



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Kjetil Løvvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	12.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		128 748 950	146 585 303
Annen driftsinntekt		1 776 753	1 597 367
<b>Sum inntekter</b>		<b>130 525 704</b>	<b>148 182 670</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		110 554 916	106 180 075
Lønnskostnad	1, 2	5 307 859	4 989 598
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	838 701	370 428
Annen driftskostnad	4	1 834 715	1 218 644
<b>Sum kostnader</b>		<b>118 536 192</b>	<b>112 758 745</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>11 989 512</b>	<b>35 423 925</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		266 000	0
Annen renteinntekt		98 794	61 742
Annen finansinntekt		7 447	7 046
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>372 241</b>	<b>68 787</b>
Annen rentekostnad	5	16 925 768	12 278 310
Annen finanskostnad		146	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>16 925 914</b>	<b>12 278 310</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-16 553 672</b>	<b>-12 209 523</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 564 161</b>	<b>23 214 402</b>
Skattekostnad		0	5 127 838
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 564 161</b>	<b>18 086 564</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		0	40 000 000
Konsernbidrag	6	0	0
Annen egenkapital		-4 564 161	-21 913 436



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum overføringer og disponeringer		-4 564 161	18 086 564



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	87 208 343	118 306 679
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	687 765	795 259
Sum varige driftsmidler		87 896 109	119 101 938
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	3 550 000	3 550 000
Sum finansielle anleggsmidler		3 550 000	3 550 000
Sum anleggsmidler		91 446 109	122 651 938
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		246 594 859	274 506 810
Sum varer		246 594 859	274 506 810
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		307 181	471 345
Konsernfordringer		266 000	0
Sum fordringer		573 181	471 345
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 820 562	7 208 261
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 820 562	7 208 261
Sum omløpsmidler		248 988 602	282 186 415
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>340 434 711</b>	<b>404 838 353</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	73 464 571	78 028 731
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>73 464 571</b>	<b>78 028 731</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>73 564 571</b>	<b>78 128 731</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	231 997 848	272 471 527
Ansvarlig lånekapital	5	30 830 682	42 380 682
Øvrig langsiktig gjeld	5	0	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>262 828 530</b>	<b>314 852 209</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>262 828 530</b>	<b>314 852 209</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 446 650	1 573 497
Betalbar skatt	6, 10	0	5 127 838
Skyldige offentlige avgifter		741 928	764 504
Annen kortsiktig gjeld		853 032	4 391 575
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 041 610</b>	<b>11 857 413</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>266 870 140</b>	<b>326 709 622</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>340 434 711</b>	<b>404 838 353</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 565062

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjetil Løvvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2024

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2024



Organisasjonsnr: 991 074 554  
DIANO EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		128 748 950	146 585 303
Annen driftsinntekt		1 776 753	1 597 367
<b>Sum inntekter</b>		<b>130 525 704</b>	<b>148 182 670</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		110 554 916	106 180 075
Lønnskostnad	1, 2	5 307 859	4 989 598
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	838 701	370 428
Annen driftskostnad	4	1 834 715	1 218 644
<b>Sum kostnader</b>		<b>118 536 192</b>	<b>112 758 745</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>11 989 512</b>	<b>35 423 925</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		266 000	0
Annen renteinntekt		98 794	61 742
Annen finansinntekt		7 447	7 046
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>372 241</b>	<b>68 787</b>
Annen rentekostnad	5	16 925 768	12 278 310
Annen finanskostnad		146	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>16 925 914</b>	<b>12 278 310</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-16 553 672</b>	<b>-12 209 523</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 564 161</b>	<b>23 214 402</b>
Skattekostnad		0	5 127 838
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 564 161</b>	<b>18 086 564</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		0	40 000 000
Konsernbidrag	6	0	0
Annen egenkapital		-4 564 161	-21 913 436
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 564 161</b>	<b>18 086 564</b>



Organisasjonsnr: 991 074 554  
DIANO EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	87 208 343	118 306 679
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	687 765	795 259
Sum varige driftsmidler		87 896 109	119 101 938
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	3 550 000	3 550 000
Sum finansielle anleggsmidler		3 550 000	3 550 000
Sum anleggsmidler		91 446 109	122 651 938
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		246 594 859	274 506 810
Sum varer		246 594 859	274 506 810
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		307 181	471 345
Konsernfordringer		266 000	0
Sum fordringer		573 181	471 345
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 820 562	7 208 261
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 820 562	7 208 261
Sum omløpsmidler		248 988 602	282 186 415
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>340 434 711</b>	<b>404 838 353</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	73 464 571	78 028 731
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>73 464 571</b>	<b>78 028 731</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>73 564 571</b>	<b>78 128 731</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelseser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	231 997 848	272 471 527
Ansvarlig lånekapital	5	30 830 682	42 380 682
Øvrig langsiktig gjeld	5	0	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>262 828 530</b>	<b>314 852 209</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>262 828 530</b>	<b>314 852 209</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 446 650	1 573 497
Betalbar skatt	6, 10	0	5 127 838
Skyldige offentlige avgifter		741 928	764 504
Annen kortsiktig gjeld		853 032	4 391 575
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 041 610</b>	<b>11 857 413</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>266 870 140</b>	<b>326 709 622</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>340 434 711</b>	<b>404 838 353</b>



