



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	979 607 229
Organisasjonsform:	Stiftelse
Foretaksnavn:	STIFTELSEN DIAKONISSEHUSET LOVISENBERG
Forretningsadresse:	Lovisenberggata 15A 0456 OSLO

Regnskapsår

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

Konsern

Morselskap i konsern:	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:	Vidar Haukeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	04.05.2023

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
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2, 3	84 226 164	93 198 103
Annen driftsinntekt	4	56 948 920	896 125
Sum inntekter		141 175 084	94 094 227
Kostnader			
Lønnskostnad	5	1 871 522	1 833 752
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	21 972 852	25 148 796
Annen driftskostnad	2, 5	30 700 396	36 392 439
Sum kostnader		54 544 769	63 374 987
Driftsresultat		86 630 315	30 719 241
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	7 645 239	31 315
Sum finansinntekter		7 645 239	31 315
Annen rentekostnad		27 575 055	26 159 711
Sum finanskostnader		27 575 055	26 159 711
Netto finans		-19 929 816	-26 128 397
Ordinært resultat før skattekostnad		66 700 499	4 590 844
Skattekostnad på resultat	7	-923 897	396 708
Ordinært resultat etter skattekostnad		67 624 396	4 194 136
Årsresultat		67 624 396	4 194 136
Årsresultat etter minoritetsinteresser		67 624 396	4 194 136
Totalresultat		67 624 396	4 194 136
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		67 624 396	4 194 136
Sum overføringer og disponeringer	8	67 624 396	4 194 136



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 9	758 042 858	870 533 649
Anlegg under utførelse	6	1 452 469	14 341 979
Maskiner og anlegg	9		
Skip og flytende installasjoner	9		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6, 9	341 258	314 122
Sum varige driftsmidler	6	759 836 585	885 189 749
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	4, 10	178 926 314	
Sum finansielle anleggsmidler		178 926 314	
Sum anleggsmidler		938 762 899	885 189 749
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	9		
Fordringer			
Kundefordringer	10	3 335 447	2 622 595
Andre kortsiktige fordringer		18 743 521	1 981 643
Sum fordringer		22 078 968	4 604 238
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	4 230 444	19 214 817
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 230 444	19 214 817
Sum omløpsmidler		26 309 412	23 819 054
SUM EIENDELER		965 072 311	909 008 803



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Grunnkapital	8	500 000	500 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Overkurs	8		
Annen innskutt egenkapital	8		
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	126 960 185	59 335 789
Udekket tap	8		
Sum opptjent egenkapital		126 960 185	59 335 789
Sum egenkapital		127 460 185	59 835 789
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser			33 293
Utsatt skatt	7	5 201 906	7 171 611
Sum avsetninger for forpliktelser		5 201 906	7 204 904
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	613 825 000	638 868 000
Langsiktig konserngjeld	9	172 675 626	192 582 305
Sum annen langsiktig gjeld		786 500 626	831 450 305
Sum langsiktig gjeld		791 702 532	838 655 209
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 619 189	8 692 374
Betalbar skatt	7	1 239 551	743 673
Skyldig offentlige avgifter		256 689	225 230
Annen kortsiktig gjeld	9	24 794 165	856 529
Sum kortsiktig gjeld		45 909 594	10 517 806
Sum gjeld		837 612 125	849 173 014



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		965 072 312	909 008 804



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til styret i Diakonissehusets Eiendomsstiftelse

Uttalelse om årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Diakonissehusets Eiendomsstiftelse.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av stiftelsens finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dens 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 stiftelsen 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.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Konklusjon om årsberetningen

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 gjeldende lovkrav.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 stiftelsens 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 avggi 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/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om forvaltning

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at stiftelsen er forvaltet i samsvar med lov, stiftelsens formål og vedtektene for øvrig.

