



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 19.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 29.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		98 094 565	97 930 095
Annen driftsinntekt		882 479	853 010
<b>Sum inntekter</b>		<b>98 977 044</b>	<b>98 783 105</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	1 830 003	1 809 107
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	25 117 142	25 034 392
Annen driftskostnad	2	36 151 779	25 488 105
<b>Sum kostnader</b>		<b>63 098 924</b>	<b>52 331 604</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>35 878 120</b>	<b>46 451 501</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		69 899	358 808
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>69 899</b>	<b>358 808</b>
Annen rentekostnad		30 292 929	32 588 729
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>30 292 929</b>	<b>32 588 729</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-30 223 030</b>	<b>-32 229 921</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 655 090</b>	<b>14 221 580</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	560 512	2 981 983
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 094 578</b>	<b>11 239 597</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 094 578</b>	<b>11 239 597</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>5 094 578</b>	<b>11 239 597</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 094 578</b>	<b>11 239 597</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		5 094 578	11 239 597
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>5 094 578</b>	<b>11 239 597</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 8	895 364 009	919 739 294
Maskiner og anlegg	8		
Skip og flytende installasjoner	8		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 8	225 989	227 468
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b>895 589 998</b>	<b>919 966 762</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>895 589 998</b>	<b>919 966 762</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning	8		
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	2 811 674	13 267 692
Andre kortsiktige fordringer		2 471 456	1 213 359
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 283 130</b>	<b>14 481 051</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	130 402 961	13 747 979
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>130 402 961</b>	<b>13 747 979</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>135 686 091</b>	<b>28 229 030</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 031 276 090</b>	<b>948 195 793</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Grunnkapital	5	500 000	500 000



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs	5		
Annen innskutt egenkapital	5		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	55 141 655	50 047 075
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>55 141 655</b>	<b>50 047 075</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>55 641 655</b>	<b>50 547 075</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser		33 293	33 293
Utsatt skatt	6	7 518 576	7 499 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>7 551 869</b>	<b>7 532 293</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	490 500 000	748 079 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	234 659 105	137 706 303
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>725 159 105</b>	<b>885 785 303</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>732 710 974</b>	<b>893 317 596</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		12 422 182	2 084 090
Betalbar skatt	6	916 924	1 184 689
Skyldig offentlige avgifter		217 886	228 653
Annen kortsiktig gjeld	8	229 366 469	833 689
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>242 923 461</b>	<b>4 331 121</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>975 634 435</b>	<b>897 648 717</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 031 276 090</b>	<b>948 195 792</b>



# Årsregnskap 2020

## Diakonissehusets Eiendomsstiftelse

Penneo Dokumentnøkkel: CN2EW-16SXV-M0FPY-6A7DN-071PA-C6GII



## Resultatregnskap Diakonissehusets Eiendomsstiftelse

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Leieinntekt		98 094 565	97 930 095
Annen driftsinntekt		882 479	853 010
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>98 977 044</b>	<b>98 783 105</b>
Lønnskostnad	2	1 830 003	1 809 107
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	25 117 142	25 034 392
Annen driftskostnad	2	36 151 779	25 488 105
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>63 098 924</b>	<b>52 331 604</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>35 878 120</b>	<b>46 451 501</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt		69 899	358 808
Rentekostnad		30 292 929	32 588 729
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-30 223 030</b>	<b>-32 229 921</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 655 090</b>	<b>14 221 580</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	560 512	2 981 983
<b>Årsresultat</b>		<b>5 094 578</b>	<b>11 239 597</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		5 094 578	11 239 597
<b>Sum overføringer</b>	5	<b>5 094 578</b>	<b>11 239 597</b>

Penneo Dokumentnøkkel: CN2EW-16SXV-M0FPY-6A7DN-071PA-C6Gii



### Balanse Diakonissehusets Eiendomsstiftelse

Eiendeler	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 8	895 364 009	919 739 29
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 8	225 989	227 468
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b>895 589 998</b>	<b>919 966 762</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>895 589 998</b>	<b>919 966 762</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	7	2 811 674	13 267 692
Andre kortsiktige fordringer		2 471 456	1 213 359
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 283 130</b>	<b>14 481 051</b>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	130 402 961	13 747 979
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>130 402 961</b>	<b>13 747 979</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>135 686 091</b>	<b>28 229 030</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 031 276 090</b>	<b>948 195 793</b>