Organisasjonsnr: 991 074 554  
DIANO EIENDOM AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens alminnelige regler. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Varebeholdninger Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste verdi av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført. Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen. 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

## Note

1

**Antall årsverk i regnskapsåret**



3.00

Note  
2

## Spesifisering av resultatregnskapet

### Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4051521.00	4056696.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	721282.00	610842.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	235387.00	244800.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	299668.00	77259.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5307859.00	4989598.00

### Mer om årsverk og lønn

Selskapet har inngått avtale om OTP slik loven krever.

Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>

Note  
7

### Konsern, tilknyttet selskap m.v.

#### Investeringsregnskap som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

<u>Investering</u>	<u>Inng.balanse</u>	<u>Inntektsf.res</u>	<u>Andre endr.</u>	<u>Utg. balanse</u>
Pro	1321866.00	103740.00	0.00	1321866.00
Eiendomsutvikling				
AS				

### Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

### Morselskapet sitt navn

### Forretningskontor for morselskapet



Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Ja

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**  
Sender eget årsregnskap. Planlagt fusjonering.

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

**Kortsiktig gjeld**

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

**Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern**

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Garantier</u>	<u>Beløp</u>
------------------	--------------

**Mer om tilknyttet selskap/datterselskap**  
Heleid datter. Investeringen vurderes til kostpris.

**Note**

**Fordringer**

**Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt**

**Mer om fordringer**

**Note**

**Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter**

**Mer om finansielle instrumenter**

**Beskrivelse av finansielle derivater**

**Note**

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

**Erverv**

**Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret**



**Avhendelse**

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

Note

5

**Gjeld**

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

231997848.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler

246594858.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

**Mer om gjeld**

Selskapet har gjeld til andre selskap og privatpersoner, eks. kreditt institusjoner. Samlet gjeld 30.830.681,59 Renteberegnet med 5 % i gjennomsnitt igjennom året.



DIANO EIENDOM AS  
991 074 554

## Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		128 748 950	146 585 303
Annen driftsinntekt		1 776 753	1 597 367
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>130 525 704</b>	<b>148 182 670</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		-110 554 916	-106 180 075
Lønnskostnad	1, 2	-5 307 859	-4 989 598
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	-838 701	-370 428
Annen driftskostnad	4	-1 834 715	-1 218 644
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-118 536 192</b>	<b>-112 758 745</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>11 989 512</b>	<b>35 423 925</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		266 000	0
Annen renteinntekt		98 794	61 742
Annen finansinntekt		7 447	7 046
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>372 241</b>	<b>68 787</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad	5	-16 925 768	-12 278 310
Annen finanskostnad		-146	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-16 925 914</b>	<b>-12 278 310</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-16 553 672</b>	<b>-12 209 523</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 564 161</b>	<b>23 214 402</b>
Skattekostnad		0	-5 127 838
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 564 161</b>	<b>18 086 564</b>
<b>Overføringer</b>			
Tilleggsutbytte		0	40 000 000
Annen egenkapital		-4 564 161	-21 913 436
<b>Sum overføringer</b>		<b>-4 564 161</b>	<b>18 086 564</b>



DIANO EIENDOM AS  
991 074 554

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	87 208 343	118 306 679
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	687 765	795 259
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>87 896 109</b>	<b>119 101 938</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	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>91 446 109</b>	<b>122 651 938</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		246 594 859	274 506 810
<b>Sum varer</b>		<b>246 594 859</b>	<b>274 506 810</b>
<b>Fordringer</b>			
Kortsiktige konsernfordringer		266 000	0
Andre kortsiktige fordringer		307 181	471 345
<b>Sum fordringer</b>		<b>573 181</b>	<b>471 345</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 820 562	7 208 261
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 820 562</b>	<b>7 208 261</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>248 988 602</b>	<b>282 186 415</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>340 434 711</b>	<b>404 838 353</b>



DIANO EIENDOM AS  
991 074 554

### Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	73 464 571	78 028 731
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>73 464 571</b>	<b>78 028 731</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>73 564 571</b>	<b>78 128 731</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	231 997 848	272 471 527
Ansvarlig lånekapital	5	30 830 682	42 380 682
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>262 828 530</b>	<b>314 852 209</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 446 650	1 573 497
Betalbar skatt	6, 10	0	5 127 838
Skyldige offentlige avgifter		741 928	764 504
Annen kortsiktig gjeld		853 032	4 391 575
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 041 610</b>	<b>11 857 413</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>266 870 140</b>	<b>326 709 622</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>340 434 711</b>	<b>404 838 353</b>

Oslo, 12.06.2024

Kjetil Løvvik  
styrets leder



DIANO EIENDOM AS  
991 074 554

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens alminnelige regler.

