



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	991 074 554
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	DIANO EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Morells vei 11 0487 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

### 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:	Kjetil Løvvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	22.04.2021

### 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, 24.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		273 353 365	151 910 500
Annen driftsinntekt		909 500	1 164 470
<b>Sum inntekter</b>		<b>274 262 865</b>	<b>153 074 970</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		204 635 880	118 716 514
Lønnskostnad	1	2 941 493	2 916 539
Avskrivning på varige driftsmidler		-332 717	575 921
Annen driftskostnad	1	1 169 584	1 016 753
<b>Sum kostnader</b>		<b>208 414 240</b>	<b>123 225 726</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>65 848 625</b>	<b>29 849 243</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		156 441	72 079
Annen finansinntekt		7 194	6 616
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>163 634</b>	<b>78 695</b>
Annen rentekostnad	6	6 765 958	7 126 929
Annen finanskostnad		100	1 370
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 766 058</b>	<b>7 128 299</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 602 424</b>	<b>-7 049 603</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>59 246 201</b>	<b>22 799 640</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	12 956 993	5 041 357
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>46 289 208</b>	<b>17 758 283</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>46 289 208</b>	<b>17 758 283</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>46 289 208</b>	<b>17 758 283</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		1 000 000	



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ordinært utbytte	2	4 000 000	4 000 000
Overføringer annen egenkapital	2	41 289 208	13 758 283
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>46 289 208</b>	<b>17 758 283</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 og annen fast eiendom	3,6,11	85 519 756	101 374 337
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	11	206 146	249 271
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>85 725 902</b>	<b>101 623 607</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	3 550 000	3 550 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>3 550 000</b>	<b>3 550 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>89 275 902</b>	<b>105 173 607</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjekter	9	201 405 379	227 046 861
<b>Sum varer</b>		<b>201 405 379</b>	<b>227 046 861</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		962 745	990 708
<b>Sum fordringer</b>		<b>962 745</b>	<b>990 708</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	33 745 298	4 554 028
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>33 745 298</b>	<b>4 554 028</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>236 113 422</b>	<b>232 591 598</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>325 389 324</b>	<b>337 765 205</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2	119 928 216	78 639 008
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>119 928 216</b>	<b>78 639 008</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>120 028 216</b>	<b>78 739 008</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	169 640 000	232 216 114
Øvrig langsiktig gjeld	4	13 750 000	11 750 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>183 390 000</b>	<b>243 966 114</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>183 390 000</b>	<b>243 966 114</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 216 312	2 927 455
Betalbar skatt	7	12 956 993	5 041 357
Skyldig offentlige avgifter		370 209	339 501
Utbytte	2	4 000 000	4 000 000
Annen kortsiktig gjeld		1 427 593	2 751 770
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>21 971 107</b>	<b>15 060 083</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>205 361 107</b>	<b>259 026 197</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>325 389 324</b>	<b>337 765 205</b>



## Diano Eiendom AS

## Kontantstrømoppstilling

	Note	2020	2019
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		59 246 201	22 799 640
- Periodens betalte skatt		5 041 357	4 708 528
+ Ordinære avskrivninger		(332 717)	575 921
+/- Endring i varelager		25 641 483	(80 182 893)
+/- Endring i kundefordringer		0	510 000
+/- Endring i leverandørgjeld		288 857	(23 778)
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter		(1 265 506)	(361 963)
= Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<b>78 536 961</b>	<b>(61 391 601)</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		(16 230 423)	(31 784 556)
= Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<b>16 230 423</b>	<b>31 784 556</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
- Utbet. ved nedbetaling av langsiktig gjeld		60 576 114	(33 820 741)
- Utbetalinger av utbytte		5 000 000	2 000 000
= Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<b>(65 576 114)</b>	<b>31 820 741</b>
= Netto endring i kontanter mv		<b>29 191 270</b>	<b>2 213 697</b>
+ Beholdning av kontanter 01.01.		4 554 028	2 340 331
= Kontantbeholdning 31.12.		<b>33 745 298</b>	<b>4 554 028</b>
<b>Kontantbeholdning mv framkommer slik:</b>			
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.		33 470 059	4 304 068
+ Skattetrekkingskudd o.l. pr 31.12.		275 239	249 960
= Beholdning av kontanter mv 31.12.		<b>33 745 298</b>	<b>4 554 028</b>



