



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 21.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 09.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		356 051 000	310 668 000
Gevinst ved salg av anleggsmidler		685 000	
Annen driftsinntekt	1	25 874 000	21 605 000
Sum inntekter		382 611 000	332 273 000
Kostnader			
Lønn og andre personalkostnader	2	58 351 000	52 004 000
Avskrivning på driftsmidler	3	87 066 000	82 001 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			9 901 000
Driftskostnader		89 668 000	56 536 000
Sum kostnader		235 085 000	200 442 000
Driftsresultat		147 525 000	131 831 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	10 318 000	22 455 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	28 669 000	1 200 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	68 153 000	40 482 000
Annen renteinntekt		3 321 000	772 000
Annen finansinntekt		5 958 000	279 000
Sum finansinntekter		116 419 000	65 188 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	81 373 000	40 833 000
Annen rentekostnad		204 502 000	97 341 000
Annen finanskostnad			12 488 000
Sum finanskostnader		285 875 000	150 662 000
Netto finans		-169 456 000	-85 473 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-21 931 000	46 358 000
Skattekostnad på resultat	6	-10 329 000	8 265 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-11 602 000	38 093 000
Årsresultat		-11 602 000	38 093 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-11 602 000	38 093 000
Totalresultat		-11 602 000	38 093 000
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital			38 093 000
Overført fra annen egenkapital	7	-11 602 000	
Sum overføringer og disponeringer		-11 602 000	38 093 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3, 8	4 589 004 000	3 851 893 000
Maskiner og anlegg	3		
Driftsløsøre og inventar	3	11 840 000	5 388 000
Sum varige driftsmidler		4 600 845 000	3 857 281 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	2 136 264 000	2 422 244 000
Investeringer i tilknyttet selskap	4	159 946 000	156 541 000
Investeringer i andre aksjer	4		
Andre langsiktige fordringer	9	898 000	177 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 297 108 000	2 578 962 000
Sum anleggsmidler		6 897 953 000	6 436 243 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	3 016 000	2 470 000
Fordring på konsernselskap	10	781 701 000	966 321 000
Andre kortsiktige fordringer	9	17 483 000	8 695 000
Sum fordringer		802 200 000	977 487 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	11	58 296 000	132 443 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		58 296 000	132 443 000
Sum omløpsmidler		860 496 000	1 109 930 000
SUM EIENDELER		7 758 449 000	7 546 172 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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	233 823 000	233 823 000
Sum innskutt egenkapital		1 879 747 000	1 879 747 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	763 062 000	799 252 000
Sum opptjent egenkapital		763 062 000	799 252 000
Sum egenkapital		2 642 809 000	2 678 999 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	175 294 000	192 616 000
Andre avsetninger for forpliktelser		2 167 000	2 318 000
Sum avsetninger for forpliktelser		177 461 000	194 934 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	3 815 385 000	3 510 598 000
Gjeld til konsernselskap	10	986 066 000	938 309 000
Ansvarlig lån til konsernselskap	8, 10	70 000 000	70 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 871 451 000	4 518 907 000
Sum langsiktig gjeld		5 048 912 000	4 713 841 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 108 000	8 234 000
Betalbar skatt	6		5 000
Skattetrekk og andre trekk		4 008 000	3 429 000
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	10	2 903 000	83 018 000
Annen kortsiktig gjeld		50 708 000	58 646 000
Sum kortsiktig gjeld		66 727 000	153 332 000
Sum gjeld		5 115 640 000	4 867 173 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 758 449 000	7 546 172 000



Resultatregnskap			
E C Dahls Eiendom AS			
(Alle tall i hele tusen)			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekter		356 051	310 668
Gevinst ved salg av anleggsmidler		685	0
Annen driftsinntekt	1	25 874	21 605
Sum driftsinntekter		382 611	332 273
Lønn og andre personalkostnader	2	58 351	52 004
Avskrivning på driftsmidler	3	87 066	82 001
Nedskrivning av driftsmidler		0	9 901
Driftskostnader		89 668	56 536
Sum driftskostnader		235 085	200 442
Driftsresultat		147 525	131 831
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	10 318	22 455
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	28 669	1 200
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	68 153	40 482
Andre renteinntekter		3 321	772
Annen finansinntekt		5 958	279
Sum finansinntekter		116 419	65 188
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	81 373	40 833
Andre rentekostnader		204 502	97 341
Annen finanskostnad		0	12 488
Sum finanskostnader		285 875	150 662
Resultat av finansposter		-169 456	-85 473
Resultat før skattekostnad		-21 931	46 358
Skattekostnad på resultat	6	-10 329	8 265
Resultat		-11 602	38 093
Årsresultat		-11 602	38 093
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	38 093
Overført fra annen egenkapital	7	11 602	0
Sum overføringer		-11 602	38 093
E C Dahls Eiendom AS		Side 1	