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste verdi av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført. Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

#### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

### Note 1 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret:

3



DIANO EIENDOM AS  
991 074 554

## Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	4 051 521	4 056 696
Arbeidsgiveravgift	721 282	610 842
Pensjonskostnader	235 387	244 800
Andre relaterte ytelser	299 668	77 259
<b>Sum</b>	<b>5 307 859</b>	<b>4 989 598</b>

### Mer om årsverk og lønn

Selskapet har inngått avtale om OTP slik loven krever.

## Note 3 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

Varige driftsmidler	Driftsløsøre, inventar o.l	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	1 007 721	88 868 711	89 876 432
Tilgang i året	171 422	28 000	199 422
Avgang i året	0	0	0
<b>Anskaffelseskost pr 31.12</b>	<b>1 179 143</b>	<b>88 896 711</b>	<b>90 075 854</b>
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-212 463	-1 128 581	-1 341 044
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-351 920	-1 408 474	-1 760 395
<b>Balanseført verdi pr 31.12</b>	<b>827 223</b>	<b>87 488 237</b>	<b>88 315 459</b>
Årets av- og nedskrivninger	139 457	279 893	419 351
Økonomisk levetid	5 - 10	0 - 10	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

## Note 4 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2023	2022
Revisjon	113 063	96 501
Andre tjenester	0	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>113 063</b>	<b>96 501</b>

## Note 5 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	231 997 848
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	246 594 858
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

### Mer om gjeld

Selskapet har gjeld til andre selskap og privatpersoner, eks. kreditt institusjoner. Samlet gjeld 30.830.681,59  
Renteberegnet med 5 % i gjennomsnitt igjennom året.



DIANO EIENDOM AS  
991 074 554

## Note 6 - Spesifisering av skatt

Skattepliktig inntekt	2023	2022
Resultat før skatt	-4 564 161	23 214 402
Permanente forskjeller	-262 543	-943
+/- Endring i midlertidige forskjeller	519 307	94 894
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	133 000	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-4 174 397</b>	<b>23 308 353</b>

Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	0	5 127 838
Sum betalbar skatt i balansen	0	5 127 838

## Note 7 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Investering	Inngående balanse	Inntektsført resultat	Andre endringer	Utgående balanse
Pro Eiendomsutvikling AS	1 321 866	103 740	0	1 321 866

### Konsernregnskap

#### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Sender eget årsregnskap. Planlagt fusjonering.

### Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Heleid datter. Investeringen vurderes til kostpris.

## Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	100 000	78 028 731	78 128 731
Årsresultat	0	-4 564 161	-4 564 161
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>100 000</b>	<b>73 464 571</b>	<b>73 564 571</b>

## Note 9 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	1 000	100	100 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Løvvik Eiendom AS	500	50,00	Ordinære
Ørjan Fjell	500	50,00	Ordinære
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100</b>	

## Note 10 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.



## DIANO EIENDOM AS

991 074 554

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	-469 047	-988 354	519 307
Fremførbart underskudd	0	-4 174 397	4 174 397
Kortsiktig gjeld	-500 000	-500 000	0
<b>Netto forskjeller</b>	<b>-969 047</b>	<b>-5 662 751</b>	<b>4 693 704</b>
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	969 047	5 662 751	-4 693 704
<b>Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsutgifter	Annen godtgjørelse
Ytelser til daglig leder	1 216 618	0	33 496

### Mer om ytelser til daglig leder

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2023



DIANO EIENDOM AS  
991 074 554

## Kontantstrømoppstilling

	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	-4 564 161	23 214 402
- Periodens betalte skatt	5 127 838	5 713 996
+ Ordinære avskrivninger	838 701	370 428
- Resultatført konsernbidrag	266 000	0
+/- Endring i varelager	27 911 951	-52 694 465
+/- Endring i leverandørgjeld	873 153	-308 988
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	-3 396 954	2 710 991
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	16 268 852	-32 421 627
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-30 367 128	-5 406 230
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	30 367 128	5 406 230
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	52 023 679	-60 872 209
- Utbetalinger av utbytte	0	40 000 000
+/- Inn-/utbetalinger av konsernbidrag	0	-580 682
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-52 023 679	20 291 527
= Netto endring i kontanter mv	-5 387 699	-6 723 870
+ Beholdning av kontanter ved årets begynnelse	7 208 261	13 932 131
= Kontantbeholdning ved årets utgang	1 820 562	7 208 261
<b>Kontantbeholdning mv framkommer slik:</b>		
Kontanter og bankinnskudd ved årets utgang	1 360 174	6 784 671
Skattetrekkinnskudd o.l. ved årets utgang	460 388	423 590
= Beholdning av kontanter mv ved årets utgang	1 820 562	7 208 261



Noter for konsernet Diano AS Eiendom og Pro Eiendomsutvikling AS

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens alminnelige regler.

### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste verdi av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000 Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

**Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:**



Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført. Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

## **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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023



## Note 1

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret:

## Note 2 Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	4 051 521	4 056 696
Arbeidsgiveravgift	721 282	610 842
Pensjonskostnader	235 387	244 800
Andre relaterte ytelser	299 668	77 260
	5 307 858	4 989 598

## Mer om årsverk og lønn

Selskapet har inngått avtale om OTP slik loven krever.

## Note 3 Varige driftsmidler/anleggsmidler

	Driftsløsøre Inventar o.l	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Sum
<b>Varige driftsmidler</b>			
Anskaffelskost pr. 01.01	1 007 721	88 868 711	89 876 432
Tilgang i året	171 422	28 000	199 422
Avgang i året	0	0	
<b>Anskaffelskost pr. 31.12.</b>	<b>1 179 143</b>	<b>88 896 711</b>	<b>90 075 854</b>
Akkumulerte av- og nedskrivninger 01.01	-212 463	-1 128 581	-1 341 044
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	-351 920	-1 408 474	-1 760 394
<b>Balansført verdi pr 31.12</b>	<b>627 223</b>	<b>87 488 237</b>	<b>88 315 460</b>
Årets av- og nedskrivninger	139 457	279 893	419 350
Økonomisk levetid	5-10 år	0-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

## Note 4 Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2023	2022
Revisjon	140 563	120 689
Andre tjenester	0	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>140 563</b>	<b>120 689</b>

## Note 5 - Gjeld og andre garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år fram etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	232 997 848
Balansført verdi av pantsatte eiendeler	257 017 421
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

## Mer om gjeld

Selskapet har gjeld til andre selskap og privatpersoner, eks kreditt institusjoner.

Samlet gjeld 30.83.691,59

Renteberegnet med 5% i gjennomsnitt igjennom året.



## Note 6 - Spesifikasjon av skatt

Skattepliktig inntekt	2023	2022
Resultat før skatt	-4 431 161	23 391 886
Permanente forskjeller	-262 543	-943
Endring i midlertidige forskjeller	519 307	94 894
Mottatt/avgiftt konsernbidrag	0	0
Skattepliktig inntekt	-4 174 397	23 485 837

Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	29 260	5 166 962
Sum betalbar skatt i balansen	29 260	5 166 962

## Mer om tilknyttet selskap

Heileid datter. Investeringen vurderes til kostpris.

## Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	200 000	75 800 597	76 000 597
Årsresultat	0	-4 551 421	-4 551 421
Egenkapital 31.12.2023	200 000	71 249 176	71 449 176

## Note 8 - Aksjekapital

Pro Eiendomsutvikling AS eies 100% av Diano Eiendom AS

Aksjonærer i Diano Eiendom AS	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Løvvik Eiendom AS	500	50 %	Ordinære
Ørjan Fjell	500	50 %	Ordinære
	1000	100 %	

## Note 9 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	-469 047	-988 354	519 307
Frømførbart underskudd	0	-4 174 397	4 174 397
Kortsiktig gjeld	-500 000	-500 000	0
Netto forskjeller	-969 047	-5 662 751	4 693 704
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	969 047	5 662 751	-4 693 704
Sum midlertidige forskjeller som ikke påvirker betalbar skatt	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22%	0	0	0

Ytelser til ledende personer	Lønn	Pensjon	Annen godtgjørelse
Ytelse til daglig leder	1216618	0	33496

## Mer om ytelsr til daglig leder/styret

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2023



## Konsernregnskap for Diano Eiendom AS og Pro Eiendomsutvikling AS

Org.nr. 991 074 554 og 988210048

### Resultatregnskap

	Noter	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		128 748 950	146 585 303
Annen driftsinntekt		2 653 820	2 427 847
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>131 402 770</b>	<b>149 013 150</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		-110 560 930	-106 303 796
Lønnskostnad	1,2	-5 307 859	-4 989 598
Avskrivninger på varige driftsmidler og imm	3	-838 701	-370 428
Annen driftskostnad	4	-2 003 703	-1 362 516
<b>Sum Driftskostnader</b>		<b>-118 536 192</b>	<b>-113 026 338</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>12 866 578</b>	<b>35 986 812</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilk.		0	0
Annen renteinntekt		108 669	61 858
Annen finansinntekt		11 639	11 818
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>120 308</b>	<b>73 676</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad	5	-17 508 901	-12 316 240
Annen finanskostnad		-146	-10 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-17 509 047</b>	<b>-12 326 240</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-17 388 739</b>	<b>-12 252 564</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 522 161</b>	<b>23 734 248</b>
Skattekostnad	6,9	-29 260	-5 166 962
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 551 421</b>	<b>18 567 286</b>
<b>Overføringer</b>			
Tilleggsutbytte		0	40 000 000
Avgiftt konsernbidrag		0	0
Annen egenkapital		-4 551 421	-21 774 715
<b>Sum overføringer</b>		<b>-4 551 421</b>	<b>18 225 285</b>



