



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 978 637 159  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: DAHL EIENDOM HOLDING AS  
Forretningsadresse: Boecks gate 1  
1473 LØRENSKOG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Per Johansson  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.08.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 27.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	497 476	497 476
Annen driftskostnad	2	1 141 142	990 461
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 638 618</b>	<b>1 487 937</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 638 618</b>	<b>-1 487 937</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt fra investering i datterselskap	4	16 856 342	14 159 959
Inntekt fra investering i tilknyttet selskap	5	3 081 826	2 850 648
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 637 587	2 057 112
Annen renteinntekt	9	907 199	900 920
Annen finansinntekt	5	100 000	92 543
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 582 955</b>	<b>20 061 182</b>
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	4, 6	61 331	-54 440
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	34 005	49 508
Annen rentekostnad	9	12 810 494	12 609 219
Annen finanskostnad	6		3 549
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>12 905 830</b>	<b>12 607 836</b>
<b>Netto finans</b>		<b>9 677 125</b>	<b>7 453 346</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>8 038 506</b>	<b>5 965 409</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	1 828 618	1 415 954
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>6 209 888</b>	<b>4 549 455</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>6 209 888</b>	<b>4 549 455</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>6 209 888</b>	<b>4 549 455</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>6 209 888</b>	<b>4 549 455</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Til/fra annen egenkapital		6 209 888	4 549 455



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sum overføringer og disponeringer		6 209 888	4 549 455



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10	500 002	500 002
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>500 002</b>	<b>500 002</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	440 012 964	330 323 452
Lån til foretak i samme konsern	4	100 349 050	
Investeringer i tilknyttet selskap	5	275 315 187	281 953 361
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	16 033 425	16 033 425
Investeringer i aksjer og andeler	6	433	4 000
Andre fordringer	9	29 552 114	25 590 309
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>861 263 172</b>	<b>653 904 547</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>861 763 174</b>	<b>654 404 549</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		121 587	111 101
Fordringer på foretak i samme konsern	4	27 284 500	122 772 869
Andre fordringer		2 128 620	1 497 006
<b>Sum fordringer</b>		<b>29 534 707</b>	<b>124 380 976</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		207 173	378 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>207 173</b>	<b>378 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>29 741 880</b>	<b>124 758 976</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>891 505 054</b>	<b>779 163 524</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1 aksjer à 1 000 000)	7	1 000 000	1 000 000
Overkurs		1 095 518	1 095 518
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 095 518</b>	<b>2 095 518</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		281 967 949	285 890 452
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>281 967 949</b>	<b>285 890 452</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>284 063 467</b>	<b>287 985 971</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	156 164	191 035
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>156 164</b>	<b>191 035</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	591 500 000	471 500 000
Annen langsiktig gjeld	9	9 082 798	13 405 998
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>600 582 798</b>	<b>484 905 998</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>600 738 962</b>	<b>485 097 033</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		25 000	6 250
Betalbar skatt	3	1 863 489	1 376 549
Gjeld til foretak i samme konsern	4	3 213 948	3 505 471
Annen kortsiktig gjeld	9	1 600 188	1 192 251
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 702 625</b>	<b>6 080 521</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>607 441 587</b>	<b>491 177 554</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>891 505 054</b>	<b>779 163 524</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 909692

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 978 637 159  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: DAHL EIENDOM HOLDING AS  
Forretningsadresse: Boecks gate 1  
1473 LØRENSKOG

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Per Johansson  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.08.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 31.08.2022



Organisasjonsnr: 978 637 159  
DAHL EIENDOM HOLDING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	497 476	497 476
Annen driftskostnad	2	1 141 142	990 461
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 638 618</b>	<b>1 487 937</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 638 618</b>	<b>-1 487 937</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt fra investering i datterselskap	4	16 856 342	14 159 959
Inntekt fra investering i tilknyttet selskap	5	3 081 826	2 850 648
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 637 587	2 057 112
Annen renteinntekt	9	907 199	900 920
Annen finansinntekt	5	100 000	92 543
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 582 955</b>	<b>20 061 182</b>
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	4, 6	61 331	-54 440
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	34 005	49 508
Annen rentekostnad	9	12 810 494	12 609 219
Annen finanskostnad	6		3 549
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>12 905 830</b>	<b>12 607 836</b>
<b>Netto finans</b>		<b>9 677 125</b>	<b>7 453 346</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>8 038 506</b>	<b>5 965 409</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	1 828 618	1 415 954
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>6 209 888</b>	<b>4 549 455</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>6 209 888</b>	<b>4 549 455</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>6 209 888</b>	<b>4 549 455</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>6 209 888</b>	<b>4 549 455</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Til/fra annen egenkapital		6 209 888	4 549 455
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>6 209 888</b>	<b>4 549 455</b>