Balanse			
E C Dahls Eiendom AS			
(Alle tall i hele tusen)	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3, 8	4 589 004	3 851 893
Driftsløsøre og inventar	3	11 840	5 388
Sum varige driftsmidler		4 600 845	3 857 281
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	2 136 264	2 422 244
Investeringer i tilknyttet selskap	4	159 946	156 541
Andre langsiktige fordringer	9	898	177
Sum finansielle anleggsmidler		2 297 108	2 578 962
Sum anleggsmidler		6 897 953	6 436 243
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	9	3 016	2 470
Fordring på konsernselskap	10	781 701	966 321
Andre kortsiktige fordringer	9	17 483	8 695
Sum fordringer		802 200	977 487
Bankinnskudd	11	58 296	132 443
Sum omløpsmidler		860 496	1 109 930
SUM EIENDELER		7 758 449	7 546 172



Balanse			
E C Dahls Eiendom AS			
(Alle tall i hele tusen)			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2023	31.12.2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 12	1 421 350	1 421 350
Overkurs	7	224 574	224 574
Annen innskutt egenkapital	7	233 823	233 823
Sum innskutt egenkapital		<u>1 879 747</u>	<u>1 879 747</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	763 062	799 252
Sum opptjent egenkapital		<u>763 062</u>	<u>799 252</u>
Sum egenkapital		<u>2 642 809</u>	<u>2 678 999</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	175 294	192 616
Andre avsetninger for forpliktelser		2 167	2 318
Sum avsetning for forpliktelser		<u>177 461</u>	<u>194 934</u>
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	3 815 385	3 510 598
Gjeld til konsernselskap	10	986 066	938 309
Ansvarlig lån til konsernselskap	8, 10	70 000	70 000
Sum langsiktig gjeld		<u>4 871 451</u>	<u>4 518 907</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 108	8 234
Betalbar skatt	6	0	5
Skattetrekk og andre trekk		4 008	3 429
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	10	2 903	83 018
Annen kortsiktig gjeld		50 708	58 646
Sum kortsiktig gjeld		<u>66 727</u>	<u>153 332</u>
Sum gjeld		<u>5 115 640</u>	<u>4 867 173</u>
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		<u>7 758 449</u>	<u>7 546 172</u>
Trondheim, 04.03.2024			
Styret i E C Dahls Eiendom AS			
Trond Fredrik Mellingsæter Styreleder		Jørn Egil Andreassen Styremedlem	
Berit Hvalryg Styremedlem		Svein Erik Nordbotten Administrerende direktør	
E C Dahls Eiendom AS		Side 3	



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirseneteret, 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 2023, 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 2023 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 bestemmelser 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 risikoen, 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 modifierer vår konklusjon. 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 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Asbjørn Ler
statsautorisert revisor



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."

Asbjørn Ler

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-21 14:50:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FL3JZ-0Y45Q-S4YZN-V64V3-K6KAO-POOGI

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.

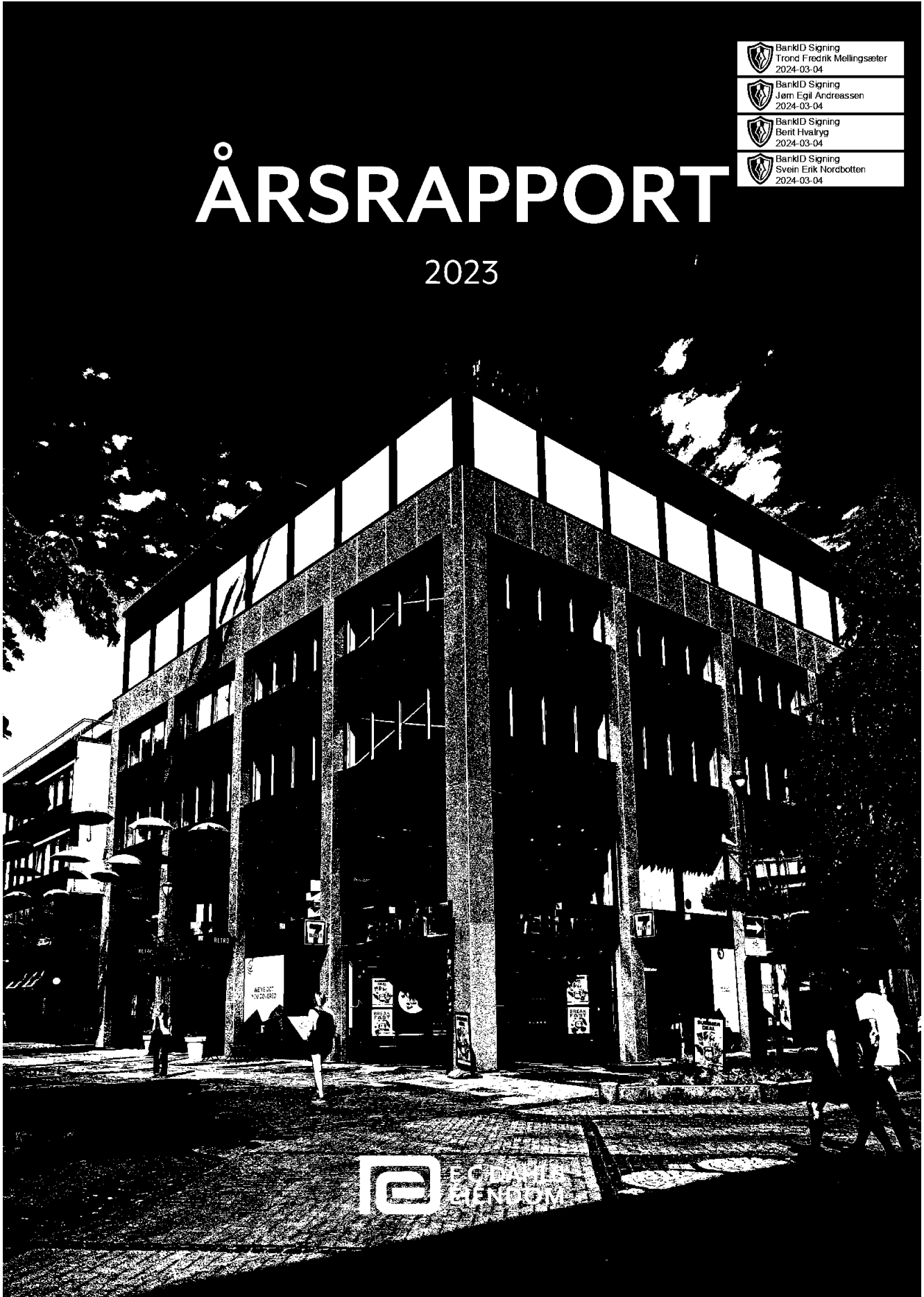
Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