BDO AS

Terje Tvedt
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Terje Tvedt

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5992-4-3003934

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-14 14:06:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AKTBA-PEG53-DF1NV-OLE4O-TND0Z-GM3TD

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>



Årsregnskap 2022 Diakonissehusets Eiendomsstiftelse



Resultatregnskap
Diakonissehusets Eiendomsstiftelse

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekt	2, 3	84 226 164	93 198 103
Annen driftsinntekt	4	56 948 920	896 125
Sum driftsinntekter		141 175 084	94 094 227
Lønnskostnad	5	1 871 522	1 833 752
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	21 972 852	25 148 796
Annen driftskostnad	2, 5	30 700 396	36 392 439
Sum driftskostnader		54 544 769	63 374 987
Driftsresultat		86 630 315	30 719 241
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt	4	7 645 239	31 315
Rentekostnad		27 575 055	26 159 711
Resultat av finansposter		-19 929 816	-26 128 397
Resultat før skattekostnad		66 700 499	4 590 844
Skattekostnad på resultat	7	-923 897	396 708
Årsresultat		67 624 396	4 194 136
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		67 624 396	4 194 136
Sum overføringer	8	67 624 396	4 194 136



Balanse Diakonissehusets Eiendomsstiftelse

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 9	758 042 858	870 533 649
Anlegg under utførelse	6	1 452 469	14 341 979
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6, 9	341 258	314 122
Sum varige driftsmidler	6	<u>759 836 585</u>	<u>885 189 749</u>
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	4, 10	178 926 314	0
Sum finansielle anleggsmidler		<u>178 926 314</u>	<u>0</u>
Sum anleggsmidler		<u>938 762 899</u>	<u>885 189 749</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	10	3 335 447	2 622 595
Andre kortsiktige fordringer		18 743 521	1 981 643
Sum fordringer		<u>22 078 968</u>	<u>4 604 238</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	4 230 444	19 214 817
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>4 230 444</u>	<u>19 214 817</u>
Sum omløpsmidler		<u>26 309 412</u>	<u>23 819 054</u>
Sum eiendeler		<u>965 072 312</u>	<u>909 008 804</u>



Balanse Diakonissehusets Eiendomsstiftelse

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Grunnkapital	8	500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	126 960 185	59 335 789
Sum opptjent egenkapital		126 960 185	59 335 789
Sum egenkapital		127 460 185	59 835 789
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser		0	33 293
Utsatt skatt	7	5 201 906	7 171 611
Sum avsetning for forpliktelser		5 201 906	7 204 904
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	613 825 000	638 868 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	172 675 626	192 582 305
Sum annen langsiktig gjeld		786 500 626	831 450 305
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 619 189	8 692 374
Betalbar skatt	7	1 239 551	743 673
Skyldig offentlige avgifter		256 689	225 230
Annen kortsiktig gjeld	9	24 794 165	856 529
Sum kortsiktig gjeld		45 909 594	10 517 806
Sum gjeld		837 612 125	849 173 014
Sum egenkapital og gjeld		965 072 312	909 008 804



Balanse

Diakonissehusets Eiendomsstiftelse

Oslo, 4.mai 2023

Styret i Diakonissehusets Eiendomsstiftelse

Steinar Juel
festleder

Asbjørn Sigveland
styreleder

Tove Gundersen
styremedlem

Knut Vollebæk
styremedlem

Vidar Haukeland
daglig leder



Noter til regnskapet 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noter.

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes iht. inngåtte avtaler. All omsetning er i Norge.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er oppført i balansen til historisk kostpris med fradrag av lineære avskrivninger over forventet teknisk/økonomisk levetid. Varige driftsmidler er verdsatt til laveste verdi av avskrevet verdi og virkelig verdi ved verdinedgang som ikke anses å være forbigående.

Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Pensjoner

Premier til innskuddsbasert pensjonsordning organisert gjennom livsforsikringsselskap kostnadsføres den perioden innskuddet gjelder og inngår blant lønnskostnader i resultatregnskapet. Pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordning for selskapets ansatte balanseføres ikke. Forpliktelser eller pensjonsmidler knyttet til kollektiv forsikret pensjonsordning balanseføres i tråd med NRS 6.

Skatt

Stiftelsen er ikke skattepliktig fordi den ikke har erverv til formål, men er skattepliktig for enkelte inntekter.

