



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	821 109 132
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	DALEMA EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Luramyrveien 59 4313 SANDNES

Regnskapsår

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

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Morten Urdahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	01.07.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		85 000	107 000
Sum kostnader		85 000	107 000
Driftsresultat		-85 000	-107 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		21 273 000	10 000 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		27 000	210 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			467 000
Sum finansinntekter		21 300 000	10 678 000
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		3 894 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 021 000	1 364 000
Annen rentekostnad		12 594 000	8 782 000
Sum finanskostnader		18 509 000	10 146 000
Netto finans		2 791 000	531 000
Ordinært resultat før skattekostnad		2 706 000	424 000
Årets skattekostnad	3	-841 000	47 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 547 000	377 000
Årsresultat		3 547 000	377 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 547 000	377 000
Totalresultat		3 547 000	377 000
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller		27 000	210 000
Overført til annen egenkapital		3 520 000	167 000
Sum overføringer og disponeringer		3 547 000	377 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	857 000	
Sum immaterielle eiendeler		857 000	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	230 599 000	266 599 000
Investeringer i tilknyttet selskap	4	747 000	720 000
Sum finansielle anleggsmidler		231 346 000	267 319 000
Sum anleggsmidler		232 203 000	267 319 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	5, 5, 5	57 278 000	24 375 000
Sum fordringer		57 278 000	24 375 000
Sum omløpsmidler		57 278 000	24 375 000
SUM EIENDELER		289 481 000	291 694 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	13 440 000	13 440 000
Sum innskutt egenkapital		13 440 000	13 440 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller		507 000	480 000
Annen egenkapital		4 111 000	591 000
Sum opptjent egenkapital		4 619 000	1 072 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital	7	18 059 000	14 512 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	224 260 000	236 548 000
Sum annen langsiktig gjeld		224 260 000	236 548 000
Sum langsiktig gjeld		224 260 000	236 548 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	26 000	9 000
Betalbar skatt	3	16 000	26 000
Utbytte	5		
Kortsiktig konserngjeld	5, 8, 9, 5, 5	40 752 000	38 532 000
Annen kortsiktig gjeld		6 369 000	2 068 000
Sum kortsiktig gjeld		47 163 000	40 634 000
Sum gjeld		271 423 000	277 182 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		289 481 000	291 694 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 679417

Enheten

Organisasjonsnummer: 821 109 132
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DALEMA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Luramyurveien 59
4313 SANDNES

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Morten Urdahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.07.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.07.2024



Organisasjonsnr: 821 109 132
DALEMA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		85 000	107 000
Sum kostnader		85 000	107 000
Driftsresultat		-85 000	-107 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		21 273 000	10 000 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		27 000	210 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			467 000
Sum finansinntekter		21 300 000	10 678 000
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		3 894 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 021 000	1 364 000
Annen rentekostnad		12 594 000	8 782 000
Sum finanskostnader		18 509 000	10 146 000
Netto finans		2 791 000	531 000
Ordinært resultat før skattekostnad		2 706 000	424 000
Årets skattekostnad	3	-841 000	47 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 547 000	377 000
Årsresultat		3 547 000	377 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 547 000	377 000
Totalresultat		3 547 000	377 000
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller		27 000	210 000
Overført til annen egenkapital		3 520 000	167 000
Sum overføringer og disponeringer		3 547 000	377 000



Organisasjonsnr: 821 109 132
DALEMA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3	857 000	
Sum immaterielle eiendeler		857 000	

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	4	230 599 000	266 599 000
Investeringer i tilknyttet selskap	4	747 000	720 000
Sum finansielle anleggsmidler		231 346 000	267 319 000

Sum anleggsmidler		232 203 000	267 319 000
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Konsernfordringer	5, 5, 5	57 278 000	24 375 000
Sum fordringer		57 278 000	24 375 000

Sum omløpsmidler		57 278 000	24 375 000
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		289 481 000	291 694 000
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6	13 440 000	13 440 000
Sum innskutt egenkapital		13 440 000	13 440 000

Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller		507 000	480 000
Annen egenkapital		4 111 000	591 000
Sum opptjent egenkapital		4 619 000	1 072 000

Sum egenkapital	7	18 059 000	14 512 000
------------------------	----------	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	224 260 000	236 548 000



Sum annen langsiktig gjeld		224 260 000	236 548 000
Sum langsiktig gjeld		224 260 000	236 548 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	26 000	9 000
Betalbar skatt	3	16 000	26 000
Utbytte	5		
Kortsiktig konserngjeld	5, 8, 9,	40 752 000	38 532 000
Annen kortsiktig gjeld		6 369 000	2 068 000
Sum kortsiktig gjeld		47 163 000	40 634 000
Sum gjeld		271 423 000	277 182 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		289 481 000	291 694 000



Organisasjonsnr: 821 109 132
DALEMA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i Dalema Eiendom AS

RSM Norge AS

Stokkamyrveien 22, 4313 Sandnes
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 51 63 85 00
www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dalema Eiendom AS som viser et overskudd på NOK 3 547 000. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

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 regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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/revisjonsberetninger>

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 50DPV-0DM4E-KU57E-E817C-XUQDL-UWFO6



Revisors beretning 2023 for Dalema Eiendom AS

Sandnes, 1. juli 2024
RSM Norge AS

Trond Nygård
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 50DPV-0DM4E-KU57E-E817C-XUQDL-UWFO6



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nygård, Trond

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-393556

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-07-01 16:13:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 50DPV-ODM4E-KU57E-E817C-XUQDL-UWFO6

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i


Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.


Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>




Dalema Eiendom AS

Org.nr. 821 109 132

 BankID Signing
Christoffer Husebæk Martinsen
2024-06-25

 BankID Signing
Tor Henrik Knutsen
2024-06-25

 BankID Signing
Dag Leo Vestre Martinsen
2024-06-27

Årsregnskap 2023

Resultatregnskap

Balanse

Kontantstrømoppstilling

Noter



Dalema Eiendom AS

Resultatregnskap

NOK 1000

	Note	2023	2022
Driftskostnader			
Annen driftskostnad		85	107
Sum driftskostnader		85	107
Driftsresultat		-85	-107
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		21 273	10 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		27	210
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	467
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		3 894	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 021	1 364
Annen rentekostnad		12 594	8 782
Resultat av finansposter		2 791	531
Resultat før skattekostnad		2 706	424
Årets skattekostnad	3	-841	47
Årsresultat		3 547	377
Overføringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller		27	210
Overført til annen egenkapital		3 520	167
Sum overføringer		3 547	377



Dalema Eiendom AS

Balanse

NOK 1000

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	3	857	0
Sum immaterielle eiendeler		857	0
Varige driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	230 599	266 599
Investeringer i tilknyttet selskap	4	747	720
Sum finansielle anleggsmidler		231 346	267 319
Sum anleggsmidler		232 203	267 319
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring konsemdrag	5	14 773	10 000
Fordring utbytte	5	42 500	0
Andre fordringer på konsemselskap	5	6	14 375
Sum fordringer		57 278	24 375
Sum omløpsmidler		57 278	24 375
Sum eiendeler		289 481	291 694



Dalema Eiendom AS

Balanse

NOK 1000

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	13 440	13 440
Sum innskutt egenkapital		13 440	13 440
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller		507	480
Annen egenkapital		4 111	591
Sum opptjent egenkapital		4 619	1 072
Sum egenkapital	7	18 059	14 512
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	224 260	236 548
Sum annen langsiktig gjeld		224 260	236 548
Kortsiktig gjeld			
Mellomværende konsemkonto	5, 8, 9	40 752	38 532
Leverandørgjeld	5	26	9
Betalbar skatt	3	16	26
Annen kortsiktig gjeld		6 369	2 068
Sum kortsiktig gjeld		47 163	40 634
Sum gjeld		271 423	277 182
Sum egenkapital og gjeld		289 481	291 694