## EGENKAPITAL OG GJELD

		2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	200 000	200 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	71 249 176	75 800 597
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>71 249 176</b>	<b>75 800 597</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>71 449 176</b>	<b>76 000 597</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	241 997 848	282 471 527
Ansvarlig lånekapital	5	30 830 682	42 380 682
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>272 828 530</b>	<b>324 852 209</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 461 090	1 573 497
Betalbar skatt	6,9	0	5 166 962
Skyldig offentlige avgifter		741 928	764 504
Anne kortsiktig gjeld		853 032	4 525 974
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 056 050</b>	<b>12 030 937</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>276 884 580</b>	<b>336 883 146</b>
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>		<b>348 333 756</b>	<b>412 883 743</b>



### Balanse

		2 023	2 022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	97 630 906	128 729 242
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskin ol	3	687 766	795 259
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>98 318 672</b>	<b>129 524 501</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	0	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>98 318 672</b>	<b>129 524 501</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		246 594 859	274 506 810
<b>Sum varer</b>		<b>246 594 859</b>	<b>274 506 810</b>
<b>Fordringer</b>			
Kortsiktige konsernfordringer		0	0
Andre kortsiktige fordringer		778 390	1 073 168
<b>Sum fordringer</b>		<b>778 390</b>	<b>1 073 168</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 363 096	7 779 264
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 363 096</b>	<b>7 779 264</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>249 736 345</b>	<b>283 359 242</b>
<b>SUME EIENDELER</b>		<b>348 055 017</b>	<b>412 883 743</b>

Oslo 12.06.2024

Kjetil Løvvik  
Styrets leder/Daglig leder



BankID Signing  
Tor Arne Andreassen  
2024-06-12

ABC REVISJON AS  
Selskapsregnskaper

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING Til generalforsamlingen i Diano Eiendom AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Diano Eiendom AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, og kontantstrømoppstilling, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, og kontantstrømoppstilling, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stillingen til per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne dato i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

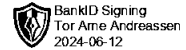
Styret (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldene lovkrav.

#### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig 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 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 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Oslo, 12.juni 2024

**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



## Årsberetning for konsernet

991074554 Diano Eiendom AS og

988210048 Pro Eiendomsutvikling AS

## Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapet driver følgende virksomhet, på følgende steder:

Oslo Kommune

## Rettvisende oversikt over utvikling, resultat og stilling

	2023	2022	2021
Driftsinntekter	131 402 770	149 013 150	149 357 350
Driftsresultat	12 866 578	35 986 812	31 851 993
Årsresultat	-4 551 421	18 567 286	20 013 950

Et vanskelig marked, og høye finanskostnader gjør at selskapet går med underskudd i 2023.

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

### Fremtidig utvikling:

Småhusplanen i Oslo er revidert. Den påvirker den videre utviklingen av selskapet.

### Finansiell risiko:

### Overordnet om målsetting og strategi

Virksomheten preges også i stadig høyere grad av økt konkurranse. Våre prognoser for fremtidige resultater vil kunne preges av den usikkerheten som normalt preger vurderinger av fremtidige forhold. Selskapet har etablert en strategi fram mot år 2025 som skal sikre grunnlag for fortsatt vekst og resultatutvikling.



**Markedsrisiko:**

Selskapet handler i norske kroner og har derfor ingen valutarisiko.

**Kreditrisiko**

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav.

**Likviditetsrisiko:**

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god, og vi har fokus på forfalte fordringer. Forfallstidspunkter for kundefordringer opprettholdes.

**Forsknings- og utviklingsaktiviteter:**

Selskapet driver ikke med forskning og utviklingsaktiviteter.

**Fortsatt drift:**

Årsregnskapet for 2023 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. I samsvar med regnskapsloven § 3-3a og aksjelovens §3-5 bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede.

**Arbeidsmiljø:**

Sykefraværet var minimalt i 2023. Ledelse og medarbeidere legger vekt på et godt arbeidsmiljø i bedriften. Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det arbeides løpende for å ivareta dette.

**Likestilling:**

Selskapene har pr utgangen av året 3 ansatte, alle er menn noe som ikke er unormalt for bransjen.

