



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 643 229
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DAALAND EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Fossegrenda 3B
7038 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Birgitte Bremnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.02.2021

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, 27.03.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	6	1 627 440	1 627 440
Sum inntekter		1 627 440	1 627 440
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	360 000	357 000
Annen driftskostnad	2	306 346	222 087
Sum kostnader		666 346	579 087
Driftsresultat		961 094	1 048 353
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6		
Annen renteinntekt		9	12
Annen finansinntekt		6 828	
Sum finansinntekter		6 837	12
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	13 300	33 500
Annen rentekostnad		227 404	271 507
Sum finanskostnader		240 704	305 007
Netto finans		-233 867	-304 995
Ordinært resultat før skattekostnad		727 227	743 358
Skattekostnad på ordinært resultat	7	160 066	163 539
Ordinært resultat etter skattekostnad		567 161	579 819
Årsresultat		567 161	579 819
Årsresultat etter minoritetsinteresser		567 161	579 819
Totalresultat		567 161	579 819
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		1 200 000	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Konsernbidrag			393 584
Avsatt til annen egenkapital			186 235
Overført fra annen egenkapital		-632 839	
Sum overføringer og disponeringer	4	567 161	579 819



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 8	11 037 581	11 363 381
Sum varige driftsmidler		11 037 581	11 363 381
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Sum anleggsmidler		11 037 581	11 363 381
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		51 704	51 704
Konsernfordringer	6		
Sum fordringer		51 704	51 704
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		145 198	120 343
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		145 198	120 343
Sum omløpsmidler		196 902	172 047
SUM EIENDELER		11 234 483	11 535 428
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	1 044 000	1 044 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Beholdning av egne aksjer	4		
Overkurs	4	2 233 245	2 774 440
Annen innskutt egenkapital	4		
Sum innskutt egenkapital		3 277 245	3 818 440
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4		91 644
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital			91 644
Sum egenkapital		3 277 245	3 910 084
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	347 410	347 621
Sum avsetninger for forpliktelser		347 410	347 621
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	4 883 103	5 629 511
Langsiktig konserngjeld	6	1 200 000	
Sum annen langsiktig gjeld		6 083 103	5 629 511
Sum langsiktig gjeld		6 430 513	5 977 132
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		24 367	
Betalbar skatt	7	160 277	46 645
Skyldig offentlige avgifter		64 947	67 559
Kortsiktig konserngjeld	6	1 237 680	1 494 554
Annen kortsiktig gjeld		39 454	39 454
Sum kortsiktig gjeld		1 526 725	1 648 212
Sum gjeld		7 957 238	7 625 344
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 234 484	11 535 428



BDO AS
Klæbuveien 127B
7031 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Daaland Eiendomsutvikling AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Daaland Eiendomsutvikling AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Trondheim, 19. februar 2021
BDO AS

John Krogstad
statsautorisert revisor



Årsregnskap 2020

Daaland Eiendomsutvikling AS

Organisasjonsnr: 990 643 229



Resultatregnskap Daaland Eiendomsutvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Annen driftsinntekt	6	1 627 440	1 627 440
Sum driftsinntekter		1 627 440	1 627 440
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	360 000	357 000
Annen driftskostnad	2	306 346	222 087
Sum driftskostnader		666 346	579 087
Driftsresultat		961 094	1 048 353
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9	12
Annen finansinntekt		6 828	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	13 300	33 500
Annen rentekostnad		227 404	271 507
Resultat av finansposter		-233 867	-304 995
Ordinært resultat før skattekostnad		727 227	743 358
Skattekostnad på ordinært resultat	7	160 066	163 539
Årsresultat		567 161	579 819
Overføringer			
Ekstraordinært utbytte		1 200 000	0
Avsatt konsernbidrag		0	393 584
Avsatt til annen egenkapital		0	186 235
Overført fra annen egenkapital		632 839	0
Sum overføringer	4	567 161	579 819



Balanse

Daaland Eiendomsutvikling AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 8	11 037 581	11 363 381
Sum varige driftsmidler		<u>11 037 581</u>	<u>11 363 381</u>
Sum anleggsmidler		<u>11 037 581</u>	<u>11 363 381</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer		51 704	51 704
Sum fordringer		<u>51 704</u>	<u>51 704</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		145 198	120 343
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>145 198</u>	<u>120 343</u>
Sum omløpsmidler		<u>196 902</u>	<u>172 047</u>
Sum eiendeler		<u>11 234 483</u>	<u>11 535 428</u>



Balanse

Daaland Eiendomsutvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 5	1 044 000	1 044 000
Overkurs	4	2 233 245	2 774 440
Sum innskutt egenkapital		3 277 245	3 818 440
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	0	91 644
Sum opptjent egenkapital		0	91 644
Sum egenkapital		3 277 245	3 910 084
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	7	347 410	347 621
Sum avsetning for forpliktelser		347 410	347 621
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	6	1 200 000	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	4 883 103	5 629 511
Sum annen langsiktig gjeld		6 083 103	5 629 511
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		24 367	0
Betalbar skatt	7	160 277	46 645
Skyldig offentlige avgifter		64 947	67 559
Kortsiktig konserngjeld	6	1 237 680	1 494 554
Annen kortsiktig gjeld		39 454	39 454
Sum kortsiktig gjeld		1 526 725	1 648 212
Sum gjeld		7 957 238	7 625 344
Sum egenkapital og gjeld		11 234 484	11 535 428