Sandnes, 20.06.2024

Dag Leo Vestre Martinsen
styreleder/daglig leder

Christoffer Husebæk Martinsen
styremedlem

Tor Henrik Knutsen
styremedlem



Dalema Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

	2023	2022
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	2 706	424
Betalte skatter	-26	0
Inntekt på investering i datterselskap	-21 273	-10 000
Endring i leverandørgjeld	17	-9
Endring i andre tidsavgrensningsposter	4 302	2 068
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-14 274	-7 517
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Netto investert i langsiktige aksjer og andeler	-27	-228 639
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-27	-228 639
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Netto endring i langsiktig gjeld	-12 288	236 548
Utbetalt utbytte	0	-14 000
Innbetalt utbytte	0	14 500
Innbetalt konsemdrag	10 000	0
Netto endring i mellomværende konsernkonto	2 220	-45 801
Netto endring i kortsiktige konsernfordringer	14 369	44 639
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	14 301	235 886
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	0	-270
Kontanter og kontantekvivalenter 01.01.	0	0
Kontanter og kontantekvivalenter 31.12.	0	-270



Dalema Eiendom AS

Alle tall i NOK 1000 der ikke annet er oppgitt

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Selskapet utarbeider ikke konsernregnskap, jf regnskapsloven § 3-7, men inngår i konsernregnskapet til Dalema Holding AS.

Dette utleveres ved forespørsel til Dalema Holding AS sin forretningsadresse: Luramyrveien 59, 4313 Sandnes.

Prinsippendring

Selskapet har valgt å bokføre aksjer i tilknyttede selskap etter egenkapitalmetoden fra og med 2023. Prinsippendringen medfører at selskapsregnskapet harmoniseres med konsernregnskapet. Sammenligningstallene er omarbeidet. Egenkapitalnoten viser virkningen av prinsippendringen på egen linje.

Ansatte

Selskapet har ingen ansatte.

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 inkl. aksjer og andre verdipapirer vurderes normalt til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

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 gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Finansielle anleggsmidler

Finansielle anleggsmidler omfatter verdipapirer bestemt til varig eie og bruk og består av investering i aksjer i datterselskaper og investering i tilknyttede selskaper.

Aksjer i datterselskaper (kostmetoden)

Aksjer i datterselskaper er vurdert til laveste av anskaffelseskost og gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes å ikke være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til en aksje. Nedskrivning til gjenvinnbart beløp reverseres når grunnlaget for nedskrivning av en aksje ikke lenger er til stede.

Aksjer i tilknyttede selskaper (egenkapitalmetoden)

Aksjer i tilknyttede selskaper vurderes til aksjenes andel av bokført egenkapital i de tilknyttede selskaper.

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.

Andre fordringer, både kortsiktige og langsiktige, er oppført til pålydende.

Fordringer og gjeld til konsernselskap

Eventuelle fordringer på konsernselskap klassifiseres som omløpsmidler, da disse normalt vil bli oppgjort i løpet av påfølgende år.

Tilsvarende klassifiseres evt. lån som kortsiktig gjeld, dersom ikke annet er oppgitt.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt/skattefordel. Utsatt skatt/skattefordel 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.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer. Mellomværende konsernkonto er klassifisert som kortsiktig fordring eller kortsiktig gjeld og inngår ikke i kontanter og kontantekvivalenter i kontantstrømoppstillingen.

Konsernkontoordning

Selskapet er deltaker i en konsernkontoordning, hvor konsernselskapet Dalema AS er kontoinehaver. Saldo på konsernkontoen er klassifisert som mellomværende med morselskapet. Renteinntekter og rentekostnader er behandlet som konserninterne renter.

Finansiell markedsrisiko

Selskapet har rentebærende gjeld i norske kroner til flytende rente, og er derfor påvirket av rentesvingninger.



Dalema Eiendom AS

Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

Innad i konsernet foreligger det transaksjoner mellom selskaper knyttet til husleie, fordeling av driftskostnader og personell, samt noe varekjøp.

