



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### 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:	24.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 04.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		146 585 303	147 641 112
Annen driftsinntekt		1 597 367	887 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>148 182 670</b>	<b>148 528 112</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		106 180 075	111 952 521
Lønnskostnad	1	4 989 598	3 038 573
Avskrivning på varige driftsmidler		370 428	283 250
Annen driftskostnad	1	1 218 644	1 053 098
<b>Sum kostnader</b>		<b>112 758 745</b>	<b>116 327 442</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>35 423 925</b>	<b>32 200 670</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		61 742	26 653
Annen finansinntekt		7 046	16 386
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>68 787</b>	<b>43 039</b>
Annen rentekostnad	2	12 278 310	5 534 774
Annen finanskostnad			400 307
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>12 278 310</b>	<b>5 935 081</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-12 209 523</b>	<b>-5 892 042</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>23 214 402</b>	<b>26 308 628</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	5 127 838	5 841 746
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>18 086 564</b>	<b>20 466 882</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>18 086 564</b>	<b>20 466 882</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>18 086 564</b>	<b>20 466 882</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		40 000 000	40 000 000



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Avgitt konsernbidrag			452 932
Overføringer annen egenkapital	4	-21 913 436	-19 986 049
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>18 086 564</b>	<b>20 466 882</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,5,6	118 306 679	124 715 576
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	6	795 259	163 021
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>119 101 938</b>	<b>124 878 596</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>122 651 938</b>	<b>128 428 596</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjekter	8	274 506 810	221 812 345
<b>Sum varer</b>		<b>274 506 810</b>	<b>221 812 345</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 217	14 495
Andre fordringer		468 128	396 318
<b>Sum fordringer</b>		<b>471 344</b>	<b>410 813</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	7 208 261	13 932 131
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>7 208 261</b>	<b>13 932 131</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>282 186 415</b>	<b>236 155 289</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>404 838 353</b>	<b>364 583 886</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	78 028 731	99 942 167
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>78 028 731</b>	<b>99 942 167</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>78 128 731</b>	<b>100 042 167</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	272 471 527	243 480 000
Øvrig langsiktig gjeld	11	11 880 682	10 500 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>284 352 209</b>	<b>253 980 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>284 352 209</b>	<b>253 980 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 500 000	
Leverandørgjeld		1 573 497	1 882 485
Betalbar skatt	3	5 127 838	5 713 996
Skyldig offentlige avgifter		720 565	416 575
Kortsiktig konserngjeld			580 682
Annen kortsiktig gjeld		4 435 513	1 967 981
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>42 357 413</b>	<b>10 561 719</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>326 709 622</b>	<b>264 541 719</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>404 838 353</b>	<b>364 583 886</b>



## Diano Eiendom AS

## Kontantstrømoppstilling

	Note	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		23 214 402	26 308 628
- Periodens betalte skatt		5 713 996	12 956 993
+ Ordinære avskrivninger		370 428	283 250
+/- Endring i varelager		(52 694 465)	(20 406 966)
+/- Endring i kundefordringer		11 278	196 983
+/- Endring i leverandørgjeld		(308 988)	(1 333 827)
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter		2 699 713	941 703
= Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<b>(32 421 627)</b>	<b>(6 967 222)</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		(5 406 230)	39 435 944
= Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<b>5 406 230</b>	<b>(39 435 944)</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
- Utbet. ved nedbetaling av langsiktig gjeld		(30 372 209)	(70 590 000)
- Utbet. ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		(30 500 000)	0
- Utbetalinger av utbytte		40 000 000	44 000 000
+/- Inn-/Utbetalinger av konsernbidrag		(580 682)	0
= Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<b>20 291 527</b>	<b>26 590 000</b>
= Netto endring i kontanter mv		<b>(6 723 870)</b>	<b>(19 813 167)</b>
+ Beholdning av kontanter 01.01.		13 932 131	33 745 298
= Kontantbeholdning 31.12.		<b>7 208 261</b>	<b>13 932 131</b>
<b>Kontantbeholdning mv framkommer slik:</b>			
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.		6 784 671	13 666 264
+ Skattetrekkinnskudd o.l. pr 31.12.		423 590	265 867
= Beholdning av kontanter mv 31.12.		<b>7 208 261</b>	<b>13 932 131</b>



**Årsregnskap 2022  
for  
Diano Eiendom AS**

**Organisasjonsnr. 991074554**



Diano Eiendom AS

## Årsberetning 2022

### Generelt om virksomheten

Selskapet driver følgende virksomhet på følgende steder:  
Oslo Kommune

Selskapet kjøper eiendommer i småhusbebyggelse og utvikler disse Selskapet bygger eneboliger og tomannsboliger i Oslo for videre salg.

