



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 967 543 551  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: E C DAHLS EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Kongens gate 8  
7011 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: Tone Skjærvø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 09.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	1	378 111 000	356 051 000
Gevinst ved realisasjon av anleggsmidler			685 000
Annen driftsinntekt	1, 2	39 412 000	25 874 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>417 523 000</b>	<b>382 611 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønn og andre personalkostnader	3, 4	75 423 000	58 351 000
Avskrivning på driftsmidler	5	87 420 000	87 066 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Tap ved realisasjon av anleggsmidler	5	20 377 000	
Driftskostnader	1	82 360 000	89 668 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>265 580 000</b>	<b>235 085 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>151 944 000</b>	<b>147 525 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	6	160 643 000	10 318 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	6	16 834 000	28 669 000
Gevinst ved salg av aksjer		20 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	158 277 000	68 153 000
Annen renteinntekt	1	2 910 000	3 321 000
Annen finansinntekt		29 351 000	5 958 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>368 035 000</b>	<b>116 419 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	108 208 000	81 373 000
Annen rentekostnad	1	394 455 000	204 502 000
Annen finanskostnad		4 511 000	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>507 174 000</b>	<b>285 875 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-139 139 000</b>	<b>-169 456 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>12 805 000</b>	<b>-21 931 000</b>
Skattekostnad på resultat	7	-4 602 000	-10 329 000



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Årsresultat		17 407 000	-11 602 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		17 407 000	-11 602 000
<b>Totalresultat</b>		<b>17 407 000</b>	<b>-11 602 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	8	17 407 000	
Overført fra annen egenkapital	8		-11 602 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>17 407 000</b>	<b>-11 602 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	5		
Konsesjoner, patenter o.l.	5		
Utsatt skattefordel	5, 7		
Goodwill	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og bygninger	5, 9	4 818 965 000	4 589 004 000
Maskiner og anlegg	5		
Driftsløsøre og inventar	5	8 639 000	11 840 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 827 604 000</b>	<b>4 600 845 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	6 744 253 000	2 136 264 000
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme konsern	1, 10	1 572 501 000	
Investeringer i tilknyttet selskap	6	159 066 000	159 946 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	1		
Andre langsiktige fordringer	9	20 181 000	898 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>8 496 001 000</b>	<b>2 297 108 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>13 323 605 000</b>	<b>6 897 953 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9, 10	1 838 000	3 014 000
Fordring på konsernselskap	10	1 368 200 000	781 703 000
Andre kortsiktige fordringer	9	24 202 000	17 483 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 394 241 000</b>	<b>802 200 000</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	11	16 206 000	58 296 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>16 206 000</b>	<b>58 296 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 410 447 000</b>	<b>860 496 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 734 051 000</b>	<b>7 758 449 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8, 12	1 513 050 000	1 421 350 000
Overkurs	8	3 092 874 000	224 574 000
Annen innskutt egenkapital	8	241 882 000	233 823 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 847 806 000</b>	<b>1 879 747 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	8		
Annen egenkapital	8	780 468 000	763 062 000
Udekket tap	8		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>780 468 000</b>	<b>763 062 000</b>

#### Sum egenkapital

**5 628 274 000**      **2 642 809 000**

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	4		
Utsatt skatt	7	193 497 000	175 294 000
Andre avsetninger for forpliktelser			2 167 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>193 497 000</b>	<b>177 461 000</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	9	7 618 460 000	3 815 385 000
Gjeld til konsernselskap	9	1 102 982 000	986 066 000
Ansvarlig lån til konsernselskap	9	70 000 000	70 000 000
Annen langsiktig gjeld	9	2 317 000	



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 793 758 000</b>	<b>4 871 451 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 987 255 000</b>	<b>5 048 912 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	10	31 170 000	9 108 000
Betalbar skatt	7		
Skattetrekk og andre trekk		4 401 000	4 008 000
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	10	1 144 000	2 903 000
Annen kortsiktig gjeld		81 807 000	50 708 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>118 522 000</b>	<b>66 727 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 105 777 000</b>	<b>5 115 640 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 734 051 000</b>	<b>7 758 449 000</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	13, 14		



<b>Resultatregnskap</b>			
E C Dahls Eiendom AS			
(Alle tall i hele tusen)			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Leieinntekter	1	378 111	356 051
Gevinst ved realisasjon av anleggsmidler		0	685
Annen driftsinntekt	1, 2	39 412	25 874
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>417 523</b>	<b>382 611</b>
Lønn og andre personalkostnader	3, 4	75 423	58 351
Avskrivning på driftsmidler	5	87 420	87 066
Tap ved realisasjon av anleggsmidler	5	20 377	0
Driftskostnader	1	82 360	89 668
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>265 580</b>	<b>235 085</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>151 944</b>	<b>147 525</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	6	160 643	10 318
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	6	16 834	28 669
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	158 277	68 153
Andre renteinntekter	1	2 910	3 321
Gevinst ved salg av aksjer		20	0
Annen finansinntekt		29 351	5 958
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>368 035</b>	<b>116 419</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	108 208	81 373
Andre rentekostnader	1	394 455	204 502
Annen finanskostnad		4 511	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>507 174</b>	<b>285 875</b>
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-139 139</b>	<b>-169 456</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>12 805</b>	<b>-21 931</b>
Skattekostnad på resultat	7	-4 602	-10 329
<b>Resultat</b>		<b>17 407</b>	<b>-11 602</b>



<b>Resultatregnskap</b>			
E C Dahls Eiendom AS			
	Note	2024	2023
<b>Årsresultat</b>		<u>17 407</u>	<u>-11 602</u>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	8	17 407	0
Overført fra annen egenkapital	8	0	11 602
<b>Sum overføringer</b>		<u>17 407</u>	<u>-11 602</u>

E C Dahls Eiendom AS Side 2



<b>Balanse</b>			
E C Dahls Eiendom AS			
(Alle tall i hele tusen)	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og bygninger	5, 9	4 818 965	4 589 004
Driftsløsøre og inventar	5	8 639	11 840
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 827 604</b>	<b>4 600 845</b>
<b>Finansielle driftsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	6	6 744 253	2 136 264
Lån til foretak i samme konsern	1, 10	1 572 501	0
Investeringer i tilknyttet selskap	6	159 066	159 946
Andre langsiktige fordringer	9	20 181	898
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>8 496 001</b>	<b>2 297 108</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>13 323 605</b>	<b>6 897 953</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9, 10	1 838	3 014
Fordring på konsernselskap	10	1 368 200	781 703
Andre kortsiktige fordringer	9	24 202	17 483
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 394 241</b>	<b>802 200</b>
Bankinnskudd	11	16 206	58 296
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 410 447</b>	<b>860 496</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 734 051</b>	<b>7 758 449</b>



<b>Balanse</b>			
E C Dahls Eiendom AS			
(Alle tall i hele tusen)			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 12	1 513 050	1 421 350
Overkurs	8	3 092 874	224 574
Annen innskutt egenkapital	8	241 882	233 823
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 847 806</b>	<b>1 879 747</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	780 468	763 062
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>780 468</b>	<b>763 062</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 628 274</b>	<b>2 642 809</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	7	193 497	175 294
Andre avsetninger for forpliktelser		0	2 167
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>193 497</b>	<b>177 461</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	7 618 460	3 815 385
Gjeld til konsernselskap	9	1 102 982	986 066
Ansvarlig lån til konsernselskap	9	70 000	70 000
Annen langsiktig gjeld	9	2 317	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 793 758</b>	<b>4 871 451</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	10	31 170	9 108
Skattetrekk og andre trekk		4 401	4 008
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	10	1 144	2 903
Annen kortsiktig gjeld		81 807	50 708
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>118 522</b>	<b>66 727</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 105 777</b>	<b>5 115 640</b>
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>		<b>14 734 051</b>	<b>7 758 449</b>
Trondheim, 10.03.2025			
Styret i E C Dahls Eiendom AS			
Trond Fredrik Mellingsæter Styreleder		Jørn Egil Andreassen Styremedlem	
Berit Hvalryg Styremedlem		Svein Erik Nordbotten Administrerende direktør	
E C Dahls Eiendom AS		Side 4	