Legally signed by  
Tor Arne Andreassen  
22.04.2021

ABC REVISJON AS  
02020 10391 12 11 11 11 11

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING Til generalforsamlingen i Diano Eiendom AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert selskapet Diano Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 46 289 208. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening er det medfølgende 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 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 (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.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

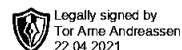
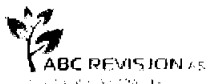
Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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 avvirket.

ABC Revisjon AS  
Medlem av Den norske Revisorforening  
Org.nr. 994 613 413 MVA  
www.abcrevisjon.no  
post@abcrevisjon.no

Oslo  
Nydalsveien 33  
0484 OSLO  
Tlf.: 476 22 700

Tønsberg  
Øvre Langgate 26  
3110 TØNSBERG  
Tlf.: 476 22 700



Side 2 av 2

### *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 øvrige lovmessige krav**

### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 22.april 2021

**ABC Revisjon AS**

Tor-Arne Andreassen (elektronisk sign)  
Statsautorisert revisor

**ABC Revisjon AS**  
Medlem av Den norske Revisorforening  
Org.nr. 994 613 413 MVA  
[www.abcrevisjon.no](http://www.abcrevisjon.no)  
[post@abcrevisjon.no](mailto:post@abcrevisjon.no)

**Oslo**  
Nydalsveien 33  
0484 OSLO  
Tlf.: 476 22 700

**Tønsberg**  
Øvre Langgate 26  
3110 TØNSBERG  
Tlf.: 476 22 700



**Årsregnskap 2020  
for  
Diano Eiendom AS**

**Organisasjonsnr. 991074554**



Diano Eiendom AS

## Årsberetning 2020

### Generelt om virksomheten

Selskapet driver følgende virksomhet på følgende steder:  
Oslo Kommune

Selskapet har følgende datterselskaper:  
Pro Eiendomsutvikling AS  
Oslo Kommune

### Utvikling i resultat og stilling samt sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

	2020	2019	2018
Driftsinntekter	274 262 865	153 074 970	105 600 048
Driftsresultat	65 848 625	29 849 243	26 710 753
Årsresultat	46 289 208	17 758 283	15 765 041
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Balansesum	325 389 324	337 765 205	287 387 214
Egenkapital	120 028 216	78 739 008	64 980 725
Egenkapitalprosent	36,9%	23,3%	22,6%
Rentedekningsgrad	976	420	428

Driftsinntektene i selskapet endret seg fra 153,1 mill. kr i fjor til 274,3 mill. kr i år, en økning på 79,2 %. Årsresultatet ble 46,3 mill. kr. mot 17,8 mill. kr i fjor, en økning på 160,7 %.

Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over utviklingen i foretaket, for resultatet i regnskapsåret og stillingen ved regnskapsårets slutt.

### Fortsatt drift

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Selskapets økonomisk og finansiell stilling kan beskrives slik: God.

### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke med FoU-aktiviteter, og har ikke hatt slike aktiviteter i regnskapsåret

### Investeringer, finansiering og likviditet

De samlede utbetalinger for investeringer i varige driftsmidler i regnskapsåret var -16,2 mill. kr. De samlede utbetalinger for investeringer i aksjer var -0,0 mill. kr. De samlede utbetalinger for andre investeringsaktiviteter var -0,0. Med fradrag for innbetalinger etter salg av tilsvarende eiendeler, er netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter på 16,2 mill. kr.

Selskapets likviditetsbeholdning per 31.12 i regnskapsåret var 34,7 mill. kr. Selskapets evne til egenfinansiering av investeringer er god, og selskapet hadde en negativ kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter i regnskapsåret på -64,6 mill. kr.