Trondheim, 15.02.2021
Styret i Daaland Eiendomsutvikling AS


Jørn Hicken Gjersvold Kristoffersen
styreleder/daglig leder



Balanse

Daaland Eiendomsutvikling AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 8	11 037 581	11 363 381
Sum varige driftsmidler		11 037 581	11 363 381
Sum anleggsmidler		11 037 581	11 363 381
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer		51 704	51 704
Sum fordringer		51 704	51 704
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		145 198	120 343
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		145 198	120 343
Sum omløpsmidler		196 902	172 047
Sum eiendeler		11 234 483	11 535 428



Balanse

Daaland Eiendomsutvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 5	1 044 000	1 044 000
Overkurs	4	2 233 245	2 774 440
Sum innskutt egenkapital		3 277 245	3 818 440
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	0	91 644
Sum opptjent egenkapital		0	91 644
Sum egenkapital		3 277 245	3 910 084
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	7	347 410	347 621
Sum avsetning for forpliktelser		347 410	347 621
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	6	1 200 000	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	4 883 103	5 629 511
Sum annen langsiktig gjeld		6 083 103	5 629 511
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		24 367	0
Betalbar skatt	7	160 277	46 645
Skyldig offentlige avgifter		64 947	67 559
Kortsiktig konserngjeld	6	1 237 680	1 494 554
Annen kortsiktig gjeld		39 454	39 454
Sum kortsiktig gjeld		1 526 725	1 648 212
Sum gjeld		7 957 238	7 625 344
Sum egenkapital og gjeld		11 234 484	11 535 428

Trondheim, 15.02.2021
Styret i Daaland Eiendomsutvikling AS

Jannicken Gjersvold Kristoffersen
styreleder/daglig leder



Noter til regnskapet 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

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, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. 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 balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). 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. Tomter avskrives ikke.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen.

Tidligere nedskrivninger reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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.

Skatt

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.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.



Noter til regnskapet 2020

Note 2 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2020.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

OTP

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktet å til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2020 utgjør kr 39 000,- ekskl.mva.

Lovpålagt revisjon	20 000
Teknisk bistand utarbeidelse årsregnskap ol.	9 500
Annen bistand	9 500
Sum honorar til revisor	39 000

Note 3 Driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01	17 824 864	276 653	18 101 517
Tilgang 2020	34 200	0	34 200
Avgang 2020	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	17 859 064	276 653	18 135 717
Akkumulerte avskrivninger 31.12	7 098 136	0	7 098 136
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	0	0	0
Bokført verdi pr. 31.12	10 760 928	276 653	11 037 581
Årets ordinære avskrivninger	360 000	0	360 000
Økonomisk levetid	2 - 10 %	0 %	

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	1 044 000	2 774 440	91 644	3 910 084
Ekstraordinært utbytte		0	-1 200 000	-1 200 000
Årets resultat		- 541 195	1 108 356	567 161
Pr 31.12	1 044 000	2 233 245	0	3 277 245



Noter til regnskapet 2020

Note 5 Antall aksjer, aksjeeiere m

<u>Aksjekapital</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Balanseført</u>
Ordinære aksjer	36	29 000	1 044 000

<u>Aksjonærer:</u>	<u>Antall aksjer</u>	<u>Eierandel</u>
Daaland Invest AS	36	100 %
Sum	36	100 %

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Aksjer eiet av styremedlemmer og daglig leder

Jannicken Gjersvold Kristoffersen	styrets leder/daglig leder	36
-----------------------------------	----------------------------	----

Note 6 Annen kortsiktig gjeld/transaksjoner med nærstående

Mellomværende og transaksjoner med selskap i samme konsern:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Langsiktig lån fra selskap i samme konsern	1 200 000	0
Gjeld til selskap i samme konsern	1 237 680	989 959
Skyldig konsernbidrag	0	504 595
Sum	2 437 680	1 494 554
Renter til selskap i samme konsern	13 300	33 500
Husleieinntekter konsern	1 627 440	1 627 440



Noter til regnskapet 2020

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	160 277	157 656
Endring i utsatt skatt	-211	5 883
Skattekostnad ordinært resultat	160 066	163 539
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	727 227	743 358
Permanente forskjeller	341	0
Endring i midlertidige forskjeller	962	-26 739
Avgitt konsernbidrag	0	-504 595
Skattepliktig inntekt	728 530	212 024
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	160 277	157 656
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-111 011
Sum betalbar skatt i balansen	160 277	46 645

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	1 579 134	1 580 096	962
Sum	1 579 134	1 580 096	962
Grunnlag for utsatt skatt	1 579 134	1 580 096	962
Utsatt skatt (22 %)	347 410	347 621	212



Noter til regnskapet 2020

Note 8 Pant/pantelån

Konsernets bankforbindelse har følgende pantstillelser:

	2020	2019
Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet	11 037 581	11 363 381
Bokført gjeld sikret ved pant	4 883 103	5 629 511
Andel av langsiktig gjeld som forfaller mer enn 5 år etter balansedato	1 732 500	1 897 471

Eiendommen, fordringer og driftstilbehør er stillet som krysspant for gjeld i søsterselskapet R. Daaland, begrenset oppad til MNOK 19. Tilsvarende har R. Daaland stillet varelager, driftstilbehør og fordringer som krysspant for selskapets gjeld.