	BankID Signing Trond Fredrik Mellingsæter 2024-03-04
	BankID Signing Jørn Egil Andreassen 2024-03-04
	BankID Signing Berit Hvalbyg 2024-03-04
	BankID Signing Svein Erik Nordbotten 2024-03-04

ÅRSRAPPORT

2023



ÅRSBERETNING 2023 - 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 gjennom en fisjon fra E. C. Dahls Bryggeri og overtok blant annet det historiske bryggerikvartalet på Kalvskinnet. Siden den gang har ECDE opplevd betydelig vekst og eier nå, helt eller delvis, over 90 eiendommer i Trondheim sentrum. Selskapet har en egen administrasjon som tar seg av forvaltning, drift og utvikling av eiendomsporteføljen. Hovedkontoret ligger i Kongens gate 8 i Trondheim.

Selskapets virksomhet i 2023

Ved årsskiftet bestod eiendomsporteføljen til E C Dahls Eiendom AS-konsernet av ca. 390 000 kvadratmeter utleieareal. Mer enn 50 % av dette var kontorlokaler, mens ca. 34 % var fordelt på hotell, butikker og restauranter. Resten av porteføljen inkluderer boliger, parkeringsanlegg og lagerlokaler. Utleiegraden i konsernet lå på rundt 97 % ved årsskiftet.

I løpet av året ble det arbeidet med flere rehabiliteringsprosjekter. ECDE legger vekt på bærekraft, og rehabilitering, transformasjon og utvikling av eksisterende bygningsmasse utgjør en sentral del av selskapets strategi. Målet er at alle ferdigstilte rehabiliteringsprosjekter oppnår Energiklasse A og er økonomisk, sosialt og miljømessig bærekraftige.

Et av de største pågående prosjektene er Nordre gate 12, hvor bærekraft er en sentral premisse for prosjekteringen, utviklingen og driften. Prosjektet, som forventes ferdigstilt i 2024, inkluderer blant annet en offentlig tilgjengelig takterrasse og en høy grad av gjenbruk. Bygget forventes å oppnå BREEAM Outstanding-sertifisering, og er også i tråd med kriteriene for sirkulærøkonomi satt av Future Built.

Byggearbeidene for oppføringen av Nye Hjorten Teater og ombyggingen av den gamle Postgården til museum (Posten Moderne) er også planlagt ferdigstilt i 2024.

Årsregnskapet

ECDE hadde et årsunderskudd på NOK 11,6 millioner i 2023, sammenlignet med et overskudd på NOK 38,1 millioner i 2022. Det ordinære resultatet før skatt var NOK -21,9 millioner, mot NOK 46,4 millioner året før. Selskapet mottok utbytte på NOK 28,7 millioner fra tilknyttede virksomheter i 2023, sammenlignet med NOK 1,2 millioner i 2022.

Leieinntektene økte med 14,6 % sammenlignet med året før. Økningen skyldes hovedsakelig innfusjonering av datterselskaper og indeksregulering. Driftsresultatet endte på NOK 147,5 millioner sammenlignet med NOK 131,8 millioner i 2022. Finanskostnadene økte med NOK 135,2 millioner i samme periode, hovedsakelig på grunn av økte kreditrenter og høyere belåning.

Kontantstrømanalysen viser en netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på NOK 224,6 millioner. Avviket fra driftsresultatet på NOK 147,5 millioner skyldes hovedsakelig avskrivninger på NOK 87 millioner, samt andre resultatposter som ikke påvirker kontantstrømmen, som reduksjon i fordringer og økning i leverandørgjeld.