Selskapets kortsiktig gjeld utgjorde pr. 31.12 i regnskapsåret 10,7 % av samlet gjeld i selskapet, sammenlignet med 5,8 % pr. 31.12 i fjor. Selskapets finansielle stilling er god.



Diano Eiendom AS

## Årsberetning 2020

Totalkapitalen var ved utgangen av regnskapsåret 325,4 mill. kr, sammenlignet med 337,8 mill. kroner pr 31.12. året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12 i regnskapsåret var 36,89 %, sammenlignet med 23,31 % pr. 31.12 i fjor.

### Arbeidsmiljø og personale

Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer.

Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer. Det har vært minimalt sykefravær i 2020.

### Likestilling mellom kjønnene

Av totalt antall ansatte, er alle menn. Styret består av menn.

### Miljørapport

Det er ingen forhold ved selskapets virksomhet som har påvirkning på det ytre miljø

### Årsresultat og disponering av årsoverskudd

Styret foreslår følgende disponering av årsoverskuddet, som er på kr 46 289 208:

Avsatt til ordinært utbytte	4 000 000
Vedtatt tilleggsutbytte	1 000 000
Overføring annen egenkapital	41 289 208
<b>Totalt</b>	<b>46 289 208</b>

OSLO den 22.04.21

  
Kjetil Løvvik  
Styrets leder



Diano Eiendom AS

**Resultatregnskap**

	Note	2020	2019
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		273 353 365	151 910 500
Annen driftsinntekt		909 500	1 164 470
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>274 262 865</b>	<b>153 074 970</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		204 635 880	118 716 514
Lønnskostnad	1	2 941 493	2 916 539
Avskrivning på varige driftsmidler		(332 717)	575 921
Annen driftskostnad	1	1 169 584	1 016 753
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>208 414 240</b>	<b>123 225 727</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>65 848 625</b>	<b>29 849 243</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		156 441	72 079
Annen finansinntekt		7 194	6 616
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>163 634</b>	<b>78 695</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad	6	6 765 958	7 126 929
Annen finanskostnad		100	1 370
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 766 058</b>	<b>7 128 299</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(6 602 424)</b>	<b>(7 049 603)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>59 246 201</b>	<b>22 799 640</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	12 956 993	5 041 357
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>46 289 208</b>	<b>17 758 283</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>46 289 208</b>	<b>17 758 283</b>
<b>OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>			
Avsatt til utbytte	2	4 000 000	4 000 000
Tilleggsutbytte		1 000 000	0
Overføringer annen egenkapital	2	41 289 208	13 758 283
<b>SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>		<b>46 289 208</b>	<b>17 758 283</b>



Diano Eiendom AS

## Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,6,11	85 519 756	101 374 337
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	11	206 146	249 271
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>85 725 902</b>	<b>101 623 607</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	8	3 550 000	3 550 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>3 550 000</b>	<b>3 550 000</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>89 275 902</b>	<b>105 173 607</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Prosjekter	9	201 405 379	227 046 861
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		962 745	990 708
<b>Sum fordringer</b>		<b>962 745</b>	<b>990 708</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	33 745 298	4 554 028
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>236 113 422</b>	<b>232 591 598</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>325 389 324</b>	<b>337 765 205</b>



Diano Eiendom AS

**Balanse pr. 31.12.2020**

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2	119 928 216	78 639 008
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>119 928 216</b>	<b>78 639 008</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>120 028 216</b>	<b>78 739 008</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	169 640 000	232 216 114
Øvrig langsiktig gjeld	4	13 750 000	11 750 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>183 390 000</b>	<b>243 966 114</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>183 390 000</b>	<b>243 966 114</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		3 216 312	2 927 455
Betalbar skatt	7	12 956 993	5 041 357
Skyldig offentlige avgifter		370 209	339 501
Utbytte	2	4 000 000	4 000 000
Annen kortsiktig gjeld		1 427 593	2 751 770
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>21 971 107</b>	<b>15 060 083</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>205 361 107</b>	<b>259 026 197</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>325 389 324</b>	<b>337 765 205</b>
<b>Poster utenom balansen</b>			
Pantstillelser note 6		286 925 135	232 216 114

Oslo, 22.04.21  
Kjetil Løvvik  
Styrets leder



Diano Eiendom AS

## Noter 2020

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for øvrige foretak.