<b>Kontantstrømoppstilling</b>		
E C Dahls Eiendom AS		
	2024	2023
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	12 805	-21 931
Resultatførte konsernbidrag	-160 643	-10 318
Resultatførte utbytter	-16 834	-28 669
Periodens betalte skatt	0	-5
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	20 377	-685
Gevinst ved salg av aksjer	-20	0
Ordinære avskrivninger	87 420	87 066
Endring i kundefordringer	1 176	-513
Endring i andre fordringer	0	140
Endring i leverandørgjeld	22 062	1 419
Endring i annen gjeld	29 733	-10 267
Netto finanskostnader	316 635	208 443
Betalte renter	-477 822	-216 082
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-4	-61
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-165 115</b>	<b>8 537</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	1 200
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-334 556	-295 942
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	900	15
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-6 281 068	-3 430
Innbetalte renter	161 187	84 998
Innbetalte konsernbidrag	10 320	22 455
Mottatt utbytter og utdelinger	16 834	28 669
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-6 426 383</b>	<b>-162 035</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	3 920 141	2 269 558
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	-1 965 005
Utbetalt konsernbidrag	0	-77 022
Kapitalforhøyelse	2 960 000	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>6 880 141</b>	<b>227 531</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	288 643	74 033
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	829 679	755 646
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>	<b>1 118 322</b>	<b>829 679</b>
E C Dahls Eiendom AS		Side 5



E C Dahls Eiendom AS

Noteopplysninger 2024

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Konsernregnskap utarbeides av Reitan Eiendom AS. Reitan Eiendom AS har hovedkontor på Lade Gaard i Trondheim og utarbeider konsernregnskap iht, full IFRS som fastsatt av EU.

Konsernregnskapet kan finnes digitalt på Reitan Eiendom AS sine nettsider; ReitanEiendom.no

### Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

### Inntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

### 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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

### Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

### Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og andre direkte kjøpsutgifter). Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet. For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendelen for bruk, for eksempel utgifter til testing av eiendelen. Renter knyttet til tilvirkning av anleggsmidler kostnadsføres.

### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets

Side 6



kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet. Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

**Datterselskap og tilknyttet selskap**

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

**Fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. For øvrige kundefordringer utføres en spesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

**Pensjoner - Innskuddsbasert ordning**

Kostnaden til innskuddsbasert pensjonsordning tilsvarer periodens premie til forsikringsselskapet.

**Kontantstrømoppstilling**

Kontantstrømoppstillingen er satt opp etter den indirekte metoden og viser kontantstrømmer fra henholdsvis operasjonelle-, investerings- og finansieringsaktiviteter og forklarer periodens endring i "Kontanter og kontantekvivalenter.

**Konsernkontoordning**

Selskapet har konsernkontoordning hvor morselskapet, Reitan Eiendom AS, er eier av toppkontoen. Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i cashpool er klassifisert som konsernmellomværende og det beregnes markedsbasert rente på innskudd. Selskapets saldo i konsernkontoordningen er inkludert i likviditetsbeholdningen i kontantstrømanalysen.

**Kontanter og kontantekvivalenter**

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid redusert for trekk på kassekreditt.

**Rentesikring / rentebytteavtaler**

Selskapet har flere låneavtaler med flytende rente, og benytter ulike renteinstrumenter til å endre renten til fast rentesats. Sikringene behandles som regnskapsmessig kontantstrømsikring av flytende rente på egen gjeld, som betyr at selskapet løpende bokfører den faste rentekostnaden, og at eventuelle mindreverdier på rentebytteavtalene ikke resultatføres. Dersom selskapet er oversikret som følge av at sikringen skjer på konsernnivå, det vil si at hovedstol på rentebytteavtalene er større en rentebærende gjeld med flytende rente i selskapet, vil eventuelle mindreverdier knyttet til rentebytteavtalene hvor man er oversikret bli balanseført / kostnadsført.

**E C Dahls Eiendom AS****Noteopplysninger 2024****Note 1 Transaksjoner med nærstående**

(Alle tall i hele tusen)

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 3, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 10.

E C Dahls Eiendom AS leier ut lokaler til selskaper innen Reitan konsern. Leieprisen for lokalene er fastsatt ut fra armlengdes avstand, og vurderes å være til markedsvilkår.

Selskapet kjøper forretningsfører tjenester fra Reitan Eiendom AS. Honorarene er fastsatt på markedsmessige vilkår.

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:	2024	2023
<b>a) Salg av tjenester, utleie og renteinntekter</b>		
<b>Morselskap</b>		
Renteinntekter	4 973	7 725
Husleieinntekter	1 360	1 175
Salg av tjenester	803	899
<b>Tilknyttede selskaper og datterselskaper</b>		
Husleieinntekter	3 679	398
Salg av tjenester	25 613	18 228
Renteinntekter datterselskaper	153 304	60 428
Renteinntekter fra tilknyttede selskaper	411	21
<b>Sum</b>	<b>190 143</b>	<b>88 874</b>
<b>b) Kjøp av tjenester, leiekostnader og rentekostnader</b>		
<b>Morselskap</b>		
Kjøp av tjenester	3 157	2 215
Rentekostnader	75 278	59 602
<b>Tilknyttede selskaper og datterselskaper</b>		
Rentekostnader datterselskaper	32 930	21 771
<b>Sum</b>	<b>111 365</b>	<b>83 588</b>

**Note 2 Spesifikasjon av poster presentert med nettobeløp**

(Alle tall i hele tusen)

<b>Annen driftsinntekt pr. 31.12</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Kostnader til viderefakturering	-3 162	-6 605
Inntekt fra viderefakturering	3 176	6 541
Andre driftsrelaterte inntekter	4 600	1 127
Fakturert eiendomsskatt	4 278	4 093
Fakturerte honorarer	30 520	20 718
<b>Sum annen driftsinntekt pr. 31.12</b>	<b>39 412</b>	<b>25 874</b>

**Side 8**



<b>E C Dahls Eiendom AS</b>	<b>Noteopplysninger 2024</b>
-----------------------------	------------------------------

### Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

(Alle beløp i hele tusen)

<b>Lønnskostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Lønninger	60 648	45 443
Arbeidsgiveravgift	8 923	8 413
Pensjonskostnader	3 565	2 911
Andre ytelser	2 287	1 584
<b>Sum</b>	<b>75 423</b>	<b>58 351</b>

Sysselsatte årsverk	55	45
---------------------	----	----

<b>Ytelser til ledende personer</b>	<b>Daglig leder</b>	<b>Styret</b>
Lønn/styrehonorar	3 941	0
Pensjonsutgifter	363	0
Annen godtgjørelse	16	0
<b>Sum</b>	<b>4 320</b>	<b>0</b>

Styret har ikke noen avtale om bonus. Hverken adm. dir eller styret har avtale om særskilt godtgjørelse ved opphør eller endring av stilling/verv.

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

<b>Kostnadsført godtgjørelse til revisor</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	490	442
Andre attestasjonstjenester	0	0
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	0	0
Andre tjenester utenfor revisjon	48	0
<b>Sum</b>	<b>538</b>	<b>442</b>

### Note 4 Pensjoner

(Alle beløp i hele tusen)

E C Dahls Eiendom AS har en kollektiv pensjonsforsikring som omfatter alle 61 ansatte. Ordningen er en innskuddsordning. Årets pensjonspremie, korrigert med eventuelle innbetalinger til eller trekk på innskuddsfondet, er regnskapsført som pensjonskostnad. Årets pensjonskostnad er 3 565 kr og innskuddsfondet pr. 31.12. er kr 326.



E C Dahls Eiendom AS

Noteopplysninger 2024

## Note 5 Varige driftsmidler

(Alle tall i hele tusen)

	Tomter	Bygninger og anlegg	Anlegg under utførelse	Biler, driftsløsøre, inventar og maskiner	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2024	359 566	5 108 198	373 461	48 083	5 889 309
Tilgang	0	12 222	321 210	1 124	334 556
Avgang	0	-54 503	0	-26 084	-80 587
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>359 566</b>	<b>5 065 917</b>	<b>694 671</b>	<b>23 124</b>	<b>6 143 278</b>
Akkumulerte avskrivninger	0	1 301 189	0	14 485	1 315 675
<b>Bokført verdi per 31.12.2024</b>	<b>359 566</b>	<b>3 764 728</b>	<b>694 671</b>	<b>8 639</b>	<b>4 827 604</b>
Årets avskrivninger	Avskrives ikke	83 094	Avskrives ikke	4 326	87 420
Forventet økonomisk levetid	-	5-100 år	-	5 år	
Avskrivningsplan	-	Lineær	-	Lineær	

Under bygg og anlegg inngår bygg og tekniske installasjoner, samt leietakertilpasninger. Bygg avskrives over 100 år, tekniske installasjoner over 20 år. Leietakertilpasninger avskrives over kontraktens løpetid.