Organisasjonsnr: 978 637 159  
DAHL EIENDOM HOLDING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10	500 002	500 002
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>500 002</b>	<b>500 002</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	440 012 964	330 323 452
Lån til foretak i samme konsern	4	100 349 050	
Investeringer i tilknyttet selskap	5	275 315 187	281 953 361
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	16 033 425	16 033 425
Investeringer i aksjer og andeler	6	433	4 000
Andre fordringer	9	29 552 114	25 590 309
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>861 263 172</b>	<b>653 904 547</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>861 763 174</b>	<b>654 404 549</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		121 587	111 101
Fordringer på foretak i samme konsern	4	27 284 500	122 772 869
Andre fordringer		2 128 620	1 497 006
<b>Sum fordringer</b>		<b>29 534 707</b>	<b>124 380 976</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		207 173	378 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>207 173</b>	<b>378 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>29 741 880</b>	<b>124 758 976</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>891 505 054</b>	<b>779 163 524</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1 aksjer à 1 000 000)	7	1 000 000	1 000 000
Overkurs		1 095 518	1 095 518
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 095 518</b>	<b>2 095 518</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		281 967 949	285 890 452
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>281 967 949</b>	<b>285 890 452</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>284 063 467</b>	<b>287 985 971</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	156 164	191 035
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>156 164</b>	<b>191 035</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	591 500 000	471 500 000
Annen langsiktig gjeld	9	9 082 798	13 405 998
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>600 582 798</b>	<b>484 905 998</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>600 738 962</b>	<b>485 097 033</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		25 000	6 250
Betalbar skatt	3	1 863 489	1 376 549
Gjeld til foretak i samme konsern	4	3 213 948	3 505 471
Annen kortsiktig gjeld	9	1 600 188	1 192 251
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 702 625</b>	<b>6 080 521</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>607 441 587</b>	<b>491 177 554</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>891 505 054</b>	<b>779 163 524</b>



Organisasjonsnr: 978 637 159  
DAHL EIENDOM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.50

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

Til generalforsamlingen i Dahl Eiendom Holding AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Dahl Eiendom Holding AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 6 209 888. Årsregnskapet består av balanse per 31.12.2021, resultatregnskap 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31.12.2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 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>

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: QQJIX-KO51M-XSEEE-YVJ2C-UTUNW-COHHK



Revisors beretning 2021 for Dahl Eiendom Holding AS



Oslo, 15.08.2022  
RSM Norge AS

Arnt Holm Toverud  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QQJIX-KO51M-XSEEE-YVJ2C-UTUNW-CQHHK



## 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."

### Arnt Holm Toverud

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5993-4-1640500

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-08-23 05:43:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QQJIX-KO51M-XSEEE-YVJ2C-UTUNW-CQHHK

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>



 BankID Signing  
Per Johansson  
2022-08-19

 BankID Signing  
Jan Christian Unhjem Dahl  
2022-08-21

## Dahl Eiendom Holding AS

### Årsregnskap

# 2021



## Dahl Eiendom Holding AS

RESULTATREGNSKAP 1.1. - 31.12.	Note	2021	2020
<b>Driftsinntekt og driftskostnad</b>			
Lønnskostnad	2	-497 476	-497 476
Annen driftskostnad	2	-1 141 142	-990 461
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>-1 638 618</b>	<b>-1 487 937</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 638 618</b>	<b>-1 487 937</b>
<b>Finansinntekt og finanskostnad</b>			
Inntekt fra investering i datterselskap	4	16 856 342	14 159 959
Inntekt fra investering i tilknyttet selskap	5	3 081 826	2 850 648
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 637 587	2 057 112
Annen renteinntekt	9	907 199	900 920
Annen finansinntekt	5	100 000	92 543
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	4, 6	-61 331	54 440
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	-34 005	-49 508
Annen rentekostnad	9	-12 810 494	-12 609 219
Annen finanskostnad	6	0	-3 549
<b>Finansresultat</b>		<b>9 677 125</b>	<b>7 453 346</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>8 038 506</b>	<b>5 965 409</b>
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	3	<b>-1 828 618</b>	<b>-1 415 954</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>6 209 888</b>	<b>4 549 455</b>
<b>Opplysninger om:</b>			
Til/fra annen egenkapital		6 209 888	4 549 455
<b>Sum</b>		<b>6 209 888</b>	<b>4 549 455</b>