Selskapets total kapital er på NOK 7 758,4 millioner, og egenkapitalandelen er på 34,1 %, mot fjorårets 35,5 %.

Styret mener at resultatregnskapet og balansen for 2023, sammen med tilhørende noter, gir en rettvise oversikt over selskapets drift og økonomiske stilling ved årsskiftet. Selskapet anses å være utsatt for moderat kredittrisiko i den ordinære virksomheten, da en betydelig del av kundene opererer med god kredittverdighet.

Ved årsskiftet er ca. 30 % av selskapets pantelån rentesikret og selskapet har en strategi på å øke sikringsandel ytterligere når dette anses gunstig. Gjeldsgraden for eiendomsporteføljen er relativt lav, og samlet vurderes derfor selskapet å være robust for renteendringer på både kort og lang sikt. Likviditeten vurderes som god, og styret er ikke kjent med planlagte tiltak eller andre forhold som vesentlig vil endre selskapets likviditetsrisiko.



Anvendelse av overskudd

Styret foreslår at selskapets resultat etter skatt, NOK -11,6 millioner, disponeres slik:

Overført fra annen egenkapital	NOK	-11,6 mill.
Sum disponert	NOK	-11,6 mill.

Fremtidsutsikter

Selskapet har solid finansiell styrke til å gjennomføre nødvendige utviklings- og rehabiliteringsarbeider samt fremtidige eiendomskjøp. Med sin varierte eiendomsportefølje og en kompetent og effektiv organisasjon anses selskapet å være godt rustet til å møte konkurransen i Trondheim. Basert på en helhetlig vurdering 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 2023.

I februar 2024 inngikk E C Dahls Eiendom AS en intensjonsavtale om kjøp av Entra sin eiendomsportefølje i Trondheim. Porteføljen er på ca. 187.000 kvadratmeter fordelt på 13 bygg med en leieinntekt på ca. 400 mrd. Endelig kjøpekontrakt forventes signert i slutten av mars 2024 med utgangspunkt i en brutto eiendomsverdi på 6,45 mrd. Kjøpet vil komplementere ECDE sin portefølje og øke konkurransevnen spesielt mot kontorsegmentet for større offentlige og private virksomheter.

Organisasjon og miljø

Ved utgangen av 2023 hadde ECDE 47 ansatte.

Det har ikke vært unormalt høyt fravær eller ulykker i selskapets tjeneste i løpet av 2023. Andelen sykefravær var på 4,4 %, mot 5,5 % året før.

ECDE legger til rette for faste ukentlige treningstilbud for de ansatte, deriblant leie av spinningssal og gruppetrening med innled instruktør. Igjenom året har det også blitt arrangert diverse sosiale aktiviteter for å fremme et godt arbeidsmiljø.

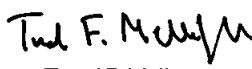
Selskapet har en policy som forbyr organisatorisk eller lønnsmessig forskjellsbehandling basert på kjønn. Av de 47 ansatte er 14 kvinner. Gjennomsnittslønnen for menn i selskapet er betydelig høyere enn for kvinner, hovedsakelig på grunn av en overrepresentasjon av menn i ledende stillinger.

Styret består av 2 menn og 1 kvinne. Det er tegnet forsikring for styremedlemmene og daglig leder for å dekke eventuelt personlig erstatningsansvar overfor selskapet og tredjeparter.

Selskapets virksomhet medfører i liten grad forurensning av det ytre miljøet. Det er en kontinuerlig satsing på reduksjon i energiforbruket, og selskapet har oppnådd betydelige besparelser gjennom investeringer i bygg og tekniske installasjoner samt forbedret energistyring i driften. E C Dahls Eiendom jobber daglig for et bærekraftig sentrum og er ISO 14001-sertifisert, den mest anerkjente standarden for miljøstyring i verden. ISO 14001 setter krav til et miljøstyringssystem som gjør selskapet i stand til å utvikle og implementere politikk og mål som tar hensyn til lovkrav og vesentlige miljøaspekter.

E C Dahls Eiendom AS og datterselskaper er omfattet av åpenhetsloven, og jobber kontinuerlig med aktsomhetsvurderinger i tråd med lovkrav og OECDs veileder for aktsomhetsvurderinger for ansvarlig næringsliv. Aktsomhetsvurderinger er en risikobasert tilnærming for å respektere og ivareta mennesker, samfunn og miljø i vår egen virksomhet og leverandørkjeden. Vi forventer at våre leverandører og samarbeidspartnere følger samme tilnærming. Vår redegjørelse for arbeidet med aktsomhetsvurdering er tilgjengelig på morselskapet, Reitan Eiendom, sine hjemmesider. Redegjørelsen for året 2023 forventes å bli publisert innen 30. april 2024.