Det er i 2024 revet et bygg i Olav Tryggvasons gate. Dette har medført et regnskapsmessig tap på kr 20 377.

Side 10

**E C Dahls Eiendom AS**

Noteopplysninger 2024

**Note 6 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet**  
(Alle tall i hele tusen)

Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	EK siste år (100%)	Resultat siste år (100%)	Balansført verdi
<b>Datterselskap</b>					
Byhaven AS	Trondheim	100%	46 496	750	80 280
E C Dahls Eiendom Drift AS	Trondheim	100%	6 258	2 396	5 470
Britannia Eiendom AS	Trondheim	100%	821 359	4 148	999 849
Pirsenteret AS	Trondheim	100%	866 252	11 797	850 050
Trondheim Postgård DA	Trondheim	99%	-59 579	-41 355	38 416
ANS Hartmann Hotell	Trondheim	99%	115 296	11 992	162 198
Brattørkaia AS	Trondheim	100%	1 285 372	90 875	2 422 742
Brattørkaia 13 b AS	Trondheim	100%	97 225	-5 691	103 509
Bispen AS	Trondheim	100%	249 618	22 302	836 520
Dronningens gate 2 AS	Trondheim	100%	37 469	5 011	123 006
Holtermanns veg 1-13 AS	Trondheim	100%	-25 157	-33 797	174 011
Holtermans veg 70 AS	Trondheim	100%	482 047	34 840	813 411
Kongens gate 87 AS	Trondheim	100%	105 320	2 278	134 759
ECDE Service AS	Trondheim	100%	14	-10	30
<b>Sum 31.12.2024</b>			<b>4 027 991</b>	<b>105 537</b>	<b>6 744 253</b>

E C Dahls Eiendom AS kjøpte og overtok Trondheims-porteføljen til Entra ASA 31.mai 2024.

**Tilknyttet selskapet**

Svanen Eiendom AS*	Trondheim	50,0%	5 594	-2 617	12 565
Incentra Eiendom AS	Trondheim	34,2%	41 443	24 198	21 029
Star Porperty AS	Trondheim	50,0%	42 248	4 389	114 000
Jomfrugt 4 ANS	Trondheim	50,0%	2 261	763	5 178
Nidaros Eiendomsutvikling AS	Trondheim	50,0%	2 668	-45	1 388
Søndre gate 16 AS	Trondheim	25,0%	6 529	-937	2 383
SEC Utvikling AS	Trondheim	50,0%	-161	-68	25
Ravnkloa AS	Trondheim	33,0%	6 957	-469	2 500
<b>Sum 31.12.2024</b>			<b>107 539</b>	<b>25 215</b>	<b>159 066</b>

\*Benyttet konsoliderte tall for konsernet.

Selskapet har i 2024 solgt aksjene i Vaterlandsveita 2 Holding AS.



<b>E C Dahls Eiendom AS</b>	<b>Noteopplysninger 2024</b>		
-----------------------------	------------------------------	--	--

<b>Inntekt på investeringer</b>	<b>Konsernbidrag</b>	<b>Utbytte/utdeling</b>	<b>Sum inntekt</b>
<b>Datterselskaper</b>			
E C Dahls Eiendom Drift	3 825	0	3 825
Byhaven AS	239	0	239
Pirsenteret AS	24 536	0	24 536
Pirsenteret Drift AS	1 388	0	1 388
Dronningens Gate 2	4 538	0	4 538
Bispen AS	25 879	0	25 879
Holtermanns Veg 70 AS	26 916	0	26 916
Kongens Gate 87	1 101	0	1 101
Brattørkaia AS	72 221	0	72 221
<b>Sum inntekt på investering i DS</b>	<b>160 643</b>	<b>0</b>	<b>160 643</b>

Det er mottatt kr 93 325 i konsernbidrag fra døtre som er ført mot kostpris aksjer. Totalt konsernbidrag fra døtre er kr 253 868.

<b>Tilknyttede selskaper</b>			
Incentra Eiendom AS	0	6 834	6 834
Star Property AS	0	10 000	10 000
<b>Sum inntekt på investering i TS</b>	<b>0</b>	<b>16 834</b>	<b>16 834</b>



E C Dahls Eiendom AS

Noteopplysninger 2024

## Note 7 Skatt

(Alle tall i hele tusen)

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	1 840 171	1 856 501	16 330
Fordringer	18 394	-1 600	-19 994
Gevinst – og tapskonto	-5 191	381	5 572
Andre forskjeller	-5 433	-2 450	2 982
<b>Sum</b>	<b>1 847 942</b>	<b>1 852 832</b>	<b>4 891</b>
Andeler	72 526	70 733	-1 793
Akkumulert fremførbart underskudd	-131 101	-207 361	-76 259
Avskåret rentefradrag	-1 238	-1 238	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-908 597	-918 175	-9 578
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>879 531</b>	<b>796 791</b>	<b>-82 739</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>193 497</b>	<b>175 294</b>	<b>-18 203</b>
<b>Årets skattekostnad</b>		<b>2024</b>	<b>2023</b>
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		12 805	-21 931
Permanente forskjeller		-45 092	-37 036
Endring i midlertidige forskjeller		4 891	-20 023
Mottatt konsernbidrag, ikke resultatført		103 656	0
Fremført underskudd		0	78 989
Anvendelse av fremførbart underskudd		-76 259	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		0	0
Endring i utsatt skatt		-4 602	-10 329
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>		<b>-4 602</b>	<b>-10 329</b>
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		-58 146	-2 270
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag		58 146	2 270
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

Side 13



E C Dahls Eiendom AS

Noteopplysninger 2024

## Note 8 Egenkapital

(Alle tall i hele tusen)

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Egenkapital 01.01.2024	1 421 350	224 574	233 823	763 062	2 642 809
Årets resultat	0	0	0	17 407	17 407
Mottatt konsernbidrag m. skatteeffekt	0	0	8 059		8 059
Kapitalendring*	91 700	2 868 300	0	0	2 960 000
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>1 513 050</b>	<b>3 092 874</b>	<b>241 882</b>	<b>780 468</b>	<b>5 628 274</b>

\*Kapitalendringen består av kapitalforhøyelse med konvertering av gjeld. Ingen nye aksjer er utstedt.

Side 14



<b>E C Dahls Eiendom AS</b>	<b>Noteopplysninger 2024</b>	
-----------------------------	------------------------------	--

**Note 9 Fordringer og gjeld**  
(Alle tall i hele tusen)

<b>Kundefordringer</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Kundefordringer til pålydende	2 072	4 016
Avsetning til tap på kundefordringer	-234	-1 000
<b>Kundefordringer i balansen</b>	<b>1 838</b>	<b>3 016</b>

<b>Fordringer med forfall senere enn ett år</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Lån til foretak i samme konsern	1 572 501	0
Andre langsiktige fordringer	20 181	898
<b>Sum</b>	<b>1 592 682</b>	<b>898</b>

<b>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	234 500	234 500
Gjeld til foretak i samme konsern	1 102 982	986 066
Ansvarlig lån i konsernforhold	70 000	70 000
<b>Sum</b>	<b>1 407 482</b>	<b>1 290 566</b>

Ansvarlig lån i konsernforhold gjelder lån til Reitan Eiendom AS. Lånet har prioritet etter all annen gjeld i selskapet. Lånet renteberegnes løpende.

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Gjeld sikret ved pant</b>	<b>7 618 460</b>	<b>3 815 385</b>

<b>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Varige driftsmidler	4 275 577	3 709 746
Krysspant fra eiendommer til datterselskap	2 528 829	1 982 778
Eiendommer i datterselskap stilt som sikkerhet for syndikatlån	3 941 033	0
<b>Sum</b>	<b>10 745 439</b>	<b>5 692 524</b>

I tillegg er 3 av selskapets eiendommer med bokført verdi kr 355,7 mill. stilt som sikkerhet for gjeld i morselskapet for en total trekkramme på kr 600 mill. Pr. 31.12 var denne rammen ikke trukket opp.