**Dahl Eiendom Holding AS**

BALANSE PR 31.12.	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10	500 002	500 002
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>500 002</b>	<b>500 002</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4	440 012 964	330 323 452
Lån til foretak i samme konsern	4	100 349 050	0
Investeringer i tilknyttet selskap	5	275 315 187	281 953 361
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	16 033 425	16 033 425
Investeringer i aksjer og andeler	6	433	4 000
Andre fordringer	9	29 552 114	25 590 309
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>861 263 172</b>	<b>653 904 547</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>861 763 174</b>	<b>654 404 549</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		121 587	111 101
Fordringer på foretak i samme konsern	4	27 284 500	122 772 869
Andre fordringer		2 128 620	1 497 006
<b>Sum fordringer</b>		<b>29 534 707</b>	<b>124 380 976</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>		<b>207 173</b>	<b>378 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>29 741 880</b>	<b>124 758 976</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>891 505 054</b>	<b>779 163 524</b>

**Dahl Eiendom Holding AS**

BALANSE PR 31.12.	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1 aksjer à 1 000 000)	7	1 000 000	1 000 000
Overkurs		1 095 518	1 095 518
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 095 518</b>	<b>2 095 518</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		281 967 949	285 890 452
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>281 967 949</b>	<b>285 890 452</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>284 063 467</b>	<b>287 985 971</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	3	156 164	191 035
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>156 164</b>	<b>191 035</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	591 500 000	471 500 000
Annen langsiktig gjeld	9	9 082 798	13 405 998
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>600 582 798</b>	<b>484 905 998</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til foretak i samme konsern	4	3 213 948	3 505 471
Leverandørgjeld		25 000	6 250
Betalbar skatt	3	1 863 489	1 376 549
Annen kortsiktig gjeld	9	1 600 188	1 192 251
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 702 625</b>	<b>6 080 521</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>607 441 587</b>	<b>491 177 554</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>891 505 054</b>	<b>779 163 524</b>

Lørenskog, 15.08.2022

---

Jan Christian Unhjem Dahl  
styreleder

---

Per Johansson  
daglig leder



## Dahl Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Side 1

### Note 1: Regnskapsprinsipper mv

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

- kostmetoden for aksjer og andeler i datterselskap, tilknyttede selskap og andre foretak
- utsatt skattefordel balanseføres ikke

### Note 2: Lønn, ansatte, ytelser til ledende personer m.v.

Lønnskostnadene gjelder én person ansatt i 50 % stilling. Lønnen utbetales og håndteres av Næringsbygg AS. Selskapet refunderer så Næringsbygg AS for den andel av total lønnskostnad som knytter seg til stillingsbrøken. Dette gjelder styrets leder. Daglig leder fikk ikke utbetalt noen ytelser i 2021, heller ikke ledende personer har fått utbetalt noen ytelser i 2021.

### Note 3: Skattekostnad

<b>Skattekostnaden består av:</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
Betalbar skatt på årets resultat	-1 863 489	-1 485 973	
Brutto endring utsatt skatt / skattefordel	34 871	70 019	
Sum	-1 828 618	-1 415 954	

<b>Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
Betalbar skatt på årets resultat	-1 863 489	1 485 973	
Betalbar skatt vedr avgitt konsernbidrag	0	-109 424	
Sum	-1 863 489	1 376 549	

<b>Utsatt skatt:</b>	<b>31.12.21</b>	<b>31.12.20</b>	<b>Endring</b>
Netto grunnlag (midlertidige forskjeller)	-709 838	-868 340	158 502
Utsatt skatt (+) / skattefordel (+)	-156 164	-191 035	34 871

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes, og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skatt.