Selskapet har følgende datterselskaper:  
Pro Eiendomsutvikling AS

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

	2022	2021	2020
Driftsinntekter	148 182 670	148 528 112	274 262 865
Driftsresultat	35 423 925	32 200 670	65 848 625
Årsresultat	18 086 564	20 466 882	46 289 208
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Balansesum	404 838 353	364 583 886	325 086 881
Egenkapital	78 128 731	100 042 167	120 028 216
Egenkapitalprosent	19,3%	27,4%	36,9%
Rentedekningsgrad	289	575	976

Driftsinntektene i selskapet endret seg fra 148,5 mill. kr i fjor til 148,2 mill. kr i år, en reduksjon på -0,2 %.  
Årsresultatet ble 18,1 mill. kr. mot 20,5 mill. kr i fjor, en reduksjon på -11,6 %.

Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for regnskapet.  
Det er innført midlertidig byggeforbud i småhusbebyggelse i Oslo. Vedtaket ble innført i april 2022.  
Vedtaket gjelder inntil ny småhusplan blir godkjent. Småhusplanen er under revidering, og er lagt ut på høring.

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

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for morselskapet.

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



Diano Eiendom AS

## Årsberetning 2022

### Kontantstrømanalyse

Kontantstrømoppstillingen reflekterer normal aktivitet for selskapet. Se eget skjema.

### Fortsatt drift

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

Selskapets økonomisk og finansiell stilling kan beskrives slik: God.

### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

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

### Investeringer, finansiering og likviditet

De samlede utbetalinger for investeringer i varige driftsmidler i regnskapsåret var -5,4 mill. kr. De samlede utbetalinger for investeringer i aksjer var -0,0 mill. kr. De samlede utbetalinger for andre investeringsaktiviteter var -0,0. Med fradrag for innbetalinger etter salg av tilsvarende eiendeler, er netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter på 5,4 mill. kr.

Selskapets likviditetsbeholdning per 31.12 i regnskapsåret var 6,6 mill. kr. Selskapets evne til egenfinansiering av investeringer er god, og selskapet hadde en positiv kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter i regnskapsåret på 20,3 mill. kr.

Selskapets kortsiktig gjeld utgjorde pr. 31.12 i regnskapsåret 13,0 % av samlet gjeld i selskapet, sammenlignet med 4,0 % pr. 31.12 i fjor. Selskapets finansielle stilling er god.

Totalkapitalen var ved utgangen av regnskapsåret 404,8 mill. kr, sammenlignet med 364,6 mill. kroner pr 31.12. året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12 i regnskapsåret var 19,30 %, sammenlignet med 27,44 % pr. 31.12 i fjor.

### Arbeidsmiljø og personale

Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer. Det har vært minimalt sykefravær i 2022.



Diano Eiendom AS

## Årsberetning 2022

### Likestilling mellom kjønnene

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

### Miljørapport

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

### Årsresultat og disponering av årsoverskudd

Styret foreslår følgende disponering av årsoverskuddet, som er på kr 18 086 564:

Vedtatt tilleggsutbytte	40 000 000
Overføring annen egenkapital	-21 913 436
<b>Totalt</b>	<b>18 086 564</b>