<b>Garantistillelser</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Garantier gitt på vegne av datterselskaper og tilknyttede selskaper	0	0



<b>E C Dahls Eiendom AS</b>	<b>Noteopplysninger 2024</b>
-----------------------------	------------------------------

**Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.**  
(Alle tall i hele tusen)

	<b>Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer</b>		<b>Andre langsiktige fordringer</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Foretak i samme konsern	1 103 901	771 383	1 572 501	0
Mottatte konsernbidrag (se note 6)	264 299	10 318	0	0
<b>Sum</b>	<b>1 368 200</b>	<b>781 701</b>	<b>1 572 501</b>	<b>0</b>

	<b>Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld</b>		<b>Annen langsiktig gjeld</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Foretak i samme konsern	1 144	2 903	1 102 982	986 066
Ansvarlig lån	0	0	70 000	70 000
<b>Sum</b>	<b>1 144</b>	<b>2 903</b>	<b>1 172 982</b>	<b>1 056 066</b>

Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i konsernkontoordningen til Reitan Eiendom AS behandles som kortsiktig konsernmellomværende. Fordringen renteberegnes på markedsmessige vilkår.

Andre fordringer til foretak i samme konsern inneholder konsernkontoordning med 1 102 116 pr. 31.12.2024 og 771 383 pr. 31.12.2023.

**Note 11 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter**  
(Alle tall i hele tusen)

<b>Bundne bankinnskudd</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Skattetrekkskonto	2 732	2 016

**Note 12 Aksjekapital og aksjonærinformasjon**

Aksjekapitalen på kr. 1 513 050 000 består av 917 000 000 aksjer á kr. 1,65.

<b>Oversikt over de største aksjonærene</b>	<b>Antall</b>	<b>Eierandel</b>
Reitan Eiendom AS	917 000 000	100%
<b>Sum</b>	<b>917 000 000</b>	<b>100%</b>



**E C Dahls Eiendom AS**

**Noteopplysninger 2024**

**Note 13 Hendelser etter balansedagen**

Selskapet har den 28.februar 2025 kjøpt eiendommen, Sommerveita 4-6.

**Side 17**

**Note 14 Finansiell markedsrisiko**

(Alle tall i hele tusen)

Selskapet benytter seg av finansielle instrumenter i forbindelse med styring av finansiell risiko.

**Kredittrisiko**

Selskapets kredittrisiko i den ordinære driften er vurdert som moderat. Selskapet opererer i et utleiemarked hvor kundene har god kredittverdighet.

**Renterisiko**

Selskapet har flere låneavtaler med flytende rente og benytter ulike renteinstrumenter for å endre renten til fast rentesats. Bakgrunnen for dette er et ønske om å sikre fremtidige kontantstrømmer for selskapet, herunder å redusere risiko for renteøkninger. Sikringsforretningene gjøres ut fra et porteføljesynspunkt, slik at de enkeltstående sikringene ikke henføres til enkelte lån. Ut fra dette har det blitt gjort rentesikringer, og følgende sikringsforretninger (swap) løper i morselskapet pr 31.12.2024:

Motpart	Hovedstol	Startdato	Sluttdato	Fastrente
Dnb	150 000	02.01.2014	02.10.2028	3,97 %
Dnb	100 000	01.07.2015	01.07.2025	3,96 %
Dnb	100 000	01.07.2015	01.07.2025	4,01 %
Dnb	100 000	17.06.2024	17.06.2034	3,59 %
Dnb	100 000	26.08.2024	06.02.2034	3,10 %
Dnb	100 000	08.08.2024	08.08.2034	3,36 %
Dnb	100 000	16.07.2024	16.07.2034	3,64 %
Dnb	100 000	06.08.2024	07.08.2034	3,37 %
Dnb	100 000	07.08.2024	07.08.2034	3,25 %
Dnb	200 000	11.09.2024	11.09.2034	3,09 %
Danske Bank	100 000	01.10.2013	01.10.2028	3,29 %
Danske Bank	100 000	17.06.2024	17.06.2034	3,61 %
Handelsbanken	100 000	15.07.2019	15.08.2029	1,88 %
Handelsbanken	100 000	14.08.2019	14.08.2029	1,58 %
Handelsbanken	200 000	07.12.2023	07.12.2028	3,45 %
Handelsbanken	200 000	06.11.2023	06.11.2028	3,91 %
Handelsbanken	100 000	10.05.2024	11.05.2034	3,67 %
Handelsbanken	100 000	06.06.2024	06.06.2034	3,69 %
Handelsbanken	100 000	10.06.2024	10.06.2034	3,56 %
Handelsbanken	300 000	20.12.2023	22.12.2033	3,21 %
Handelsbanken	200 000	06.08.2024	07.08.2034	3,38 %
SEB	100 000	08.08.2024	08.08.2034	3,38 %
SEB	100 000	07.08.2034	08.08.2034	3,26 %
Swedbank	100 000	08.08.2024	08.08.2034	3,42 %
Swedbank	100 000	07.08.2024	07.08.2034	3,26 %



Til generalforsamlingen i E C Dahls Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for E C Dahls Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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.

### 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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

Trondheim, 10. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Kjetil Smørdal  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, 7010 Trondheim  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Smørdal, Kjetil	BANKID	2025-03-10 14:27

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.



-  BankID Signing  
Jørn Egil Andreassen  
2025-03-10
-  BankID Signing  
Berit Hvalryg  
2025-03-10
-  BankID Signing  
Svein Erik Nordbotten  
2025-03-10
-  BankID Signing  
Trond Fredrik Mellingsæter  
2025-03-10

# ÅRSRAPPORT

2024

NYE HJORTEN TEATER



## ÅRSBERETNING 2024 - E C DAHLS EIENDOM AS

### Forretningsidé

E C Dahls Eiendom AS (ECDE) skal med et langsiktig perspektiv kjøpe, utvikle og forvalte eiendommer innenfor elveslyngen i Trondheim (AiE). Selskapet fremmer bærekraftige løsninger og ønsker å være en foretrukket eiendomspartner for private og offentlige virksomheter.

### Historikk

Selskapet ble etablert i 1986 gjennom en fisjon fra E. C. Dahls Bryggeri og overtok blant annet det historiske bryggerikvartalet på Kalvskinnet. Siden den gang har ECDE opplevd betydelig vekst og eier nå, helt eller delvis, over 100 eiendommer i Trondheim sentrum. Selskapet har egen administrasjon som tar seg av forvaltning, drift og utvikling av eiendomsporteføljen. Hovedkontoret ligger i Kongens gate 8 i Trondheim.

### Selskapets virksomhet i 2024

Ved årsskiftet bestod eiendomsporteføljen til E C Dahls Eiendom AS-konsernet av ca. 580 000 kvadratmeter utleieareal. Mer enn 50 % av porteføljen er kontorlokaler, mens øvrig del består av hotell, butikk, restaurant, bolig, lager og parkering. Utleiegraden i konsernet lå på rundt 95 % ved årsskiftet.

Selskapet har i løpet av året kjøpt Entra ASA sin eiendomsportefølge i Trondheim. Transaksjonen omfattet 13 eiendommer på totalt ca. 184.000 kvm, hovedsakelig bestående av kontor. Kjøpet ble gjort med utgangspunkt i en omforent eiendomsverdi på NOK 6,45 mrd. I forbindelse med transaksjonen ble det også gitt individuelle tilbud om ansettelse i ECDE til 13 av Entra sin ansatte i Trondheim, hvorav samtlige takket ja.

I løpet av 2024 er det ferdigstilt flere rehabiliteringsprosjekter. Rehabilitering, transformasjon og utvikling av eksisterende bygningsmasse utgjør en sentral del av selskapets strategi. Målet er at alle ferdigstilte rehabiliteringsprosjekter skal oppnå Energiklasse A og være økonomisk, sosialt og miljømessig bærekraftige.

Nordre gate 12 har vært et pilotprosjekt hvor gjenbruk og grønne valg har hatt høy prioritet. Kontordelen ble ferdigstilt rett før årsskiftet og prosjektet som helhet forventes ferdigstilt 1. kvartal 2025. Eiendommen vil da inkludere en offentlig tilgjengelig takterrasse og

takrestaurant. Bygget oppnår BREEAM Outstanding-sertifisering, og er også i tråd med kriteriene for sirkulærøkonomi satt av Future Built.