Varer og tjenester omsettes til markedsmessige betingelser.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	16	26
Endring i utsatt skattefordel	-857	21
Skattekostnad ordinært resultat	-841	47
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	2 706	424
Permanente forskjeller	-2 633	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-97
Skattepliktig inntekt	73	327
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-3 234	26
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	3 250	0
Sum betalbar skatt i balansen	16	26

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

	2023	2022	Endring
Aksjer og andre verdipapirer	-3 894	0	3 894
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-3 894	0	3 894
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-857	0	857

Note 4 Investeringer i datterselskap og tilknyttet selskap

	Kontor- kommune	Eier- andel	Balanseført verdi	Egenkapital	Resultat
Selskap					
Bjødnabeen 6 AS	Sandnes	100,0%	19 383	12 510	1 418
Bryne Næringspark AS	Sandnes	100,0%	4 010	25 139	6 649
Eiendom Startup AS	Time	100,0%	30	19	1
Gjestal Næringspark AS	Gjesdal	100,0%	7 224	3 378	2 691
Haakon 7s Gate 8 AS	Sandnes	100,0%	5 000	12 909	113
Luramyrveien 59 AS	Sandnes	100,0%	30	295	-759
Veveriet AS	Gjesdal	25,0%	747	2 990	108
Øra Invest Eiendom AS	Sandnes	100,0%	192 032	46 478	11 043
Øst Næringspark AS	Sandnes	100,0%	2 010	9 682	5 187
Øst Næringspark II AS	Sandnes	100,0%	880	11 262	956
Sum			231 346	124 661	27 408

Anskaffelseskosten for aksjene i Veveriet AS er 240.
 Dette var lik andel egenkapital på oppkjøpstidspunktet, og det var ingen merverdier.



Dalema Eiendom AS

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordring konsernbidrag	14 773	10 000
Fordring utbytte	42 500	0
Annen kortsiktig fordring	6	14 375
Mellomværende konsernkonto (gjeld)	40 752	38 532

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Dalema Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	2 400	5 600,0	13 440
Sum	2 400		13 440

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Dalema AS	2 400	100,0	100,0

Aksjer eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære
Dag Leo Vestre Martinsen	styreleder/daglig leder	1 443
Christoffer Husebæk Martinsen	styremedlem	319
Totalt antall aksjer		1 762

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Fond for vurderingsforskjeller	Annen egenkapital	Sum
Pr 01.01.2023	13 440	0	591	14 031
Prinsippendring Tilknyttede selskap	0	480	0	0
Årets resultat	0	27	3 520	3 547
Pr 31.12.2023	13 440	507	4 111	18 059

Note 8 Pantstillelser og garantier

	2023	2022
Av selskapets bokført gjeld er sikret med pant:	265 012	275 080

Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet:

Aksjer i datterselskap	211 415	247 415
Kundefordringer	0	0
Sum	211 415	247 415

Selskapet har i tillegg stillet aksjer og fordringer som sikkerhet for følgende rammer i andre konsernselskap:

Type	Ramme	Opptrukket pr 31.12.2023
Kassekreditt	270 000	140 950
Nedbetalingslån	1 034 039	733 726
Garantiramme	20 000	8 285
Rembursramme	25 000	562

Note 9 Konsernkontosystem og lånebetingelser

Selskapet er deltager i et konsernkontosystem i DNB, hvor Dalema AS er innehaver, og hvor selskapets langsiktige pantelån på 224 260 inngår.

De enkelte konsernselskapene er tildelt en andel av konsernets samlede ramme, basert på konsernledelsens løpende vurdering. Selskapets saldo er presentert som mellomværende konsernkonto i balansen. Disponibelt beløp i konsernkontosystemet pr 31.12.2023 er 129 050.

Etter utgangen av regnskapsåret har konsernet fått endrede lånevilkår. Dette etter at konsernet ved utgangen av regnskapsåret fikk intensjonsavtale om slik endring, og fritak for måling etter gamle vilkår.