### a) Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av eiendom skjer på leveringstidspunktet, og selskapet benytter seg av fullført kontraktsmetode ved inntektsføring. Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres. Utleie inntektsføres etter hvert som de leveres.

### b) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

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. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### c) Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### d) Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

### e) Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### f) Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt 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.

### g) OTP

Selskapet har inngått avtale om obligatorisk tjenstepensjon slik loven krever.

### h) Investering i datter

Selskapet har heleid datterselskap. Investeringen vurderes til kostpris.

Noter for Diano Eiendom AS

Organisasjonsnr. 991074554



Diano Eiendom AS

## Noter 2020

### Note 1 - Ytelser/godtgjørelse til daglig leder, styet og revisor, lønninger

	I år	I fjor
Lønn	2 462 733	2 403 274
Arbeidsgiveravgift	342 733	359 606
Pensjonskostnader	147 788	142 200
Andre lønnsrelaterte ytelser	-11 761	11 458
<b>Totalt</b>	<b>2 941 493</b>	<b>2 916 539</b>

Daglig leder har mottatt 975 484 kroner i lønn. Han har mottatt 4 174 for andre ytelser.

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2020.

Det er utbetalt 86 625 kroner i revisorhonorar inkl. mva.

Selskapet har inngått avtale om OTP slik loven krever.

### Note 2 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	100 000	0	78 639 008	78 739 008
+Fra årets resultat			41 289 208	41 289 208
<b>Pr 31.12.</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>119 928 216</b>	<b>120 028 216</b>

### Disponeringer

Avsatt til utbytte	4 000 000
Tilleggsutbytte	1 000 000
Avsatt til annen opptjent egenkapital	41 289 208
<b>Sum disponert</b>	<b>46 289 208</b>

### Note 3 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Eiendommer og tomter kjøpt for videreutvikling og senere salg. Behandlet som eiendeler i balansen.



Diano Eiendom AS

## Noter 2020

### Note 4 - Annen langsiktig gjeld

Selskapet har gjeld til andre selskap med kr 13 750 000 ved årskiftet 2020. Lånene renteberegnes.

Løvvik Eiendom AS 3 250 000 5% rente, kroner 43 048  
Pro Totalbygg AS 10 500 000 2% rente, kroner 219 452

### Note 5 - Bankinnskudd

Skattetrekkinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 275 239 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 249 960.

### Note 6 - Langsiktig gjeld/pantstillelser og garantier

Selskapet har samlet gjeld til kredittinstitusjoner med forfall senere enn ett år.

2020	2019
169 640 000	232 216 114

Lånene er sikret med pant i eiendommer.

Bokført verdi av eiendommene er kroner 286 92535

Det er ikke noe av gjelden som forfaller mer enn 5 år fram i tid.

### Note 7 - Skatt

#### Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	59 246 201
+ Permanente og andre forskjeller	-131 975
+ Endring i midlertidige forskjeller	145 897
<b>= Inntekt</b>	<b>59 260 123</b>

#### Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	13 037 227
- Fradrag for kildeskatt / kreditfradrag / andre korreksjoner	80 234
<b>= Sum betalbar skatt</b>	<b>12 956 993</b>
+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	0

Noter for Diano Eiendom AS

Organisasjonsnr. 991074554



Diano Eiendom AS

## Noter 2020

<b>= Ordinær skattekostnad</b>	<b>12 956 993</b>
Skattesats i inntektsåret	22

### **Betalbar skatt i balansen består av**

Sum betalbar skatt	12 956 993
- Refusjon av skatt tiltakspakke 2020	0
<b>= Betalbar skatt i balansen</b>	<b>12 956 993</b>

### **Midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Endring</b>
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-209 625	-63 728	145 897
- Andre avsetn. for forpliktelser	500 000	500 000	0
<b>Sum</b>	<b>-709 625</b>	<b>-563 728</b>	<b>145 897</b>
<b>Endring midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b>			<b>145 897</b>