Penneo Dokumentnøkkel: CN2EW-16SXV-M0FPY-6A7DN-071PA-C6Gii



## Balanse

### Diakonissehusets Eiendomsstiftelse

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Grunnkapital	5	500 000	500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	55 141 655	50 047 075
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>55 141 655</b>	<b>50 047 075</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>55 641 655</b>	<b>50 547 075</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Pensjonsforpliktelser		33 293	33 293
Utsatt skatt	6	7 518 576	7 499 000
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>7 551 869</b>	<b>7 532 293</b>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	490 500 000	748 079 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	234 659 105	137 706 303
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>725 159 105</b>	<b>885 785 303</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		12 422 182	2 084 090
Betalbar skatt	6	916 924	1 184 689
Skyldig offentlige avgifter		217 886	228 653
Annen kortsiktig gjeld	8	229 366 469	833 689
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>242 923 461</b>	<b>4 331 121</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>975 634 435</b>	<b>897 648 717</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 031 276 090</b>	<b>948 195 792</b>

Oslo, 06.05.2021

Styret i Diakonissehusets Eiendomsstiftelse

Asbjørn Siqveland, styreleder

Steinar Juel nestleder

Tove Gundersen, styremedlem

Vidar Haukeland daglig leder



## Kontantstrøm

### Diakonissehusets Eiendomsstiftelse

KONTANTSTRØMSANALYSE 2020	2020	2019
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter:</b>		
Årsresultat	5 655 090	14 221 580
Periodens betalte skatter	-808 701	-586 691
Ordinære avskrivninger	25 117 142	25 034 392
Endring i debitorer og kreditorer	20 794 110	-839 002
Endring pensjonsmidler	-	-13 935
Endring i annen tidsavgrensingsposter	-1 147 084	489 675
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>49 610 557</b>	<b>38 306 019</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter:</b>		
Investert i aksjer	-	-
Investering driftsmidler	-740 377	-135 948
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-740 377</b>	<b>-135 948</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter:</b>		
Ny langsiktig gjeld	96 952 802	-
Nedbetaling langsiktig gjeld	-29 168 000	-29 168 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>67 784 802</b>	<b>-29 168 000</b>
<b>Netto endring kontanter:</b>	<b>116 654 982</b>	<b>9 002 071</b>
Beholdning bank/kasse pr. 1.1.	13 747 979	4 745 908
<b>Beholdning bank/kasse/verdipapirer pr. 31.12</b>	<b>130 402 961</b>	<b>13 747 979</b>

Penneo Dokumentnøkkel: CN2EW-165XV-M0FPY-6A7DN-071PA-C6GII



## Noter til regnskapet 2020

---

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. 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.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

#### 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 dersom ikke verdinedgangen 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 livsforsikringsselskap 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 kollektiv forsikret pensjonsordning balanseføres ikke.

#### 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



## Noter til regnskapet 2020

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.

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

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	1 608 132	1 587 876
Arbeidsgiveravgift	216 021	225 284
Pensjonskostnader	5 850	-4 053
<b>Sum</b>	<b>1 830 003</b>	<b>1 809 107</b>
Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret	0,70	0,70

### Ytelser til ledende personer

#### Daglig leder

Lønn	749 592
Pensjonsutgifter	5 850
Annen godtgjørelse	624 840
<b>Sum</b>	<b>1 380 282</b>

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter. Godtgjørelsen til styret utgjorde kr 228 921 i 2020.