**Tiltak for å hindre diskriminering mv.**

Bedriftene arbeider aktivt for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn



**Ytre miljø:**

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

**Ytelser og lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer i store foretak:**

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer i foretaket

For konsernet Diano Eiendom As og Pro Eiendomsutvikling AS

OSLO 12/6-24

Kjetil Løvvik, styrets leder



## Årsregnskap 2023 for

**Diano Eiendom AS**

**Org.nr. 991 074 554**



DIANO EIENDOM AS  
991 074 554

## Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		128 748 950	146 585 303
Annen driftsinntekt		1 776 753	1 597 367
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>130 525 704</b>	<b>148 182 670</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		-110 554 916	-106 180 075
Lønnskostnad	1, 2	-5 307 859	-4 989 598
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	-419 351	-370 428
Annen driftskostnad	4	-1 834 715	-1 218 644
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-118 116 842</b>	<b>-112 758 745</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>12 408 862</b>	<b>35 423 925</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		133 000	0
Annen renteinntekt		98 794	61 742
Annen finansinntekt		7 447	7 046
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>239 241</b>	<b>68 787</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad	5	-16 925 768	-12 278 310
Annen finanskostnad		-146	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-16 925 914</b>	<b>-12 278 310</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-16 686 672</b>	<b>-12 209 523</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 277 810</b>	<b>23 214 402</b>
Skattekostnad		0	-5 127 838
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 277 810</b>	<b>18 086 564</b>
<b>Overføringer</b>			
Tilleggsutbytte		0	40 000 000
Annen egenkapital		-4 277 810	-21 913 436
<b>Sum overføringer</b>		<b>-4 277 810</b>	<b>18 086 564</b>



DIANO EIENDOM AS  
991 074 554

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	87 488 237	118 306 679
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	827 223	795 259
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>88 315 459</b>	<b>119 101 938</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	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>91 865 459</b>	<b>122 651 938</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		246 594 859	274 506 810
<b>Sum varer</b>		<b>246 594 859</b>	<b>274 506 810</b>
<b>Fordringer</b>			
Kortsiktige konsernfordringer		133 000	0
Andre kortsiktige fordringer		307 181	471 345
<b>Sum fordringer</b>		<b>440 181</b>	<b>471 345</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 820 562	7 208 261
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 820 562</b>	<b>7 208 261</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>248 855 602</b>	<b>282 186 415</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>340 721 061</b>	<b>404 838 353</b>



DIANO EIENDOM AS  
991 074 554

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	73 750 921	78 028 731
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>73 750 921</b>	<b>78 028 731</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>73 850 921</b>	<b>78 128 731</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	231 997 848	272 471 527
Ansvarlig lånekapital	5	30 830 682	42 380 682
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>262 828 530</b>	<b>314 852 209</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 446 650	1 573 497
Betalbar skatt	6, 10	0	5 127 838
Skyldige offentlige avgifter		741 928	764 504
Annen kortsiktig gjeld		853 032	4 391 575
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 041 610</b>	<b>11 857 413</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>266 870 140</b>	<b>326 709 622</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>340 721 061</b>	<b>404 838 353</b>

Oslo, 13.05.2024

Kjetil Løvvik  
styrets leder



DIANO EIENDOM AS  
991 074 554

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens alminnelige regler.

### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste verdi av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført. Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

### Note 1 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret:

3



DIANO EIENDOM AS  
991 074 554

## Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	4 051 521	4 056 696
Arbeidsgiveravgift	721 282	610 842
Pensjonskostnader	235 387	244 800
Andre relaterte ytelser	299 668	77 259
<b>Sum</b>	<b>5 307 859</b>	<b>4 989 598</b>

### Mer om årsverk og lønn

Selskapet har inngått avtale om OTP slik loven krever.

## Note 3 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

Varige driftsmidler	Driftsløsøre, inventar o.l	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	1 007 721	88 868 711	89 876 432
Tilgang i året	171 422	28 000	199 422
Avgang i året	0	0	0
<b>Anskaffelseskost pr 31.12</b>	<b>1 179 143</b>	<b>88 896 711</b>	<b>90 075 854</b>
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-212 463	-1 128 581	-1 341 044
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-351 920	-1 408 474	-1 760 395
<b>Balansført verdi pr 31.12</b>	<b>827 223</b>	<b>87 488 237</b>	<b>88 315 459</b>
Årets av- og nedskrivninger	139 457	279 893	419 351
Økonomisk levetid	5 - 10	0 - 10	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

## Note 4 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2023	2022
Revisjon	113 063	96 501
Andre tjenester	0	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>113 063</b>	<b>96 501</b>

## Note 5 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	231 997 848
Balansført verdi av pantsatte eiendeler	246 594 858
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

### Mer om gjeld

Selskapet har gjeld til andre selskap og privatpersoner, eks. kreditt institusjoner. Samlet gjeld 30.830.681,59  
Renteberegnet med 5 % i gjennomsnitt igjennom året.