I datterselskapet Trondheim Postgård DA har byggarbeidene for oppføringen av Nye Hjorten Teater og ombyggingen av den gamle Postgården til museum (PoMo), pågått for fullt i 2024 med planlagt åpning 1. kvartal 2025. Teateret vil oppnå sertifiseringen BREEAM Outstanding. Øvrige prosjekter av vesentlig størrelse er Søndre gate 12 og 14, Kongens gate 36 og Thomas Angells gate 10b.

### Årsregnskapet

ECDE hadde et årsoverskudd på NOK 17,4 millioner i 2024, sammenlignet med et underskudd på NOK 11,6 millioner i 2023. Det ordinære resultatet før skatt var NOK 12,8 millioner, mot NOK -21,9 millioner året før. Selskapet mottok utbytte på NOK 16,8 millioner fra tilknyttede virksomheter i 2024, sammenlignet med NOK 28,7 millioner i 2023.

Leieinntektene økte med 6,2 % sammenlignet med året før. Økningen skyldtes hovedsakelig reforhandlinger og utleie av ledige lokaler gjennom året, samt indeksregulering. Driftsresultatet endte på NOK 151,9 millioner sammenlignet med NOK 147,5 millioner i 2023. Finanskostnadene økte med NOK 221,3 millioner i samme periode, hovedsakelig på grunn av økte kreditter og høyere belåning.

Kontantstrømanalysen viser en netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på NOK -165 millioner. Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter viser netto utbetaling på NOK 6 426 millioner hvorav største andel gjelder Entra transaksjonen. Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter viser netto kontantstrøm på NOK 6 880 millioner hvorav NOK 2 960 millioner er en kapitalforhøyelse og NOK 3 920 er nye låneopptak for kjøp og øvrige investeringer i porteføljen.

Selskapets total kapital er på NOK 14 734 millioner, og egenkapitalandelen er på 38,2 %, mot fjorårets 34,1 %.

Styret mener at resultatregnskapet og balansen for 2024 sammen med tilhørende noter gir en rettvise oversikt over selskapets drift og økonomiske stilling ved årsskiftet.



## Finansiell risiko

Selskapet anses å være utsatt for moderat kreditt risiko i den ordinære virksomheten, da en betydelig del av kundene er offentlige- og private virksomheter med god kredittverdighet. Ved årsskiftet er ca. 41 % av selskapets gjeld til kredittinstitusjoner rentesikret ved at flytende pengemarkedsrente er byttet mot fastrente ved kjøp av renteswapper med 5-10 års durasjon. Selskapet har også en strategi på å øke sikringsandel ytterligere når dette anses gunstig. I kombinasjon med en gjeldsgrad på 1,6 anses selskapet å være robust for renteendringer på både kort og lang sikt. Likviditeten vurderes som god, og styret er ikke kjent med planlagte tiltak eller andre forhold som vesentlig vil endre selskapets likviditetsrisiko.

## Anvendelse av overskudd

Styret foreslår at selskapets resultat etter skatt, NOK 17,4 millioner, disponeres slik:

Overført fra annen egenkapital	NOK	17,4 mill.
<b>Sum disponert</b>	<b>NOK</b>	<b>17,4 mill.</b>

## Fremtidsutsikter

Selskapet har finansiell styrke til å gjennomføre nødvendige utviklings- og rehabiliteringsarbeider samt fremtidige eiendomskjøp. Basert på en helhetlig vurdering av selskapets soliditet, likviditetsreserver og diversifiserte leietakermasse, bekrefter administrerende direktør og styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Dette er lagt til grunn for avleggelsen av årsoppgjøret for 2024.

## Hendelser etter balansedagen

Den 28. februar 2025 kjøpte ECDE eiendommen Sommerveita 4-6 i Trondheim sentrum. Eiendommen er ca. 2.000 kvadratmeter bestående av butikk- og kontorareal.

## Organisasjon og miljø

Det har ikke vært unormalt høyt fravær eller ulykker i selskapets tjeneste i løpet av 2024. Andelen sykefravær var på 4,5 %, mot 4,4 % året før. ECDE legger til rette for faste ukentlige treningstilbud for de ansatte, samt sosiale aktiviteter for å fremme et godt arbeidsmiljø. Det er i 2024 gjennomført en medarbeiderundersøkelse hvor score på trivselsindeksen var 88 %. Dette er administrasjon og styret meget fornøyd med. Bedriftshelsetjenesten har i ettertid gjennomført intervju med ansatte og sammen med administrasjonen og øvrige ansatte gjennomgått resultatene av undersøkelsen. Det er videre diskutert og iverksatt tiltak for å sikre fortsatt høy tilfredshet.

Selskapet har samme retningslinjer som i morselskapet Reitan Eiendom AS med hensyn på oppfyllelse av aktivitets- og redegjørelsesplikten etter likestillings- og diskrimineringsloven. Kort oppsummert skal Selskapene i Reitan Eiendom fremme en kultur der personlige forskjeller blir respektert og verdsatt, og fremme like muligheter, særlig i forbindelse med rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, goder, forfremmelse, tilrettelegging og utviklingsmuligheter. Se mer på Reitan Eiendom.no hvor selskapets etiske retningslinjer og styringsdokumenter er offentliggjort.

Ved utgangen av 2024 hadde ECDE 61 ansatte hvorav 16 kvinner. Det er 1 midlertidig ansatt mann i selskapet og 1 mann er ansatt i en deltidsstilling. Gjennomsnittlig antall uker foreldrepermisjon for kvinner og menn var henholdsvis 22 og 15 uker. Gjennomsnittslønnen for menn i selskapet er høyere enn for kvinner, hovedsakelig på grunn av en overrepresentasjon av menn i ledende stillinger.

Styret består av 2 menn og 1 kvinne. Det er tegnet forsikring for styremedlemmene og daglig leder for å dekke eventuelt personlig erstatningsansvar overfor selskapet og tredjeparter.

Selskapets virksomhet medfører i liten grad forurensning av det ytre miljøet. Det er en kontinuerlig satsing på reduksjon i energiforbruk, samt gjenbruk og ombruk der dette bidrar til å fremme bærekraftsmålene til selskapet. Selskapet har oppnådd betydelige besparelser gjennom investeringer i bygg og tekniske installasjoner samt forbedret energistyring i driften. E C Dahls Eiendom jobber daglig for et bærekraftig sentrum og er ISO 14001-sertifisert, den mest anerkjente standarden for miljøstyring i verden. ISO 14001 setter krav til et miljøstyringssystem som gjør selskapet i stand til å



utvikle og implementere politikk og mål som tar hensyn til lovkrav og vesentlige miljøaspekter.

E C Dahls Eiendom AS og datterselskaper er omfattet av åpenhetsloven, og jobber kontinuerlig med aktsomhetsvurderinger i tråd med lovkrav og OECDs veileder for aktsomhetsvurderinger for ansvarlig næringsliv. Aktsomhetsvurderinger er en risikobasert tilnærming for å respektere og ivareta mennesker, samfunn og miljø i vår egen virksomhet og leverandørkjeden. Vi forventer at våre leverandører og samarbeidspartnere følger samme tilnærming. Vår redegjørelse for arbeidet med aktsomhetsvurdering er tilgjengelig på Reitan Eiendom sine hjemmesider. Redegjørelsen for året 2024 forventes å bli publisert innen 30. april 2025.