### 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 2020 utgjør kr 216 700,- eksl.mva.

Lovpålagt revisjon	93 500
Regnskaps- og skatteteknisk bistand	56 200
Andre tjenester	67 000
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>216 700</b>



## Noter til regnskapet 2020

### Note 3 Varige driftsmidler

	Tomter	Teknisk installasjon	Bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.l
Anskaffelseskost 1.1	50 828 600	71 098 046	899 312 935	811 278
Tilgang	0	658 096	0	82 281
Avgang	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>50 828 600</b>	<b>71 756 142</b>	<b>899 312 935</b>	<b>893 559</b>
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	0	-24 189 501	-102 344 167	-667 570
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>50 828 600</b>	<b>47 566 641</b>	<b>796 968 768</b>	<b>225 989</b>
<b>Årets avskrivninger</b>	<b>0</b>	<b>6 948 215</b>	<b>18 085 166</b>	<b>83 761</b>
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	Lineær
Økonomisk levetid		10 år	50 år	5 år

### Note 4 Bankinnskudd

	2020	2019
Bundne skattetrekksmidler	0	0

Skyldig skattetrekk er sikret ved bankgaranti på kr 550 000.

### Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	500 000	50 047 075	50 547 075
Årets resultat		5 094 578	5 094 578
<b>Pr 31.12</b>	<b>500 000</b>	<b>55 141 655</b>	<b>55 641 655</b>

Penneo Dokumentnøkkel: CN2EW-165XV-M0FPY-6A7DN-071PA-C6GII



## Noter til regnskapet 2020

### Note 6 Skatt

Beregning av skattepliktig inntekt	2020	2019	
Resultat før skatt skattepliktig del	1 202 284	1 745 256	
Permanente forskjeller	1 292 479	0	
Endring midlertidig forskjeller	1 673 073	1 989 366	
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>4 167 836</b>	<b>3 734 622</b>	
Betalbar skatt på årets resultat (22% / 23%)	916 924	821 617	
<b>Sum betalbar skatt</b>	<b>916 924</b>	<b>821 617</b>	
<b>Spesifikasjon av skattekostnad</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	
Betalbar skatt	916 924	821 617	
Endring utsatt skatt	-368 076	-437 661	
Endring utsatt skatt som følge av endret arealbruk	387 652	2 234 955	
For mye avsatt 2019	-375 988	0	
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>560 512</b>	<b>2 618 911</b>	
<b>Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Endring</b>
Driftsmidler	31 913 655	31 248 516	665 139
Gevinst- og tapskonto	2 282 146	2 852 683	-570 537
Fordringer	-15 077	-8 514	-6 563
Pensjonforpliktelse	-5 379	-6 320	941
<b>Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>34 175 345</b>	<b>34 086 365</b>	<b>88 981</b>
Utsatt skatt (22 % / 22 %)	7 518 576	7 499 000	19 576
Effekt av endret arealbruk	387 652	2 234 955	
Bokført utsatt skatt (22 %)	7 518 576	7 499 000	

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.

Penneo Dokumentnøkkel: CN2EW-16SXV-M0FPY-6A7DN-071PA-C6GII



### Noter til regnskapet 2020

#### Note 7 Fordringer

Kundefordringer	2020	2019
Kundefordringer til pålydende	2 904 997	13 361 015
Avsetning til tap	93 323	93 323
<b>Balanseført verdi av kundefordringer 31.12</b>	<b>2 811 674</b>	<b>13 267 692</b>
Realiserte tap	4 522 415	29 823
<b>Sum resultatførte tap på krav</b>	<b>4 522 415</b>	<b>29 823</b>

Kostnadsført tap er klassifisert som annen driftskostnad i regnskapet.

Stiftelsen har i 2020 inngått en avtale med Lovisenberg Diakonale Sykehus knyttet til omtvistede krav.

Kr 4 522 415 er som følge av dette ført som tap.

Det er ingen fordringer som forfaller senere enn ett år.