Trondheim 04.03.2024


Trond F. Mellingsæter
Styreleder


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	2023	2022
Leieinntekter		356 051	310 668
Gevinst ved salg av anleggsmidler		685	0
Annen driftsinntekt	1	25 874	21 605
Sum driftsinntekter		382 611	332 273
Lønn og andre personalkostnader	2	58 351	52 004
Avskrivning på driftsmidler	3	87 066	82 001
Nedskrivning av driftsmidler		0	9 901
Driftskostnader		89 668	56 536
Sum driftskostnader		235 085	200 442
Driftsresultat		147 525	131 831
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	10 318	22 455
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	28 669	1 200
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	68 153	40 482
Andre renteinntekter		3 321	772
Annen finansinntekt		5 958	279
Sum finansinntekter		116 419	65 188
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	81 373	40 833
Andre rentekostnader		204 502	97 341
Annen finanskostnad		0	12 488
Sum finanskostnader		285 875	150 662
Resultat av finansposter		-169 456	-85 473
Resultat før skattekostnad		-21 931	46 358
Skattekostnad på resultat	6	-10 329	8 265
Resultat		-11 602	38 093
Årsresultat		-11 602	38 093
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	38 093
Overført fra annen egenkapital	7	11 602	0
Sum overføringer		-11 602	38 093
E C Dahls Eiendom AS		Side 1	



Balanse			
E C Dahls Eiendom AS			
(Alle tall i hele tusen)	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3, 8	4 589 004	3 851 893
Driftsløsøre og inventar	3	11 840	5 388
Sum varige driftsmidler		4 600 845	3 857 281
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	2 136 264	2 422 244
Investeringer i tilknyttet selskap	4	159 946	156 541
Andre langsiktige fordringer	9	898	177
Sum finansielle anleggsmidler		2 297 108	2 578 962
Sum anleggsmidler		6 897 953	6 436 243
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	9	3 016	2 470
Fordring på konsernselskap	10	781 701	966 321
Andre kortsiktige fordringer	9	17 483	8 695
Sum fordringer		802 200	977 487
Bankinnskudd	11	58 296	132 443
Sum omløpsmidler		860 496	1 109 930
SUM EIENDELER		7 758 449	7 546 172

**Balanse**

E C Dahls Eiendom AS

(Alle tall i hele tusen)

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2023	31.12.2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 12	1 421 350	1 421 350
Overkurs	7	224 574	224 574
Annen innskutt egenkapital	7	233 823	233 823
Sum innskutt egenkapital		1 879 747	1 879 747
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	763 062	799 252
Sum opptjent egenkapital		763 062	799 252
Sum egenkapital		2 642 809	2 678 999
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	175 294	192 616
Andre avsetninger for forpliktelser		2 167	2 318
Sum avsetning for forpliktelser		177 461	194 934
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	3 815 385	3 510 598
Gjeld til konsernselskap	10	986 066	938 309
Ansvarlig lån til konsernselskap	8, 10	70 000	70 000
Sum langsiktig gjeld		4 871 451	4 518 907
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 108	8 234
Betalbar skatt	6	0	5
Skattetrekk og andre trekk		4 008	3 429
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	10	2 903	83 018
Annen kortsiktig gjeld		50 708	58 646
Sum kortsiktig gjeld		66 727	153 332
Sum gjeld		5 115 640	4 867 173
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		7 758 449	7 546 172

Trondheim, 04.03.2024
Styret i E C Dahls Eiendom AS
Trond Fredrik Mellingsæter
Styreleder
Berit Hvalryg
Styremedlem
Jørn Egil Andreassen
Styremedlem
Svein Erik Nordbotten
Administrerende direktør



Noter E C Dahls Eiendom AS

Fusjonsnote

Det er i 2023 gjennomført fusjon mellom E C Dahls Eiendom AS, Olav Tryggvasons gt 27 AS, Olav Tryggvasons gt 27 Holding AS, Nordre Gate 10 AS, Mercurgården AS, KGT 27 AS og Parkeringshuset Sandgata 28 AS.

Regnskapsprinsipp ved fusjon

Fusjonen er gjennomført som fusjon mellom mor og heleid datterselskap uten vederlag. Fusjonen gjennomføres til regnskapsmessig kontinuitet ved bruk av konsernverdier. Eiendeler og gjeld i Olav Tryggvasons gt 27 AS, Olav Tryggvasons gt 27 Holding AS, Nordre Gate 10 AS, Mercurgården AS, KGT 27 AS og Parkeringshuset Sandgata 28 AS overføres til E C Dahls Eiendom AS til bokførte konsernverdier.

Fusjonens virkningstidspunkt

Fusjonen ble vedtatt 20. september 2023 og gjennomført med regnskapsmessig virkning fra 1. januar 2023

Regnskapsprinsipper

Det utarbeides ikke konsernregnskap for E C Dahls Eiendom AS konsern ihht. unntaksregelen i regnskapsloven §3-7. Konsernet inngår i konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS. Konsernregnskapet finnes digitalt på Reitan Eiendom sine hjemmesider, reitan eiendom.no.

E C Dahls Eiendom AS har i 2023 mottatt til sammen kr 10,3 mill. i konsernbidrag fra datterselskaper.

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 ett år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld. 1. års avdrag på langsiktig gjeld er dog ikke klassifisert som kortsiktig 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 og det beregnes markedsbasert rente på innskudd. I kontantstrømanalysen er saldo på konsernkonto medtatt som bankinnskudd.