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt 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 utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



Noter til regnskapet 2022

Note 2 Transaksjoner med nærstående

Stiftelsen har inntekter knyttet til utleie av eiendom til nærstående parter. Stiftelsen benytter nærstående parter til leveranse av administrasjonstjenester.

	<u>2022</u>
Leieinntekter	73 366 949
Andre driftskostnader	7 215 468
Renteinntekter	6 593 941

Note 3 Salgsinntekter

<u>Per virksomhetsområde</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Husleie privat	5 993 682	6 322 659
Husleie Næring	71 659 707	79 651 215
Felleskostnader og utleie parkering	6 572 775	7 224 229
Sum	84 226 164	93 198 103

Stiftelsens virksomhet er i sin helhet lokalisert i Norge.

Note 4 Salg av bygning til Lovisenberg Diakonale Sykehus AS

I juni 2022 inngikk Diakonissehusets Eiendomsstiftelse avtale om salg av bygning til Lovisenberg Diakonale Sykehus AS. Overtakelse av bygget er planlagt i 2023. Oppgjør for bygget skjer ved en fast, månedlig betaling i 30 år fra mai 2022. Avtalen er behandlet som inngåelse av en finansiell leieavtale (finansiell leasing) med virkning fra mai 2022. Salgspris for bygget er beregnet basert på de månedlige betalingene og avtalt rentesats. Gevinst ved salg av bygget er inntektsført under andre inntekter og utgjør kr 56 031 083. Beregnet langsiktig fordring er oppført under finansielle anleggsmidler. Månedlige betalinger fordeles mellom renteinntekter og avdrag på fordringen basert på den avtalte rentesatsen.



Noter til regnskapet 2022

Note 5 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	1 625 378	1 597 280
Arbeidsgiveravgift	236 543	226 571
Pensjonskostnader	9 601	9 901
Sum	1 871 522	1 833 752

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 0,70 0,70

Ytelser til ledende personer	Daglig leder
Lønn	744 000
Pensjonsutgifter	9 601
Annen godtgjørelse	574 628
Sum	1 328 229

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter. Godtgjørelsen til styret utgjorde kr 342 000 i 2022.

Pensjonskostnader for administrerende direktør er betalt av Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg.

Revisor
Kostnadsført honorar til revisor for 2022 utgjør kr 553 464,-

Lovpålagt revisjon	257 541
Regnskaps- og skatteteknisk bistand	66 550
Andre tjenester	229 373
Sum honorar til revisor	553 464



Noter til regnskapet 2022

Note 6 Varige driftsmidler

	Tomter	Teknisk installasjon	Bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, Anlegg under inventar o.l. utførelse	Sum	
Anskaffelseskost 1.1	50 828 600	71 847 471	899 444 872	1 076 861	14 341 979	1 037 539 783
Tilgang	0	76 030	59 258 374	135 997	46 751 377	106 221 778
Avgang		-9 774 587	-140 186 617		0	-149 961 204
Aktivering	0	0	0	0	-59 640 886	-59 640 886
Anskaffelseskost 31.12	50 828 600	62 148 914	818 516 629	1 212 858	1 452 470	934 159 471
Akk. av- /nedskrivninger 31.12	0	-36 588 324	-136 862 962	-871 600		-174 322 886
Balanseført verdi 31.12	50 828 600	25 560 590	681 653 667	341 258	1 452 470	759 836 585
Årets avskrivninger	0	5 438 483	16 425 508	108 861	0	21 972 852
Avskrivningsplan Økonomisk levetid		Lineær 10-50 år	Lineær 10-50 år	Lineær 5 år		



Noter til regnskapet 2022

Note 7 Skatt

	2022	2021
Beregning av skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt skattepliktig del	758 115	-735 354
Permanente forskjeller	0	1 576 607
Endring midlertidig forskjeller	1 399 547	1 657 695
Årets skattegrunnlag	2 157 662	2 498 948
Betalbar skatt på årets resultat (22%)	474 686	549 769
Formuesskatt (0,25%)	496 396	193 904
Betalbar skatt av resultat 2021, ikke oppgjort	268 469	
Sum betalbar skatt	1 239 551	743 673