#### Note 8 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Gjeld til Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg *)	-133 125 653	-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.	2020	2019
Pantelån	-82 500 000	-88 000 000
Øvrige pantsikrede gjeld hos kredittinstitusjoner	-636 411 000	-660 079 000
Pantesikret lån fra beboere	-236 400	-236 400
Pantegjeld Oslo Kommune vedr. personalboliger	-4 344 250	-4 344 250
<b>Sum</b>	<b>-723 491 650</b>	<b>-752 659 650</b>
Lån som forfaller i 2021 klassifisert som kortsiktig gjeld	-228 411 000	0
<b>Sum langsiktig gjeld sikret ved pant o.l.</b>	<b>-495 080 650</b>	<b>-752 659 650</b>

Kr 228 411 000 av lån i Nordea forfaller i 2021. Stiftelsen er i ferd med å refinansiere lånet.

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2020	2019
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	895 364 009	919 739 294
<b>Sum</b>	<b>895 364 009</b>	<b>919 739 294</b>

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



## 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."

### Vidar Haukeland

Daglig leder

På vegne av: Diakonissehusets Eiendomsstiftelse

Serienummer: 9578-5998-4-837302

IP: 195.204.xxx.xxx

2021-05-11 10:57:21Z



### Asbjørn Sigveland

Styreleder

På vegne av: Diakonissehusets Eiendomsstiftelse

Serienummer: 9578-5993-4-2266935

IP: 185.83.xxx.xxx

2021-05-11 13:01:24Z



### Steinar Juel

Styrets nestleder

På vegne av: Diakonissehusets Eiendomsstiftelse

Serienummer: 9578-5998-4-755739

IP: 89.8.xxx.xxx

2021-05-13 16:36:06Z



### Tove Gundersen

Styremedlem

På vegne av: Diakonissehusets Eiendomsstiftelse

Serienummer: 9578-5995-4-560859

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-19 09:39:47Z



Penneo Dokumentnøkkel: CN2EW-165XV-M0FFY-6A7DN-071PA-C6GII

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>



## DIAKONISSEHUSETS EIENDOMSSTIFTELSE

Org nr 979 607 229

### STYRETS ÅRSBERETNING 2020

#### Virksomhetens art

Diakonissehusets Eiendomsstiftelse 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. 31.12.2020 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 iht. gjeldende forskrifter.

Det har ikke vært noen skader eller ulykker i 2020.

Av styrets 3 medlemmer, er en kvinne og to menn.

#### Fremtidig utvikling

Basert på vedtatt strategi er antall utleieleiligheter de siste årene blitt 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 nytt bygg til administrasjon, forskning og opplæring for Lovisenberg Diakonale Sykehus AS. Bygget sto ferdig sommeren 2016. Lovisenberggata 21 F ble revet i 2015 for å gi rom til nytt sengebygg for psykisk helsevern, som er utleid til sykehuset. Bygget ble ferdigstilt og leid ut 01.01.2018.

Det er inngått avtale med Lovisenberg diakonale høgskole AS om å stille studentboliger til rådighet i forbindelse med at høgskolen har etablert sin egen studentvelfersordning.



## Regnskapstall

Pr 31.12.2020 hadde Eiendomsstiftelsen en rentebærende gjeld til Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg og banker på til sammen 856,6 MNOK.

<b>Rentebærende gjeld</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Pantegjeld banker	723,5	752,7
Gjeld Diakonissehuset Lovisenberg	133,1	133,1
<b>Sum Rentebærende gjeld</b>	<b>856,6</b>	<b>885,8</b>

Stiftelsens totale bygningsareal er på ca. 40 000 m<sup>2</sup> fordelt på ca. 10 000 m<sup>2</sup> til boliger og ca. 30 000 m<sup>2</sup> til næringsareal. Dette inkluderer nye bygg i Lovisenberggata 21 F og G.

De største leietakere av næringseiendom er Lovisenberg Diakonale Sykehus AS, Bjørknes Høyskole AS og Stiftelsen P22.

<b>Leieinntekter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Utleie fast eiendom / parkering	98,1	97,9
Annen driftsinntekt	0,9	0,9

<b>Kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Avskrivninger	25,1	25,0
Driftskostnader	38,0	27,3
Finanskostnader	30,3	32,6

5,3 MNOK av rentekostnadene i 2020 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. 31.12.2020 86 %.