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

Kontantstrømanalysen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Selskapets saldo på konsernkonto er medtatt som bankinnskudd.



Note 1. Spesifikasjon av poster presentert med nettobeløp

(alle tall i hele tusen)

	2023	2022
Annen driftsinntekt		
Kostnader til viderefakturering	-6 605	-8 718
Inntekt fra viderefakturering	6 541	8 716
Fakturert eiendomsskatt	4 093	
Honorar prosjektledelse og drift	20 718	20 057
Andre driftsrelaterte inntekter	1 127	1 550
Sum Annen driftsinntekt	25 874	21 605

Note 2. Ansatte og godtgjørelse

(alle tall i hele tusen)

	2023	2022
Lønnskostnader		
Lønn	45 443	41 609
Offentlige avgifter	8 413	7 078
Sosiale kostnader	1 584	943
Pensjonskostnader	2 911	2 374
Sum	58 351	52 004

Gjennomsnittlig antall ansatte 49 49

Godtgjørelse	Adm. direktør	Styret
Lønn	3 891	-
Annen godtgjørelse	366	-
Sum	4 257	-

Styret har ikke noen avtale om bonus. E C Dahls Eiendom AS har en innskuddsbasert pensjonsordning for alle ansatte. Ordningen omfatter pr. 31.12.23 47 personer. Premiebetalingene kostnadsføres løpende i selskapet og for 2023 utgjør dette TNOK 2 911. Hverken adm. dir eller styret har avtale om særskilt godtgjørelse ved opphør eller endring av stilling/verv.

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør TNOK 399,7 eks. mva. Det er ikke mottatt bistandstjenester utenom ordinær revisjon.

Note 3. Spesifikasjon av anleggsmidler

(alle tall i hele tusen)

Selskapet benytter lineære avskrivninger på varige driftsmidler.

	Tomter	Bygninger og anlegg	Biler	Maskiner og kontorutstyr	Anlegg under utførelse	Sum
Kostpris ved årets slutt	334 424	4 385 451	401	37 333	238 910	4 996 519
Reklassifisering		-				-
Tilgang ved fusjon	24 207	605 290		3 954	123	633 575
Ordinære tilganger til kostpris	1 450	117 457		6 395	134 427	259 730
Avgang til kostpris	-515	-				-515
Kostpris ved årets slutt	359 566	5 108 198	401	47 682	373 461	5 889 309
Akk. avskrivninger ved slutten av året	-	1 106 892	123	32 223	-	1 139 238
Akk. avskrivninger fra fusjon		61 999		161		62 161
Avskrivninger i løpet av året		83 330	80	3 656		87 066
Akk. avskrivninger ved slutten av året	-	1 252 221	203	36 040	-	1 288 464
Balanseført verdi 31.12.2023	359 566	3 855 977	198	11 642	373 461	4 600 845
Balanseført verdi 31.12.2022	334 424	3 278 559	279	5 109	238 910	3 857 281
Økonomisk levetid		100 år	5 år	5 år		
Avskrivningssats		1 %	20 %	20 %		

Tilganger ved fusjon inkluderer merverdier som har oppstått ifm. fusjonen. Ordinær tilgang inkluderer kjøp av en eiendom, Søndre gate 21.



Note 4. Datterselskaper, tilknyttede selskaper og andre investeringer

(alle tall i hele tusen)

Datterselskaper	Anskaffelses-år	Forretnings- kontor	Eier-/ stemmeandel	Aksjekapital i selskapet	Bokført verdi i regnskapet	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital
Byhaven AS	2001	Trondheim	100 %	39 200	80 280	5 356	45 693
E C Dahl Eiendom Drift AS	2001	Trondheim	100 %	5 000	5 470	1 672	6 846
Britannia Eiendom AS	2016	Trondheim	100 %	700 000	999 849	6 892	817 211
Pirsenteret AS	2012	Trondheim	100 %	120 000	850 050	14 479	873 595
Trondheim Postgård DA	2001	Trondheim	99 %	-	38 416	-21 253	-18 223
ANS Hartmann Hotell	2021	Trondheim	99 %	-	162 198	13 931	103 304
Sum					2 136 264	21 078	1 828 426

Tilknyttede selskaper	Anskaffelses-år	Forretnings- kontor	Eier-/ stemmeandel	Aksjekapital i selskapet	Bokført verdi i regnskapet	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital
Svanen Eiendom AS	2000	Trondheim	50,0 %	1 600	12 565	2 444	16 832
Incentra Eiendom AS	2002	Oslo	34,2 %	10 100	21 029	25 872	17 244
Star Property AS	2010	Trondheim	50,0 %	228 154	114 000	13 111	95 718
Jomfrugt 4 ANS	2010	Trondheim	50,0 %	-	5 178	763	2 261
Nidaros Eiendomsutvikling AS	2022	Trondheim	50,0 %	40	1 388	-20	2 858
Søndre gate 16 AS	2022	Trondheim	25,0 %	40	2 383	-1 320	7 466
SEC Utvikling AS	2023	Trondheim	50,0 %	30	25	-153	24
Vaterlandsveita 2 Holding AS *	2023	Trondheim	40,0 %	2 200	880	-	-
Ravnkloa AS	2023	Trondheim	33,0 %	7 500	2 500	-75	7 425
Sum					159 946	40 850	142 405

E C Dahls Eiendom AS har i 2023 stiftet Ravnkloa AS og Vaterlandsveita 2 Holding AS sammen med to andre stiftere, og eier henholdsvis 33% og 40% av aksjene i selskapene pr 31.12.23.