Utsatt skatt beregnes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige balanseverdier og underskudd til fremføring. I oppstillingen brukes negativt fortegn ved netto skatteøkende midlertidige forskjeller. Det vil si forskjeller som øker fremtidig skattbar inntekt og dermed gir grunnlag for en utsatt skatteforpliktelse.

Utsatt skatt / skattefordel er beregnet med en sats på 22 %.



## Dahl Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Side 2

### Note 4: Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskap	Anskaffet	Forretnings- kontor	Eier- andel	Bokført verdi	Selskapets egenkapital	Selskapets årsresultat
Næringsbygg AS	11.11.2005	Lørenskog	100 %	462 517	2 368 394	207 357
Skårersletta 18 AS	11.11.2005	Lørenskog	100 %	24 667 265	16 302 938	2 700 005
Lørenskog Senter AS	11.11.2005	Lørenskog	100 %	9 320 603	14 443 504	836 422
Solheim Tomter AS	11.11.2005	Lørenskog	100 %	2 553 332	2 400 001	2 678
Havblikk Industrier AS	21.8.2007	Lørenskog	100 %	4 308 645	5 744 367	1 076 501
Solheim Utvikling AS	14.10.2010	Lørenskog	67 %	5 241 000	4 391 855	-42 080
Solheim Eiendom AS	2015/2017	Lørenskog	88 %	739 411	739 411	-57 765
Even Dahl AS	2015/2017	Lørenskog	80 %	0	-18 780	-9 974
Kanslergata 10 AS	15.6.2018	Lørenskog	100 %	98 313 461	31 291 770	2 029 731
Bergstien 5 AS	10.3.2020	Lørenskog	100 %	163 450 897	11 901 162	4 118 127
Ekebergåsen Eiendom AS	16.6.2018	Lørenskog	100 %	21 208 557	1 107 005	1 200 518
Frognerveien 44 AS	1.9.2021	Lørenskog	100 %	109 747 276	911 419	1 110 672
				440 012 964		

Mottatt konsernbidrag fra datterselskap utgjør kr 16 856 342. Beløpet er klassifisert i resultatregnskapet som inntekt fra investering i datterselskap.

Mellomværende med og renter til / fra selskap i samme konsern er vist på egne linjer i resultat og balanse. Vesentlige mellomværender er i 2021 renteberegnet med normrente.

### Note 5: Tilknyttede selskap

Tilknyttede selskap	Anskaffet	Forretnings- kontor	Eier- andel	Bokført verdi	Selskapets egenkapital	Selskapets årsresultat
Skårersletta 10 DA	14.10.2010	Lørenskog	50 %	45 466 178	23 262 426	6 433 047
Christiania Eiendomsforretning AS	11.10.2010	Lørenskog	50 %	750 000	1 549 732	21 739
Eiendom Invest AS	31.12.2018	Oslo	50 %	15 000	491 580	-2 765 308
Dora Holding AS	5.9.2017	Trondheim	32 %	223 834 008	838 458 981	100 762 588
Jupiter Properties AS	15.3.2017	Oslo	50 %	3 000 000	2 242 586	-3 981 056
Elitehjem AS	12.2.2019	Oslo	50 %	2 250 000	4 735 906	-202 785
				275 315 187		

Fra deltakelsen i Skårersletta 10 DA har selskapet regnskapsført en resultatandel på kr 3 081 8256. Resultatandelen avviker fra 50 % av underliggende selskaps årsregnskap på grunn av justering for renter på skjevt egenkapitaluttak.

### Note 6: Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

ANLEGGSMIDLER	Eierandel	Balanseført verdi	Resultatført avkastning / nedskrivning	Resultatført realisasjon
Prime Office Germany AS	0,03 %	433	0	0
Sum		433	0	0

### Note 7: Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjekapital på kr 1 000 000 er fordelt på én aksje med tilsvarende pålydende. Aksjen eies av Jan Christian Unhjem Dahl som er selskapets enestyre.

## Dahl Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Side 3

### Note 8: Egenkapital

	Aksje- kapital	Over- kurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	1 000 000	1 095 518	285 890 452	287 985 970
Tilleggsutbytte			-10 000 000	-10 000 000
Årets resultat			6 209 888	6 209 888
Korrigert betalbarskatt tidligere år			-132 392	-132 392
Egenkapital 31.12.	1 000 000	1 095 518	281 967 948	284 063 467

### Note 9: Fordringer og gjeld

#### Lån til tilknyttet selskap (langsiktige)

Som ledd i finansieringen av virksomheten i Eiendom Invest AS er det gitt et ansvarlig lån på kr 16,03 millioner. Lånet er ikke rentebærende.