<b>Balanse</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Likviditetsbeholdning	130,4 MNOK	13,7 MNOK
Egenkapitalandel	5,4 %	5,3 %
Anleggsmidler i % av total kapital	86,8 %	97,1 %
Kortsiktig gjeld i % av total kapital	23,6 %	0,5 %

Styret vurderer likviditeten som god. Løpende lån og andre forpliktelser gjøres opp i henhold til avtaler. Økning i kortsiktig gjeld skyldes lån som forfaller i 2021 som skal refinansieres.

Stiftelsen ser den finansielle risiko som lav, da store verider ligger i anleggsmidler. Markedsrisiko er også lav for stiftelsen da eiendomsmassen ligger i en attraktiv del av Oslo by.

Årets skattekostnad er 0,6 MNOK, mens betalbar skatt er 0,9 MNOK.



## **Covid-19**

Koronasituasjonen påvirker Eiendomsstiftelsens i liten grad. Noen få leietagere er berørt av stenging og restriksjoner ift normal drift.

Dagens leietagerportefølje 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

## **Disponering av årsresultatet:**

Regnskapet viser et **overskudd** før skatt på kr. 5 655 090 og etter skatt på kr 5 094 578.

Kr 5 094 578. overføres til annen egenkapital.

Lovisenberg, 06.05.2021

---

Asbjørn Siqveland  
Styreleder

---

Steinar Juel  
Nestleder

---

Tove Gundersen  
Styremedlem

---

Vidar Haukeland  
Adm. Direktør

Penneo Dokumentnøkkel: Y16EY-7V4LJ-1KUT-NAQUM-YU3XN-C4WFF



## 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."

### Vidar Haukeland

Daglig leder

På vegne av: Diakonissehusets Eiendomsstiftelse

Serienummer: 9578-5998-4-837302

IP: 195.204.xxx.xxx

2021-05-11 10:58:08Z



### Asbjørn Sigveland

Styreleder

På vegne av: Diakonissehusets Eiendomsstiftelse

Serienummer: 9578-5993-4-2266935

IP: 185.83.xxx.xxx

2021-05-11 12:59:55Z



### Steinar Juel

Styrets nestleder

På vegne av: Diakonissehusets Eiendomsstiftelse

Serienummer: 9578-5998-4-755739

IP: 89.8.xxx.xxx

2021-05-13 16:27:38Z



### Tove Gundersen

Styremedlem

På vegne av: Diakonissehusets Eiendomsstiftelse

Serienummer: 9578-5995-4-560859

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-19 09:41:14Z



Penneo Dokumentnøkkel: Y6EY-7V4J-1KUT-NAQUM-YU3XN-C4WFF

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>



Org.nr.: 993 606 650 MVA

Munkedamsveien 45A  
0250 Oslo  
Norge

## Uavhengig revisors beretning

### Til styret i Diakonissehusets Eiendomstiftelse

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Diakonissehusets Eiendomstiftelse.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av stiftelsens finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

BDO AS og BDO Advokater, norske aksjeselskap, er deltakere i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar i henhold til garanti, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret BDO AS: NO 993 606 650. Foretaksregisteret BDO Advokater: NO 996 798 577.

Penneo Dokumentnøkkel: OTK06-X082P-NP20T-ZM32H-KCYDV-5OLEZ



Org.nr.: 993 606 650 MVA

Munkedamsveien 45A  
0250 Oslo  
Norge

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## 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 årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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 ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av stiftelsens regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

### Konklusjon om 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 i samsvar med lov, stiftelsens formål og vedtektene for øvrig.

BDO AS

Terje Tvedt  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

BDO AS og BDO Advokater, norske aksjeselskap, er deltakere i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar i henhold til garanti, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret BDO AS: NO 993 606 650. Foretaksregisteret BDO Advokater: NO 996 798 577.

Penneo Dokumentnøkkel: OTK06-X082P-NP20T-ZM32H-KCYDV-5OLEZ



# 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

2021-05-19 12:20:26Z



Penneo Dokumentnøkkel: OTK06-X0B2P-NP20T-ZM32H-KCYDV-5OLE2

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>