### **Utsatt skatt/utsatt skattefordel**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-209 625	-63 728
- Andre avsetninger for forpliktelser	500 000	500 000
<b>= Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>-709 625</b>	<b>-563 728</b>
<b>Utsatt skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Negativt grunnlag utsatt skatt	709 625	563 728
<b>= Grunnlag utsatt skattefordel</b>	<b>709 625</b>	<b>563 728</b>
<b>Utsatt skattefordel</b>	<b>156 117</b>	<b>124 020</b>
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	709 625	563 727
<b>Ikke bokført utsatt skattefordel</b>	<b>156 117</b>	<b>124 020</b>
<b>Bokført utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### **Note 8 - Konsern, tilknyttede selskap m.v**

Selskapet eier alle aksjer i Pro Eiendomsutvikling AS org.nr. 988 210 048

Selskapet kjøpte alle aksjene 22.desember.2016. Diano Eiendom AS eier 100% av aksjene i Pro Eiendomsutvikling AS.

1 aksje er lik en stemme.

Noter for Diano Eiendom AS

Organisasjonsnr. 991074554



Diano Eiendom AS

## Noter 2020

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for morselskapet.

Ref. regnskapsloven § 3-8 Utelatelse av datterselskap fra konsolidering

Et datterselskap skal utelates fra konsolideringen etter § 3-2 tredje ledd hvis aksjene eller andelene i datterselskapet er anskaffet med sikte på midlertidig eie og holdes i påvente av salg.

Datterselskap kan utelates fra konsolideringen dersom utelatelsen ikke har betydning for å bedømme konsernets stilling og resultat. Når det er flere datterselskaper som hver for seg kan utelates etter første punktum, skal de likevel tas med i konsolideringen dersom de samlet er av betydning for å bedømme konsernets stilling og resultat.

Investeringene er regnskapsført etter kostmetoden. Det er ikke bokført resultat for datterselskap i regnskapet.

### Pro Eiendomsutvikling AS

Resultat etter skatt kroner + 15 543

EK pr 31.12.20 kroner 1 283 145

Det planlegges styrt avvikling av Pro Eiendomsutvikling AS i løpet av 2021.

### Note 9 - Prosjekter

Eiendommer og tomter kjøpt for videreutvikling og senere salg. behandlet som prosjekter i balansen.

Selskapet har 6 eiendommer under utvikling pr. 31.12.2020

### Note 10 - Aksjekapital

Selskapet har 1 000 aksjer pålydende kr 100 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 100 000.

Selskapet har 2 aksjonærer, som begge eier mer enn 5 % av aksjene:



Diano Eiendom AS

## Noter 2020

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Løvvik Eiendom AS	997 855 469	500	50,00 %
Ørjan Fjell		500	50,00 %

Kjetil Løvvik som representerer Løvvik Eiendom AS er styreleder/daglig leder

### Note 11 - Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.

Avskrivningstabell for varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Eiendom anskaffelseskost Konto 1100	Morelles vei 11 Konto 1165	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	2 401 248	278 125	68 334 718	15 399 175	2 679 373
+ Tilgang	0	0			0
- Avgang	0	0			0
Anskaffelseskost pr. 31/12	2 401 248	278 125			2 679 373
Akk. av/nedskr. pr 1/1	375 260	28 854			404 114
+ Ordinære avskrivninger	240 125	43 125			283 250
+ Avskr. på oppskrivning	0	0			0
- Tilbakeført avskrivning	0	0			0
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0			0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	615 385	71 979			687 364
Balanseført verdi pr 31/12	1 785 863	206 146	68 334 718	15 399 175	85 725 902
Prosentstavs for ord.avskr	10-10	10-20	Avskrives ikke	Avskrives ikke	

Konto 1165 er avskrevet i 2 år, dette er korrigert for regnskapsåret i 2020. Eiendommen skal ikke avskrives.

Noter for Diano Eiendom AS

Organisasjonsnr. 991074554