---

Trondheim 10.03.2025

  
Trond F. Mellingsæter  
Styreleder

  
Berit Hvalryg  
Styremedlem

  
Svein Erik Nordbotten  
Adm. direktør

  
Jørn Egil Andreassen  
Styremedlem



<b>Resultatregnskap</b>			
E C Dahls Eiendom AS			
(Alle tall i hele tusen)			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Leieinntekter	1	378 111	356 051
Gevinst ved realisasjon av anleggsmidler		0	685
Annen driftsinntekt	1, 2	39 412	25 874
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>417 523</b>	<b>382 611</b>
Lønn og andre personalkostnader	3, 4	75 423	58 351
Avskrivning på driftsmidler	5	87 420	87 066
Tap ved realisasjon av anleggsmidler	5	20 377	0
Driftskostnader	1	82 360	89 668
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>265 580</b>	<b>235 085</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>151 944</b>	<b>147 525</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	6	160 643	10 318
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	6	16 834	28 669
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	158 277	68 153
Andre renteinntekter	1	2 910	3 321
Gevinst ved salg av aksjer		20	0
Annen finansinntekt		29 351	5 958
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>368 035</b>	<b>116 419</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	108 208	81 373
Andre rentekostnader	1	394 455	204 502
Annen finanskostnad		4 511	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>507 174</b>	<b>285 875</b>
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-139 139</b>	<b>-169 456</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>12 805</b>	<b>-21 931</b>
Skattekostnad på resultat	7	-4 602	-10 329
<b>Resultat</b>		<b>17 407</b>	<b>-11 602</b>



<b>Resultatregnskap</b>			
E C Dahls Eiendom AS			
	Note	2024	2023
<b>Årsresultat</b>		<u>17 407</u>	<u>-11 602</u>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	8	17 407	0
Overført fra annen egenkapital	8	<u>0</u>	<u>11 602</u>
<b>Sum overføringer</b>		<u>17 407</u>	<u>-11 602</u>



<b>Balanse</b>			
E C Dahls Eiendom AS			
(Alle tall i hele tusen)	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og bygninger	5, 9	4 818 965	4 589 004
Driftsløsøre og inventar	5	8 639	11 840
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 827 604</b>	<b>4 600 845</b>
<b>Finansielle driftsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	6	6 744 253	2 136 264
Lån til foretak i samme konsern	1, 10	1 572 501	0
Investeringer i tilknyttet selskap	6	159 066	159 946
Andre langsiktige fordringer	9	20 181	898
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>8 496 001</b>	<b>2 297 108</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>13 323 605</b>	<b>6 897 953</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9, 10	1 838	3 014
Fordring på konsernselskap	10	1 368 200	781 703
Andre kortsiktige fordringer	9	24 202	17 483
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 394 241</b>	<b>802 200</b>
Bankinnskudd	11	16 206	58 296
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 410 447</b>	<b>860 496</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 734 051</b>	<b>7 758 449</b>

**Balanse**

## E C Dahls Eiendom AS

(Alle tall i hele tusen)

<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 12	1 513 050	1 421 350
Overkurs	8	3 092 874	224 574
Annen innskutt egenkapital	8	241 882	233 823
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 847 806</b>	<b>1 879 747</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	780 468	763 062
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>780 468</b>	<b>763 062</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 628 274</b>	<b>2 642 809</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	7	193 497	175 294
Andre avsetninger for forpliktelser		0	2 167
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>193 497</b>	<b>177 461</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	7 618 460	3 815 385
Gjeld til konsernselskap	9	1 102 982	986 066
Ansvarlig lån til konsernselskap	9	70 000	70 000
Annen langsiktig gjeld	9	2 317	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 793 758</b>	<b>4 871 451</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	10	31 170	9 108
Skattetrekk og andre trekk		4 401	4 008
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	10	1 144	2 903
Annen kortsiktig gjeld		81 807	50 708
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>118 522</b>	<b>66 727</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 105 777</b>	<b>5 115 640</b>
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>		<b>14 734 051</b>	<b>7 758 449</b>

Trondheim, 10.03.2025  
Styret i E C Dahls Eiendom AS  
Trond Fredrik Mellingsæter  
Styreleder  
Berit Hvalryg  
Styremedlem  
Jørn Egil Andreassen  
Styremedlem  
Svein Erik Nordbotten  
Administrerende direktør



<b>Kontantstrømoppstilling</b>		
E C Dahls Eiendom AS		
	2024	2023
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	12 805	-21 931
Resultatførte konsernbidrag	-160 643	-10 318
Resultatførte utbytter	-16 834	-28 669
Periodens betalte skatt	0	-5
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	20 377	-685
Gevinst ved salg av aksjer	-20	0
Ordinære avskrivninger	87 420	87 066
Endring i kundefordringer	1 176	-513
Endring i andre fordringer	0	140
Endring i leverandørgjeld	22 062	1 419
Endring i annen gjeld	29 733	-10 267
Netto finanskostnader	316 635	208 443
Betalte renter	-477 822	-216 082
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-4	-61
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-165 115</b>	<b>8 537</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	1 200
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-334 556	-295 942
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	900	15
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-6 281 068	-3 430
Innbetalte renter	161 187	84 998
Innbetalte konsernbidrag	10 320	22 455
Mottatt utbytter og utdelinger	16 834	28 669
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-6 426 383</b>	<b>-162 035</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	3 920 141	2 269 558
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	-1 965 005
Utbetalt konsernbidrag	0	-77 022
Kapitalforhøyelse	2 960 000	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>6 880 141</b>	<b>227 531</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	288 643	74 033
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	829 679	755 646
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>	<b>1 118 322</b>	<b>829 679</b>
E C Dahls Eiendom AS		Side 5



E C Dahls Eiendom AS

Noteopplysninger 2024

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Konsernregnskap utarbeides av Reitan Eiendom AS. Reitan Eiendom AS har hovedkontor på Lade Gaard i Trondheim og utarbeider konsernregnskap iht, full IFRS som fastsatt av EU.

Konsernregnskapet kan finnes digitalt på Reitan Eiendom AS sine nettsider; ReitanEiendom.no

### Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

### Inntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

### 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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

### Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

### Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og andre direkte kjøpsutgifter). Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet. For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendelen for bruk, for eksempel utgifter til testing av eiendelen. Renter knyttet til tilvirkning av anleggsmidler kostnadsføres.

### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets

Side 6



kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet. Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

**Datterselskap og tilknyttet selskap**

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

**Fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. For øvrige kundefordringer utføres en spesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

**Pensjoner - Innskuddsbasert ordning**

Kostnaden til innskuddsbasert pensjonsordning tilsvarer periodens premie til forsikringsselskapet.

**Kontantstrømoppstilling**

Kontantstrømoppstillingen er satt opp etter den indirekte metoden og viser kontantstrømmer fra henholdsvis operasjonelle-, investerings- og finansieringsaktiviteter og forklarer periodens endring i "Kontanter og kontantekvivalenter".

**Konsernkontoordning**

Selskapet har konsernkontoordning hvor morselskapet, Reitan Eiendom AS, er eier av toppkontoen. Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i cashpool er klassifisert som konsernmellomværende og det beregnes markedsbasert rente på innskudd. Selskapets saldo i konsernkontoordningen er inkludert i likviditetsbeholdningen i kontantstrømanalysen.

**Kontanter og kontantekvivalenter**

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid redusert for trekk på kassekreditt.

**Rentesikring / rentebytteavtaler**

Selskapet har flere låneavtaler med flytende rente, og benytter ulike renteinstrumenter til å endre renten til fast rentesats. Sikringene behandles som regnskapsmessig kontantstrømsikring av flytende rente på egen gjeld, som betyr at selskapet løpende bokfører den faste rentekostnaden, og at eventuelle mindreverdier på rentebytteavtalene ikke resultatføres. Dersom selskapet er oversikret som følge av at sikringen skjer på konsernnivå, det vil si at hovedstol på rentebytteavtalene er større en rentebærende gjeld med flytende rente i selskapet, vil eventuelle mindreverdier knyttet til rentebytteavtalene hvor man er oversikret bli balanseført / kostnadsført.

**E C Dahls Eiendom AS****Noteopplysninger 2024****Note 1 Transaksjoner med nærstående**

(Alle tall i hele tusen)

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 3, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 10.

E C Dahls Eiendom AS leier ut lokaler til selskaper innen Reitan konsern. Leieprisen for lokalene er fastsatt ut fra armlengdes avstand, og vurderes å være til markedsvilkår.

Selskapet kjøper forretningsfører tjenester fra Reitan Eiendom AS. Honorarene er fastsatt på markedsmessige vilkår.