SEC Utvikling AS ble kjøpt av E C Dahls Eiendom AS 21.03.23. 50% av aksjene ble solgt videre 13.04.23 til kostpris og eierandelen til E C Dahls Eiendom AS er 50% pr 31.12.23.

* Regnskapet til Vaterlandsveita 2 Holding AS er ikke ferdigstilt.

Inntekt på investeringer	Konsernbidrag	Utbytte / utdeling	Sum inntekt
Byhaven AS	6 820	-	6 820
Pirsenteret Drift AS	2 136	-	2 136
E C Dahls Eiendom Drift AS	1 362	-	1 362
Sum inntekt på investering i datterselskap	10 318	-	10 318
Incentra Eiendom AS		13 669	
Star Property AS		15 000	
Sum inntekt på investering i tilknyttede selskap		28 669	28 669



Note 5. Transaksjoner med nærstående parter

(alle tall i hele tusen)

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:

Salg av varer, tjenester og renteinntekter	2023	2022
Morselskap		
Renteinntekter	7 725	-
Husleieinntekter	1 175	771
Salg av tjenester	899	560
Tilknyttede selskaper og datterselskaper		
Husleieinntekter	398	331
Salg av tjenester	18 228	17 915
Renteinntekter datterselskaper	60 428	40 482
Renteinntekter tilknyttede selskaper	21	-
Sum	88 874	60 060
Kjøp av varer, tjenester og rentekostnader	2023	2022
Morselskap		
Kjøp av tjenester	2 215	1 974
Rentekostnader	59 602	32 371
Tilknyttede selskaper og datterselskaper		
Kjøp av tjenester	-	-
Rentekostnader datterselskaper	21 771	8 461
Rentekostnader tilknyttede selskaper	-	23
Sum	83 588	42 829

Selskapet har i tillegg solgt en tomt til et datterselskap. Salgssum var 1 200 og ble fastsatt etter markedsmessige vilkår.

Note 6. Skatt

(alle tall i hele tusen)

Årets skattekostnad:	2023	2022
Betalbar skatt	-0	14 344
Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel	10 329	-6 080
Skattekostnad ordinært resultat	10 329	8 265
Betalbar skatt i årets skattekostnad:	2023	2022
Ordinært resultat før skatt	-21 931	46 358
Endring i midlertidig forskjell	58 966	17 552
Permanente forskjeller	-37 036	1 269
Rentefradragsbegrensning	-	23
Mottatt konsernbidrag	-	-
Grunnlag betalbar skatt i resultatregnskapet	-0	65 202
Grunnlag betalbar skatt	-0	65 202
Betalbar skatt i balansen	2023	2022
Betalbar skatt på året resultat	-0	14 344
Skatteeffekt avgitt konsernbidrag	-	-14 339
Sum betalbar skatt i balansen	-0	5

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	2023	2022	Endring
Driftsmidler	1 856 501	1 547 164	-309 337
Utestående fordringer	-1 000	-470	530
Finansielle instrumenter	-2 450	-393	2 057
Gevinst og tapskonto	381	-209	-590
Andre regnskapsmessige avsteneringer	-600	-	600
Forskjell som oppstår ifm fusjon	-	-	146 386
Andeler i deltagerlignende selskaper	70 733	68 293	-
Fremførbart underskudd	-207 361	-	207 361
Avskåret rentefradrag til fremføring	-1 238	-1 238	-
Forskjeller som ikke inngår i bergning utsatt skatt	-918 175	-737 619	-
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	796 791	875 528	47 007
Effekt fra fusjon	-	-	-31 788
Utsatt skatt, 22%	175 294	192 616	10 329



Note 7. Egenkapital

(alle tall i hele tusen)

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2022	1 421 350	224 574	233 823	799 252	2 678 999
Årets resultat				-11 602	-11 602
Fusjonseffekt				-24 588	-24 588
Egenkapital 31.12.2023	1 421 350	224 574	233 823	763 062	2 642 809

Note 8. Langsiktig gjeld / pantstillelser og garantier

(alle tall i hele tusen)

Bokført gjeld som er sikret ved pant:		2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner:		3 815 385	3 510 598
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld		2023	2022
Lånene er sikret med pant i fast eiendom.		3 709 746	3 614 415
Krysspant fra eiendommer til datterselskap		1 982 778	1 557 258
Sum pantstillelser		5 692 524	5 171 673

I tillegg er 3 av selskapets eiendommer med bokført verdi kr 434,8 mill. stilt som sikkerhet for gjeld i morselskapet for en total trekkramme på kr 600 mill. Pr. 31.12 var denne rammen trukket opp med 4,7 mill.