OSLO den 24.04.2023

Kjetil Løvvik  
Styrets leder



Diano Eiendom AS

## Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		146 585 303	147 641 112
Annen driftsinntekt		1 597 367	887 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>148 182 670</b>	<b>148 528 112</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		106 180 075	111 952 521
Lønnskostnad	1	4 989 598	3 038 573
Avskrivning på varige driftsmidler		370 428	283 250
Annen driftskostnad	1	1 218 644	1 053 098
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>112 758 745</b>	<b>116 327 442</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>35 423 925</b>	<b>32 200 670</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		61 742	26 653
Annen finansinntekt		7 046	16 386
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>68 787</b>	<b>43 039</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad	2	12 278 310	5 534 774
Annen finanskostnad		0	400 307
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>12 278 310</b>	<b>5 935 081</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(12 209 523)</b>	<b>(5 892 042)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>23 214 402</b>	<b>26 308 628</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	5 127 838	5 841 746
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>18 086 564</b>	<b>20 466 882</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>18 086 564</b>	<b>20 466 882</b>
<b>OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>			
Tilleggsutbytte		40 000 000	40 000 000
Avgitt konsernbidrag		0	452 932
Overføringer annen egenkapital	4	(21 913 436)	(19 986 049)
<b>SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>		<b>18 086 564</b>	<b>20 466 882</b>



Diano Eiendom AS

## Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,5,6	118 306 679	124 715 576
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	6	795 259	163 021
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>119 101 938</b>	<b>124 878 596</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer 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>122 651 938</b>	<b>128 428 596</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Prosjekter	8	274 506 810	221 812 345
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 217	14 495
Andre fordringer		468 128	396 318
<b>Sum fordringer</b>		<b>471 345</b>	<b>410 813</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	7 208 261	13 932 131
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>282 186 415</b>	<b>236 155 289</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>404 838 353</b>	<b>364 583 886</b>



Diano Eiendom AS

## Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	78 028 731	99 942 167
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>78 028 731</b>	<b>99 942 167</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>78 128 731</b>	<b>100 042 167</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	272 471 527	243 480 000
Øvrig langsiktig gjeld	11	11 880 682	10 500 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>284 352 209</b>	<b>253 980 000</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>284 352 209</b>	<b>253 980 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 500 000	0
Leverandørgjeld		1 573 497	1 882 485
Betalbar skatt	3	5 127 838	5 713 996
Skyldig offentlige avgifter		720 565	416 575
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		0	580 682
Annen kortsiktig gjeld		4 435 513	1 967 981
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>42 357 413</b>	<b>10 561 719</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>326 709 622</b>	<b>264 541 719</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>404 838 353</b>	<b>364 583 886</b>
 <b>Poster utenom balansen</b>			
Pantstillelser note 2		392 813 488	346 527 920

Oslo, 24.04.2023

Kjetil Løvvik  
Styrets leder



Diano Eiendom AS

## Noter 2022

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

### a) Driftsinntekter

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

### b) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### c) Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

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

### d) Varer

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

### e) Fordringer

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

### f) Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

### g) OTP

Selskapet har inngått avtale om obligatorisk tjenstepensjon slik loven krever.

### h) Investering i datter

Selskapet har heleid datterselskap. Investeringen vurderes til kostpris.



Diano Eiendom AS

## Noter 2022

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

	I år	I fjor
Lønn	4 061 473	2 480 378
Arbeidsgiveravgift	610 842	372 880
Pensjonskostnader	244 800	152 920
Andre lønnsrelaterte ytelser	72 482	32 395
<b>Totalt</b>	<b>4 989 598</b>	<b>3 038 573</b>

Daglig leder har mottatt 1 178 903 kroner i lønn. Han har mottatt 9 152 for andre ytelser.

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2022.

Det er utbetalt 96 501 kroner i revisorhonorar inkl. mva.. Det er utbetalt 22 250 kroner i honorar til rådgiving

Selskapet har inngått avtale om OTP slik loven krever.

### Note 2 - Langsiktig gjeld/pantstillelser og garantier

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

2021	2022
243 480 000	272 471 527

Lånene er sikret med pant i eiendommer.