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:	2024	2023
<b>a) Salg av tjenester, utleie og renteinntekter</b>		
<b>Morselskap</b>		
Renteinntekter	4 973	7 725
Husleieinntekter	1 360	1 175
Salg av tjenester	803	899
<b>Tilknyttede selskaper og datterselskaper</b>		
Husleieinntekter	3 679	398
Salg av tjenester	25 613	18 228
Renteinntekter datterselskaper	153 304	60 428
Renteinntekter fra tilknyttede selskaper	411	21
<b>Sum</b>	<b>190 143</b>	<b>88 874</b>
<b>b) Kjøp av tjenester, leiekostnader og rentekostnader</b>		
<b>Morselskap</b>		
Kjøp av tjenester	3 157	2 215
Rentekostnader	75 278	59 602
<b>Tilknyttede selskaper og datterselskaper</b>		
Rentekostnader datterselskaper	32 930	21 771
<b>Sum</b>	<b>111 365</b>	<b>83 588</b>

**Note 2 Spesifikasjon av poster presentert med nettobeløp**

(Alle tall i hele tusen)

Annen driftsinntekt pr. 31.12	2024	2023
Kostnader til viderefakturering	-3 162	-6 605
Inntekt fra viderefakturering	3 176	6 541
Andre driftsrelaterte inntekter	4 600	1 127
Fakturert eiendomsskatt	4 278	4 093
Fakturerte honorarer	30 520	20 718
<b>Sum annen driftsinntekt pr. 31.12</b>	<b>39 412</b>	<b>25 874</b>

**Side 8**



<b>E C Dahls Eiendom AS</b>	<b>Noteopplysninger 2024</b>
-----------------------------	------------------------------

### Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

(Alle beløp i hele tusen)

<b>Lønnskostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Lønninger	60 648	45 443
Arbeidsgiveravgift	8 923	8 413
Pensjonskostnader	3 565	2 911
Andre ytelser	2 287	1 584
<b>Sum</b>	<b>75 423</b>	<b>58 351</b>

Sysselsatte årsverk	55	45
---------------------	----	----

<b>Ytelser til ledende personer</b>	<b>Daglig leder</b>	<b>Styret</b>
Lønn/styrehonorar	3 941	0
Pensjonsutgifter	363	0
Annen godtgjørelse	16	0
<b>Sum</b>	<b>4 320</b>	<b>0</b>

Styret har ikke noen avtale om bonus. Hverken adm. dir eller styret har avtale om særskilt godtgjørelse ved opphør eller endring av stilling/verv.

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

<b>Kostnadsført godtgjørelse til revisor</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	490	442
Andre attestasjonstjenester	0	0
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	0	0
Andre tjenester utenfor revisjon	48	0
<b>Sum</b>	<b>538</b>	<b>442</b>

### Note 4 Pensjoner

(Alle beløp i hele tusen)

E C Dahls Eiendom AS har en kollektiv pensjonsforsikring som omfatter alle 61 ansatte. Ordningen er en innskuddsordning. Årets pensjonspremie, korrigert med eventuelle innbetalinger til eller trekk på innskuddsfondet, er regnskapsført som pensjonskostnad. Årets pensjonskostnad er 3 565 kr og innskuddsfondet pr. 31.12. er kr 326.



E C Dahls Eiendom AS

Noteopplysninger 2024

## Note 5 Varige driftsmidler

(Alle tall i hele tusen)

	Tomter	Bygninger og anlegg	Anlegg under utførelse	Biler, driftsløsøre, inventar og maskiner	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2024	359 566	5 108 198	373 461	48 083	5 889 309
Tilgang	0	12 222	321 210	1 124	334 556
Avgang	0	-54 503	0	-26 084	-80 587
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>359 566</b>	<b>5 065 917</b>	<b>694 671</b>	<b>23 124</b>	<b>6 143 278</b>
Akkumulerte avskrivninger	0	1 301 189	0	14 485	1 315 675
<b>Bokført verdi per 31.12.2024</b>	<b>359 566</b>	<b>3 764 728</b>	<b>694 671</b>	<b>8 639</b>	<b>4 827 604</b>
Årets avskrivninger	Avskrives ikke	83 094	Avskrives ikke	4 326	87 420
Forventet økonomisk levetid	-	5-100 år	-	5 år	
Avskrivningsplan	-	Lineær	-	Lineær	

Under bygg og anlegg inngår bygg og tekniske installasjoner, samt leietakertilpasninger. Bygg avskrives over 100 år, tekniske installasjoner over 20 år. Leietakertilpasninger avskrives over kontraktens løpetid.

Det er i 2024 revet et bygg i Olav Tryggvasons gate. Dette har medført et regnskapsmessig tap på kr 20 377.

**E C Dahls Eiendom AS**

Noteopplysninger 2024

**Note 6 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet**  
(Alle tall i hele tusen)

Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	EK siste år (100%)	Resultat siste år (100%)	Balansført verdi
<b>Datterselskap</b>					
Byhaven AS	Trondheim	100%	46 496	750	80 280
E C Dahls Eiendom Drift AS	Trondheim	100%	6 258	2 396	5 470
Britannia Eiendom AS	Trondheim	100%	821 359	4 148	999 849
Pirsenteret AS	Trondheim	100%	866 252	11 797	850 050
Trondheim Postgård DA	Trondheim	99%	-59 579	-41 355	38 416
ANS Hartmann Hotell	Trondheim	99%	115 296	11 992	162 198
Brattørkaia AS	Trondheim	100%	1 285 372	90 875	2 422 742
Brattørkaia 13 b AS	Trondheim	100%	97 225	-5 691	103 509
Bispen AS	Trondheim	100%	249 618	22 302	836 520
Dronningens gate 2 AS	Trondheim	100%	37 469	5 011	123 006
Holtermanns veg 1-13 AS	Trondheim	100%	-25 157	-33 797	174 011
Holtermans veg 70 AS	Trondheim	100%	482 047	34 840	813 411
Kongens gate 87 AS	Trondheim	100%	105 320	2 278	134 759
ECDE Service AS	Trondheim	100%	14	-10	30
<b>Sum 31.12.2024</b>			<b>4 027 991</b>	<b>105 537</b>	<b>6 744 253</b>

E C Dahls Eiendom AS kjøpte og overtok Trondheims-porteføljen til Entra ASA 31.mai 2024.

**Tilknyttet selskapet**

Svanen Eiendom AS*	Trondheim	50,0%	5 594	-2 617	12 565
Incentra Eiendom AS	Trondheim	34,2%	41 443	24 198	21 029
Star Property AS	Trondheim	50,0%	42 248	4 389	114 000
Jomfrugt 4 ANS	Trondheim	50,0%	2 261	763	5 178
Nidaros Eiendomsutvikling AS	Trondheim	50,0%	2 668	-45	1 388
Søndre gate 16 AS	Trondheim	25,0%	6 529	-937	2 383
SEC Utvikling AS	Trondheim	50,0%	-161	-68	25
Ravnkloa AS	Trondheim	33,0%	6 957	-469	2 500
<b>Sum 31.12.2024</b>			<b>107 539</b>	<b>25 215</b>	<b>159 066</b>

\*Benyttet konsoliderte tall for konsernet.

Selskapet har i 2024 solgt aksjene i Vaterlandsveita 2 Holding AS.



<b>E C Dahls Eiendom AS</b>	<b>Noteopplysninger 2024</b>		
-----------------------------	------------------------------	--	--

Inntekt på investeringer	Konsernbidrag	Utbytte/utdeling	Sum inntekt
Datterselskaper			
E C Dahls Eiendom Drift	3 825	0	3 825
Byhaven AS	239	0	239
Pirsenteret AS	24 536	0	24 536
Pirsenteret Drift AS	1 388	0	1 388
Dronningens Gate 2	4 538	0	4 538
Bispen AS	25 879	0	25 879
Holtermanns Veg 70 AS	26 916	0	26 916
Kongens Gate 87	1 101	0	1 101
Brattørkaia AS	72 221	0	72 221
<b>Sum inntekt på investering i DS</b>	<b>160 643</b>	<b>0</b>	<b>160 643</b>

Det er mottatt kr 93 325 i konsernbidrag fra døtre som er ført mot kostpris aksjer. Totalt konsernbidrag fra døtre er kr 253 868.