#### Andre fordringer (langsiktige)

Ved salg av aksjer til daglig leder i Dora Holding AS, Geir Halmøy, ble det gitt selgerkreditt. Resterende fordring på Geir Halmøy knyttet til selgerkreditt var per 31.12. på kr 3,025 millioner. I forbindelse med omorganisering i Dora konsernet i 2017, ble det gitt lån til Geir Halmøys selskap Slibraken Holding AS til finansiering av deltakelse i emisjon. Saldo på dette lånet per 31.12 utgjør 0,89 millioner.

I posten inngår fordringer mot Narei Invest AS, Strand Eiendom Holding AS på kr 2 millioner hver ifm stiftelse av Jupiter Properties AS. Fordringer er rentebærende. Videre inngår fordring mot Jupiter Properties AS på kr 2,075 millioner. Fordring er ikke rentebærende.

I posten inngår også en fordring mot OMR Holding AS på kr 16,03 millioner i forbindelse med finansiering av dette selskapets andel av ansvarlig innlån til Eiendom Invest AS. Renteinntekt for 2021 utgjør MNOK 0,63.

#### Gjeld til kredittinstitusjoner (langsiktig)

Gjeld til kredittinstitusjoner utgjør per 31.12.2021 kr 591,5 millioner og består av seks låneforhold hos DNB. Lånene er avdragsfrie, har tre års løpetid og flytende rente. Som sikkerhet for lånene har banken pant i eiendommer i datterselskapene Skårersletta 18 AS, Lørenskog Senter AS, Kanslergata 10 AS, Ekebergåsen Eiendom AS Bergstien 5 AS, Frognerveien 44 AS samt tilknyttet selskap Skårersletta 10 DA.

#### Annen langsiktig gjeld

Består av rentefri selgerkreditt fra Erik Dahl Invest AS ved kjøp 50 % andel av Skårersletta 10 DA i 2010. Kreditten var opprinnelig på kr 18 millioner og forfaller senest med fire like store avdrag i de årene som det etter førstnevnte avtale ikke er avdrag. Siste avdrag på denne avtalen forfaller således i 2023. På grunn av beløpets størrelse, rentefriheten og det langsiktige perspektivet ble det foretatt en regnskapsmessig nåverdijustering av vederlaget med kr 3,65 millioner per overtakelsen i juni 2013. Ved beregningene benyttes en fast rente på 2,4 %. Årets kalkulert rentekostnad er resultatført med kr 176,8 tusen. Resterende skyldig per 31.12. var kr 4,5 millioner nominelt og kr 4,3 millioner nåverdisjustert.

Ved erverv i 2013 fra Erik Dahl Invest AS av 14,4 % av aksjene i Dora Holding AS mv ble det også avtalt rentefri selgerkreditt knyttet til det totale vederlaget på kr 37,14 millioner. Nedbetalingsplanen for denne kreditten er tilpasset slik at det forfaller tilnærmet like store årlige avdrag i de årene som det etter førstnevnte avtale ikke er avdrag. Siste avdrag på denne avtalen forfaller således i 2023. På grunn av beløpets størrelse, rentefriheten og det langsiktige perspektivet ble det foretatt en regnskapsmessig nåverdijustering av vederlaget med kr 3,65 millioner per overtakelsen i juni 2013. Ved beregningene benyttes en fast rente på 2,4 %. Årets kalkulert rentekostnad er resultatført med kr 176,8 tusen. Resterende skyldig per 31.12. var kr 4,5 millioner nominelt og kr 4,3 millioner nåverdisjustert.

#### Annen kortsiktig gjeld

Posten inkluderer gjeld til selskapets aksjonær som per 31.12. var på kr 237 026. Gjelden som løper uten fast avdragsplan kan gjensidig sies opp med kort varsel og er derfor klassifisert som kortsiktig. Gjelden er ikke rentebærende.

### Note 10: Tomter

Selskapet eier en tomt selv og 50 % andel i tre tomter – alle i Lørenskog kommune. To av tomtene med 50 % eierskap er omfattet av en utbyggingsavtale med Solheim Utvikling AS.