DIANO EIENDOM AS  
991 074 554

## Note 6 - Spesifisering av skatt

Skattepliktig inntekt	2023	2022
Resultat før skatt	-4 277 810	23 214 402
Permanente forskjeller	-129 543	-943
+/- Endring i midlertidige forskjeller	99 956	94 894
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	133 000	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-4 174 397</b>	<b>23 308 353</b>

Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	0	5 127 838
Sum betalbar skatt i balansen	0	5 127 838

## Note 7 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Investering	Inngående balanse	Inntektsført resultat	Andre endringer	Utgående balanse
Pro Eiendomsutvikling AS	1 321 866	103 740	0	1 321 866

### Konsernregnskap

#### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Sender eget årsregnskap. Planlagt fusjonering.

#### Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Heleid datter. Investeringen vurderes til kostpris.

## Note 8 - Egenkapital

	Selskapskapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	100 000	78 028 731	78 128 731
Årsresultat	0	-4 277 810	-4 277 810
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>100 000</b>	<b>73 750 921</b>	<b>73 850 921</b>

## Note 9 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	1 000	100	100 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Løvvik Eiendom AS	500	50,00	Ordinære
Ørjan Fjell	500	50,00	Ordinære
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100</b>	

## Note 10 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.



DIANO EIENDOM AS

991 074 554

**Midlertidige forskjeller knyttet til:**

	<b>01.01.2023</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>Endring</b>
Anleggsmidler	-469 047	-569 003	99 956
Fremførbart underskudd	0	-4 174 397	4 174 397
Kortsiktig gjeld	-500 000	-500 000	0
<b>Netto forskjeller</b>	<b>-969 047</b>	<b>-5 243 400</b>	<b>4 274 353</b>
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	969 047	5 243 400	-4 274 353
<b>Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Ytelser til ledende personer

	<b>Lønn</b>	<b>Pensjonsutgifter</b>	<b>Annen godtgjørelse</b>
Ytelser til daglig leder	1 216 618	0	33 496

### Mer om ytelser til daglig leder

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2023



BankID Signing  
Tor Arne Andreassen  
2024-05-13

ABC REVISJON AS  
Selskapsrevisjon

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING Til generalforsamlingen i Diano Eiendom AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Diano Eiendom AS som viser et underskudd på kr 4 277 810. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling, 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. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

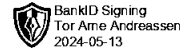
I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldene lovkrav.

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

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig 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 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 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Oslo, 13.mai 2024  
**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



## Årsberetning for 991074554 DIANO EIENDOM AS

### Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapet driver følgende virksomhet, på følgende steder:

Oslo Kommune

### Rettvisende oversikt over utvikling, resultat og stilling

	2023	2022	2021
Driftsinntekter	130 525 704	148 182 670	148 528 112
Driftsresultat	12 295 874	35 423 925	32 200 670
Årsresultat	-4 390 798	18 086 564	20 466 882

Et vanskelig marked, og høye finanskostnader gjør at selskapet går med underskudd i 2023.

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

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for morselskapet. Ref. regnskapslovens § 3-8 Utelatelse av datterselskap fra konsolidering.

### Fremtidig utvikling:

Småhusplanen i Oslo er revidert. Den påvirker den videre utviklingen av selskapet.

### Finansiell risiko:

#### Overordnet om måsetting og strategi

Virksomheten preges også i stadig høyere grad av økt konkurranse. Våre prognoser for fremtidige resultater vil kunne preges av den usikkerheten som normalt preger vurderinger av fremtidige forhold. Selskapet har etablert en strategi fram mot år 2025 som skal sikre grunnlag for fortsatt vekst og resultatutvikling.

### Markedsrisiko:

Selskapet handler i norske kroner og har derfor ingen valutarisiko.

### Kredittrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav.

**Likviditetsrisiko:**

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god, og vi har fokus på forfalte fordringer. Forfallstidspunkter for kundefordringer opprettholdes.

**Forsknings- og utviklingsaktiviteter:**

Selskapet driver ikke med forskning og utviklingsaktiviteter.

**Fortsatt drift:**

Årsregnskapet for 2023 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. I samsvar med regnskapsloven § 3-3a og aksjelovens §3-5 bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede.

**Arbeidsmiljø:**

Sykefraværet var minimalt i 2023. Ledelse og medarbeidere legger vekt på et godt arbeidsmiljø i bedriften. Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det arbeides løpende for å ivareta dette.

**Likestilling:**

Selskapet har pr utgangen av året 3 ansatte, alle er menn noe som ikke er unormalt for bransjen.