Tilknyttede selskaper			
Incentra Eiendom AS	0	6 834	6 834
Star Property AS	0	10 000	10 000
<b>Sum inntekt på investering i TS</b>	<b>0</b>	<b>16 834</b>	<b>16 834</b>



E C Dahls Eiendom AS

Noteopplysninger 2024

## Note 7 Skatt

(Alle tall i hele tusen)

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	1 840 171	1 856 501	16 330
Fordringer	18 394	-1 600	-19 994
Gevinst – og tapskonto	-5 191	381	5 572
Andre forskjeller	-5 433	-2 450	2 982
<b>Sum</b>	<b>1 847 942</b>	<b>1 852 832</b>	<b>4 891</b>
Andeler	72 526	70 733	-1 793
Akkumulert fremførbart underskudd	-131 101	-207 361	-76 259
Avskåret rentefradrag	-1 238	-1 238	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-908 597	-918 175	-9 578
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>879 531</b>	<b>796 791</b>	<b>-82 739</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>193 497</b>	<b>175 294</b>	<b>-18 203</b>
<b>Årets skattekostnad</b>		<b>2024</b>	<b>2023</b>
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		12 805	-21 931
Permanente forskjeller		-45 092	-37 036
Endring i midlertidige forskjeller		4 891	-20 023
Mottatt konsernbidrag, ikke resultatført		103 656	0
Fremført underskudd		0	78 989
Anvendelse av fremførbart underskudd		-76 259	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		0	0
Endring i utsatt skatt		-4 602	-10 329
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>		<b>-4 602</b>	<b>-10 329</b>
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		-58 146	-2 270
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag		58 146	2 270
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

Side 13



E C Dahls Eiendom AS

Noteopplysninger 2024

## Note 8 Egenkapital

(Alle tall i hele tusen)

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	1 421 350	224 574	233 823	763 062	2 642 809
Årets resultat	0	0	0	17 407	17 407
Mottatt konsernbidrag m. skatteeffekt	0	0	8 059		8 059
Kapitalendring*	91 700	2 868 300	0	0	2 960 000
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>1 513 050</b>	<b>3 092 874</b>	<b>241 882</b>	<b>780 468</b>	<b>5 628 274</b>

\*Kapitalendringen består av kapitalforhøyelse med konvertering av gjeld. Ingen nye aksjer er utstedt.

Side 14



<b>E C Dahls Eiendom AS</b>	<b>Noteopplysninger 2024</b>	
-----------------------------	------------------------------	--

## Note 9 Fordringer og gjeld

(Alle tall i hele tusen)

<b>Kundefordringer</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Kundefordringer til pålydende	2 072	4 016
Avsetning til tap på kundefordringer	-234	-1 000
<b>Kundefordringer i balansen</b>	<b>1 838</b>	<b>3 016</b>

<b>Fordringer med forfall senere enn ett år</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Lån til foretak i samme konsern	1 572 501	0
Andre langsiktige fordringer	20 181	898
<b>Sum</b>	<b>1 592 682</b>	<b>898</b>

<b>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	234 500	234 500
Gjeld til foretak i samme konsern	1 102 982	986 066
Ansvarlig lån i konsernforhold	70 000	70 000
<b>Sum</b>	<b>1 407 482</b>	<b>1 290 566</b>

Ansvarlig lån i konsernforhold gjelder lån til Reitan Eiendom AS. Lånet har prioritet etter all annen gjeld i selskapet. Lånet renteberegnes løpende.

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Gjeld sikret ved pant</b>	<b>7 618 460</b>	<b>3 815 385</b>

<b>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Varige driftsmidler	4 275 577	3 709 746
Krysspant fra eiendommer til datterselskap	2 528 829	1 982 778
Eiendommer i datterselskap stilt som sikkerhet for syndikatlån	3 941 033	0
<b>Sum</b>	<b>10 745 439</b>	<b>5 692 524</b>

I tillegg er 3 av selskapets eiendommer med bokført verdi kr 355,7 mill. stilt som sikkerhet for gjeld i morselskapet for en total trekkramme på kr 600 mill. Pr. 31.12 var denne rammen ikke trukket opp.

<b>Garantistillelser</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Garantier gitt på vegne av datterselskaper og tilknyttede selskaper	0	0



E C Dahls Eiendom AS

Noteopplysninger 2024

**Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.**  
(Alle tall i hele tusen)

	Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer		Andre langsiktige fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	1 103 901	771 383	1 572 501	0
Mottatte konsernbidrag (se note 6)	264 299	10 318	0	0
<b>Sum</b>	<b>1 368 200</b>	<b>781 701</b>	<b>1 572 501</b>	<b>0</b>

	Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	1 144	2 903	1 102 982	986 066
Ansvarlig lån	0	0	70 000	70 000
<b>Sum</b>	<b>1 144</b>	<b>2 903</b>	<b>1 172 982</b>	<b>1 056 066</b>

Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i konsernkontoordningen til Reitan Eiendom AS behandles som kortsiktig konsernmellomværende. Fordringen renteberegnes på markedsmessige vilkår.

Andre fordringer til foretak i samme konsern inneholder konsernkontoordning med 1 102 116 pr. 31.12.2024 og 771 383 pr. 31.12.2023.

**Note 11 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter**  
(Alle tall i hele tusen)

	2024	2023
<b>Bundne bankinnskudd</b>		
Skattetrekkskonto	2 732	2 016

**Note 12 Aksjekapital og aksjonærinformasjon**

Aksjekapitalen på kr. 1 513 050 000 består av 917 000 000 aksjer á kr. 1,65.

Oversikt over de største aksjonærene	Antall	Eierandel
Reitan Eiendom AS	917 000 000	100%
<b>Sum</b>	<b>917 000 000</b>	<b>100%</b>

Side 16



**E C Dahls Eiendom AS**

**Noteopplysninger 2024**

**Note 13 Hendelser etter balansedagen**

Selskapet har den 28.februar 2025 kjøpt eiendommen, Sommerveita 4-6.

**Side 17**

**Note 14 Finansiell markedsrisiko**

(Alle tall i hele tusen)

Selskapet benytter seg av finansielle instrumenter i forbindelse med styring av finansiell risiko.

**Kredittrisiko**

Selskapets kredittrisiko i den ordinære driften er vurdert som moderat. Selskapet opererer i et utleiemarked hvor kundene har god kredittverdighet.

**Renterisiko**

Selskapet har flere låneavtaler med flytende rente og benytter ulike renteinstrumenter for å endre renten til fast rentesats. Bakgrunnen for dette er et ønske om å sikre fremtidige kontantstrømmer for selskapet, herunder å redusere risiko for renteøkninger. Sikringsforretningene gjøres ut fra et porteføljesynspunkt, slik at de enkeltstående sikringene ikke henføres til enkelte lån. Ut fra dette har det blitt gjort rentesikringer, og følgende sikringsforretninger (swap) løper i morselskapet pr 31.12.2024:

Motpart	Hovedstol	Startdato	Sluttdato	Fastrente
Dnb	150 000	02.01.2014	02.10.2028	3,97 %
Dnb	100 000	01.07.2015	01.07.2025	3,96 %
Dnb	100 000	01.07.2015	01.07.2025	4,01 %
Dnb	100 000	17.06.2024	17.06.2034	3,59 %
Dnb	100 000	26.08.2024	06.02.2034	3,10 %
Dnb	100 000	08.08.2024	08.08.2034	3,36 %
Dnb	100 000	16.07.2024	16.07.2034	3,64 %
Dnb	100 000	06.08.2024	07.08.2034	3,37 %
Dnb	100 000	07.08.2024	07.08.2034	3,25 %
Dnb	200 000	11.09.2024	11.09.2034	3,09 %
Danske Bank	100 000	01.10.2013	01.10.2028	3,29 %
Danske Bank	100 000	17.06.2024	17.06.2034	3,61 %
Handelsbanken	100 000	15.07.2019	15.08.2029	1,88 %
Handelsbanken	100 000	14.08.2019	14.08.2029	1,58 %
Handelsbanken	200 000	07.12.2023	07.12.2028	3,45 %
Handelsbanken	200 000	06.11.2023	06.11.2028	3,91 %
Handelsbanken	100 000	10.05.2024	11.05.2034	3,67 %
Handelsbanken	100 000	06.06.2024	06.06.2034	3,69 %
Handelsbanken	100 000	10.06.2024	10.06.2034	3,56 %
Handelsbanken	300 000	20.12.2023	22.12.2033	3,21 %
Handelsbanken	200 000	06.08.2024	07.08.2034	3,38 %
SEB	100 000	08.08.2024	08.08.2034	3,38 %
SEB	100 000	07.08.2034	08.08.2034	3,26 %
Swedbank	100 000	08.08.2024	08.08.2034	3,42 %
Swedbank	100 000	07.08.2024	07.08.2034	3,26 %