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		2023	2022
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		2023	2022
Garantier gitt på vegne av datterselskaper og tilknyttede selskaper		-	89 600

Note 9. Fordringer

(alle tall i hele tusen)

Vurdering av kundefordringer:		2023	2022
Vurdert til pålydende		4 016	2 940
Avsatt til dekning av usikre fordringer		1 000	470
Bokført verdi pr 31.12		3 016	2 470
Bokførte tap på fordringer fremkommer slik:		2023	2022
Realisert tap på fordringer i løpet av året		81	1 345
Mottatt i løpet av året på fordringer som er nedskrevet		-21	-17
Endringer i avsetning til tap i løpet av året		530	-1 690
Tap på fordringer		589	-363

Øvrige fordringer og konsernfordringer er vurdert til pålydende.



Note 10. Mellomværende med konsernselskaper

(alle tall i hele tusen)

Konsernkonto, Reitan Eiendom AS (morselskap)	771 383
Mottatte konsernbidrag (se note 4)	10 318
Kortsiktige fordringer på konsernselskaper	781 701

Gjeld til Reitan Eiendom AS	986 066
Ansvarlig lån Reitan Eiendom AS	70 000
Sum langsiktig konserngjeld	1 056 066

Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld til konsernselskaper	2 903
Sum kortsiktig konserngjeld	2 903

Note 11. Bundne midler og ubenyttede trekkrettigheter

(alle tall i hele tusen)

Selskapet har en skattetrekkkonto på kr 2 016.

Note 12. Aksjer, Aksjeeiere

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

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 1 350 000. Avtalene medfører at selskapet har byttet fra flytende til fast rente, og at selskape dermed er mindre eksponert for endringer i det kortsiktige rentemarkedet. Rentebytteavtalene har en markedsverdi på kr 1,8 mill. pr 31.12.2023.

Finansinstitusjon	Hovedstol	Startdato	Sluttdato	Fastrente
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 %
Handelsbanken	100 000	15.08.2019	15.08.2029	1,88 %
Handelsbanken	100 000	14.11.2019	14.08.2029	1,58 %
Handelsbanken	200 000	06.11.2023	06.11.2028	3,91 %
Handelsbanken	200 000	07.12.2023	07.12.2028	3,45 %
Handelsbanken	300 000	20.12.2023	22.12.2033	3,21 %

Note 14. Hendelser etter balansedagen

01. februar 2024 inngikk E C Dahls Eiendom AS en intensjonsavtale om kjøp av Entra sin eiendomsportefølje i Trondheim. Eiendomsporteføljen består av 13 eiendommer og det er avtalt en kjøpesum på ca. 6,45 milliarder kroner.



Kontantstrømanalyse E C Dahls Eiendom AS

	2023	2022
(alle tall i tusen)		
Likvider brukt på driften		
Resultat før skattekostnad	-21 931	46 358
Resultatførte konsernbidrag	-10 318	-22 455
Resultatførte utbytter	-28 669	
Resultatførte utbytter, ikke betalt	-	-1 200
Ordinære avskrivninger	87 066	82 001
Gevinst ved salg av varig driftsmiddel	-685	
Nedskrivning av aksjer		
Endring i kundefordringer	-513	-299
Endring i andre fordringer	140	33 386
Netto finanskostnader	208 443	109 128
Gevinst ved salg av aksjer		
Tap ved salg av aksjer		
Nedskrivning av driftsmidler	-	9 901
Endring i annen gjeld	-10 267	-2 316
Endring i leverandørgjeld	1 419	5 008
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-61	13 822
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	224 624	273 334
Betalte renter	-216 082	-100 159
Betalt skatt	-5	-5
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	8 537	173 169
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalte renter	84 998	1 051
Innbetalte konsernbidrag	22 455	38 827
Mottatt utbytter og utdelinger	28 669	
Tilbakebetaling av EK i ansvarlig selskap		
Kjøp av aksjer i datterselskaper / emisjoner	-	-24 870
Kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-3 430	-3 793
Salg av aksjer og andeler i andre foretak	15	23
Salg av varige driftsmidler	1 200	
Investering i varige driftsmidler	-295 942	-222 731
Endring i langsiktige fordringer	-	-
Netto kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	-162 035	-211 492
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Gjeld konvertert til egenkapital		
Opptak av ny gjeld (kortsiktig og langsiktig)		
Utbetalinger avdrag langsiktig gjeld	-1 220	
Utbetaling innfrielse av lån	-1 963 785	
Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld	2 269 558	234 125
Endring forpliktelser	-	-
Endring saldo konsernkonto	-	-
tildekning av evt. overskridelser og verdiklausul.		
Betalt konsernbidrag	-77 022	-104 516
Netto likviditetsendring fra finansiering	227 531	129 609
Netto likviditetsendring gjennom året	74 033	91 286
Likviditetsbeholdning 01.01.	1 063 609	972 323
Likviditetsbeholdning innfusjonerte selskaper 01.01	-307 963	
Likviditetsbeholdning 31.12.	829 679	1 063 608