**Tiltak for å hindre diskriminering mv.**

Bedriften arbeider aktivt for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn

**Ytre miljø:**

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

**Ytelsør og lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer i store foretak:**

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer i foretaket

Oslo, 13.05.2024

For DIANO EIENDOM AS

Kjetil Løvvik, styrets leder



DIANO EIENDOM AS  
991 074 554

## Kontantstrømoppstilling

	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	-4 564 161	23 214 402
- Periodens betalte skatt	5 127 838	5 713 996
+ Ordinære avskrivninger	838 701	370 428
- Resultatført konsernbidrag	266 000	0
+/- Endring i varelager	27 911 951	-52 694 465
+/- Endring i leverandørgjeld	873 153	-308 988
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	-3 396 954	2 710 991
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	16 268 852	-32 421 627
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-30 367 128	-5 406 230
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	30 367 128	5 406 230
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	52 023 679	-60 872 209
- Utbetalinger av utbytte	0	40 000 000
+/- Inn-/utbetalinger av konsernbidrag	0	-580 682
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-52 023 679	20 291 527
= Netto endring i kontanter mv	-5 387 699	-6 723 870
+ Beholdning av kontanter ved årets begynnelse	7 208 261	13 932 131
= Kontantbeholdning ved årets utgang	1 820 562	7 208 261
<b>Kontantbeholdning mv framkommer slik:</b>		
Kontanter og bankinnskudd ved årets utgang	1 360 174	6 784 671
Skattetrekkinnskudd o.l. ved årets utgang	460 388	423 590
= Beholdning av kontanter mv ved årets utgang	1 820 562	7 208 261



## Kontantstrømoppstilling for Diano Eiendom AS og Pro Eiendomsutvikling

Org.nr. 991 074 554 og 988210048

	2023	2022	
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
-	Resultat før skattekostnad	-4 431 161	23 392 247
+	Periodens betalt skatt	-5 157 098	-5 753 120
+	Ordinære avskrivninger	838 701	370 428
-	Resultatført konsernbidrag	162 260	0
	Endring i varelager	27 911 951	-52 694 465
	Endring i leverandørgjeld	887 593	-308 988
	Endring i andre tidsavgrensningsposter	-3 396 954	2 710 991
	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>16 815 292</b>	<b>-32 282 907</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-30 367 128	-5 406 230
	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>30 367 128</b>	<b>5 406 230</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansiseringsaktiviteter</b>			
	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	52 023 679	-60 872 209
	Utbetalinger av utbytte	0	40 000 000
	Inn-/utbetalinger av konsernbidrag	103 740	580 682
	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-52 127 419</b>	<b>20 291 527</b>
	Netto endring i kontanter mv	-5 416 168	-6 723 870
	Beholdning av kontanter ved årets begynnelse	7 779 264	13 932 131
	<b>Kontantbeholdning ved årets utgang</b>	<b>2 363 096</b>	<b>7 208 261</b>
<b>Kontantbeholdning mv framkommer slik:</b>			
	Kontanter og bankinnskudd ved årets utgang	1 902 708	7 355 674
	Skattetreksinnskudd o.l. ved årets utgang	460 388	423 590
	<b>Beholdning av kontanter mv ved årets utgang</b>	<b>2 363 096</b>	<b>7 779 264</b>



AS



## Kontantstrømoppstilling for Diano Eiendom AS og Pro Eiendomsutvikling

Org.nr. 991 074 554 og 988210048

	2023	2022	
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
-	Resultat før skattekostnad	-4 431 161	23 392 247
+	Periodens betalt skatt	-5 157 098	-5 753 120
+	Ordinære avskrivninger	838 701	370 428
-	Resultatført konsernbidrag	162 260	0
	Endring i varelager	27 911 951	-52 694 465
	Endring i leverandørgjeld	887 593	-308 988
	Endring i andre tidsavgrensningsposter	-3 396 954	2 710 991
	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>16 815 292</b>	<b>-32 282 907</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-30 367 128	-5 406 230
	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>30 367 128</b>	<b>5 406 230</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansiseringsaktiviteter</b>			
	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	52 023 679	-60 872 209
	Utbetalinger av utbytte	0	40 000 000
	Inn-/utbetalinger av konsernbidrag	103 740	580 682
	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-52 127 419</b>	<b>20 291 527</b>
	Netto endring i kontanter mv	-5 416 168	-6 723 870
	Beholdning av kontanter ved årets begynnelse	7 779 264	13 932 131
	<b>Kontantbeholdning ved årets utgang</b>	<b>2 363 096</b>	<b>7 208 261</b>
<b>Kontantbeholdning mv framkommer slik:</b>			
	Kontanter og bankinnskudd ved årets utgang	1 902 708	7 355 674
	Skattetreksinnskudd o.l. ved årets utgang	460 388	423 590
	<b>Beholdning av kontanter mv ved årets utgang</b>	<b>2 363 096</b>	<b>7 779 264</b>



AS

ok  
ok

ok  
ok  
ok

Hvilke konti

1100-1280 i tillegg avskrivninger

ok  
ok  
ok

2275+2280+2282+2290+2361

ok  
ok

1920+1950+1967

1920+1922

ok  
ok