sikret ved pant o.l	643 448 650	495 080 650

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2021	2020
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	884 875 627	895 364 009
Sum	884 875 627	895 364 009

Lovisenberg Diakonale Sykehus har valgt å forskuddsbetale leie på kr 96 952 802 som vil bli periodisert over leieperioden.

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt er kr 706 235 305 i 2021.



KONTANTSTRØMSANALYSE 2021	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter:		
Resultat før skatt	4 590 844	5 655 090
Periodens betalte skatter	-916 924	-808 701
Ordinære avskrivninger	25 148 796	25 117 142
Endring i debitorer og kreditorer	-3 540 729	20 794 110
Endring pensjonsmidler	-	-
Endring i annen tidsavgrensningposter	398 216	-1 147 084
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	25 680 203	49 610 557
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Investert i aksjer	-	-
Investering driftsmidler	-14 748 547	-740 377
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-14 748 547	-740 377
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter:		
Ny langsiktig gjeld	-2 076 800	96 952 802
Nedbetaling langsiktig gjeld	-120 043 000	-29 168 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-122 119 800	67 784 802
Netto endring kontanter:	-111 188 144	116 654 982
Beholdning bank/kasse pr. 1.1.	130 402 961	13 747 979
Beholdning bank/kasse/verdipapirer pr. 31.12	19 214 817	130 402 961



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til styret i Diakonissehusets Eiendomsstiftelse

Uttalelse om årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Diakonissehusets Eiendomsstiftelse.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av stiftelsens finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dens resultater og kontantstrømmer 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 stiftelsen slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og



- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål 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 utdeling og forvaltning

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 stiftelsen er forvaltet og utdelinger er foretatt i samsvar med lov, stiftelsens formål og vedtektene for øvrig.

BDO AS

Terje Tvedt
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Terje Tvedt

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5992-4-3003934

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-24 12:26:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NC18Q-UUBQ5-ZYJJC-EFPY2-UZ0TJ-W0MXX

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>