Bokført verdi av eiendommene er kroner 392 813 488

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

### Note 3 - Skatt

#### Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	23 214 402
+ Permanente og andre forskjeller	-943
+ Endring i midlertidige forskjeller	94 894
<b>= Inntekt</b>	<b>23 308 353</b>

Noter for Diano Eiendom AS

Organisasjonsnr. 991074554



Diano Eiendom AS

## Noter 2022

### Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	5 127 838
<b>= Sum betalbar skatt</b>	<b>5 127 838</b>
+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	0
<b>= Ordinær skattekostnad</b>	<b>5 127 838</b>
Skattesats i inntektsåret	22

### Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	5 127 838
<b>= Betalbar skatt i balansen</b>	<b>5 127 838</b>

### Midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt

	2022	2021	Endring
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-469 048	-374 154	94 894
- Andre avsetn. for forpliktelser	500 000	500 000	0
<b>Sum</b>	<b>-969 048</b>	<b>-874 154</b>	<b>94 894</b>
<b>Endring midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b>			<b>94 894</b>

### Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-469 048	-374 154
- Andre avsetninger for forpliktelser	500 000	500 000
<b>= Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>-969 048</b>	<b>-874 154</b>
<b>Utsatt skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Negativt grunnlag utsatt skatt	969 048	874 154
<b>= Grunnlag utsatt skattefordel</b>	<b>969 048</b>	<b>874 154</b>
<b>Utsatt skattefordel</b>	<b>213 190</b>	<b>192 314</b>
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	969 048	874 155
<b>Ikke bokført utsatt skattefordel</b>	<b>213 190</b>	<b>192 314</b>
<b>Bokført utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



Diano Eiendom AS

## Noter 2022

### Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	100 000	0	99 942 167	100 042 167
+Fra årets resultat			18 086 564	18 086 564
-Tilleggsutbytte			-40 000 000	-40 000 000
+/-Andre transaksjoner:	0	0	-21 913 436	-21 913 436
<b>Pr 31.12.</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>78 028 731</b>	<b>78 128 731</b>

### Note 5 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

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

Kroner 101 239 484

### Note 6 - Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Eiendom Ansakffelskost Konto 1100	Morells vei 11 Konto 1165	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	2 401 248	278 125	107 770 662	15 399 175	125 849 210
+ Tilgang	395 352	729 596			1 124 948
- Avgang	0	0	-6 531 178		-6 531 178
Anskaffelseskost pr. 31/12	2 796 600	1 007 721			3 804 321
Akk. av/nedskr. pr 1/1	855 510	115 104			970 614
+ Ordinære avskrivninger	273 071	97 357			370 428
+ Avskr. på oppskrivning	0	0			0
- Tilbakeført avskrivning	0	0			0
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0			0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	1 128 580	212 462			1 341 042
Balanseført verdi pr 31/12	1 668 019	795 259	101 239 484	15 399 175	119 101 937
Prosentats for ord.avskr	10-10	10-20			



Diano Eiendom AS

## Noter 2022

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

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

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

1 aksje er lik en stemme.

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for morselskapet. Resultat er uvesentlig.

Investeringene er regnskapsført etter kostmetoden. Det er ikke bokført resultat for datterselskap i regnskapet. Ref regnskapsloven § 3-8 Utelatelse av datterselskap fra konsolidering.

### Pro Eiendomsutvikling AS

	2021	2022
Resultat etter skatt kroner	-452 932	138 721
EK ved årets slutt	1 283 145	1 421 866

Det planlegges styrt avvikling av Pro Eiendomsutvikling AS i løpet av 2023.

### Note 8 - Prosjekter

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

Selskapet har 9 eiendommer under utvikling pr. 31.12.2022

Kroner 274 506 809

### Note 9 - Bankinnskudd

Skattetrekkinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 423 590 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 265 867.



Diano Eiendom AS

## Noter 2022

### Note 10 - Aksjekapital

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

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

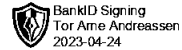
Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Løvvik Eiendom AS	997 855 469	500	50,00 %
Ørjan Fjell		500	50,00 %

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

### Note 11 - Annen langsiktig gjeld

Selskapet har gjeld til andre selskap med kr 10 500 000 ved årskiftet 2022. Lånene renteberegnes.

Pro Totalbygg AS 10 500 000 2% rente, kroner 210 876



BankID Signing  
Tor Arne Andreassen  
2023-04-24

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 overskudd på kr 18 086 564. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 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.

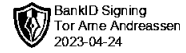
I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen 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 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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Oslo, 24.april 2023  
**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