	2022	2021
Spesifikasjon av skattekostnad		
Betalbar skatt	1 239 551	743 673
Endring utsatt skatt	-307 861	-364 693
Endring utsatt skatt som følge av endret arealbruk	-1 661 844	17 728
Avsatt betalbar skatt 2021, ikke oppgjort	-193 743	0
Årets skattekostnad	-923 897	396 708

	2022	2021	Endring
Grunnlag utsatt skatt			
Driftsmidler	22 195 350	30 792 479	-8 597 129
Gevinst- og tapskonto	1 460 572	1 825 716	-365 144
Fordringer	-12 411	-14 713	2 302
Pensjonforpliktelse	1 515	-5 249	6 764
Grunnlag utsatt skatt	23 645 026	32 598 233	-8 953 206
Utsatt skatt (22 % / 22 %)	5 201 906	7 171 611	-1 969 706
Effekt av endret arealbruk	-1 661 844	17 728	
Bokført utsatt skatt (22 %)	5 201 906	7 171 611	

Effekt av endret arealbruk er knyttet til endring i midlertidige forskjeller på varige driftsmidler som følge av endring i areal i skattepliktig virksomhet.

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	500 000	59 335 789	59 835 789
Årets resultat		67 624 396	67 624 396
Pr 31.12	500 000	126 960 185	127 460 185



Noter til regnskapet 2022

Note 9 Langsiktig gjeld

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	613 825 000	638 868 000
Gjeld til Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg *)	113 125 653	93 125 653

*) Det er ikke avtalt nedbetalingsplan på lånet. Lånet rentebelastes og rentene er avsatt i regnskapet.

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2022	2021
Pantelån	24 750 000	26 125 000
Øvrig pantesikret gjeld hos kredittinstitusjoner	589 075 000	612 743 000
Pantesikret lån fra beboere	236 400	236 400
Pantgjeld Oslo Kommune vedr. personalboliger	4 344 250	4 344 250
Sum	618 405 650	643 448 650
Lån som forfaller i 2023 klassifisert som kortsiktig gjeld	1 926 398	0
Sum langsiktig gjeld sikret ved pant o.l	616 479 252	643 448 650

Balansført verdi av pantsatte eiendeler	2022	2021
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	759 495 327	884 875 627
Sum	759 495 327	884 875 627

Lovisenberg Diakonale Sykehus har valgt å forskuddsbetale leie på kr 74 969 323 som vil bli periodisert over leieperioden.

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt er kr 587 235 145 i 2022.

Note 10 Fordringer

	2022	2021
Kundefordringer		
Kundefordringer til pålydende	3 428 769	2 715 917
Avsetning til tap	93 323	93 323
Balansført verdi av kundefordringer 31.12	3 335 447	2 622 595
Realiserte tap	405 448	0
Sum resultatførte tap på krav	405 448	0

Kostnadsført tap er klassifisert som annen driftskostnad i regnskapet.

Fordringer i tilknytning til finansiell leasing som forfaller om mer enn ett år: 176 403 762



Noter til regnskapet 2022

Note 11 Bankinnskudd

	2022	2021
Bundne skattetrekkmidler	0	0

Skyldig skattetrekk er sikret ved bankgaranti på kr 550 000.

Note 12 Sikkerhetsstillelser

Diakonissehusets Eiendomsstiftelse stiller sammen med Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg sikkerhet for husleie i Lovisenberg Rehabilitering på inntil 750 millioner kroner.



KONTANTSTRØM 2022	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter:		
Resultat før skatt	66 700 500	4 590 844
Periodens betalte skatter	-549 930	-916 924
Ordinære avskrivninger	21 972 852	25 148 796
Endring i debitorer og kreditorer	10 213 963	-3 540 729
Endring pensjonsmidler	-44 688	-
Gevinst ved salg av driftsmidler	-56 031 083	-
Endring i annen tidsavgrensningsposter	7 218 611	398 216
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	49 480 225	25 680 203
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Etablering av leasingfordring	-178 926 314	-
Investeringer driftsmidler	-106 221 778	-14 748 547
Salg av varige driftsmidler	265 633 173	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-19 514 919	-14 748 547
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter:		
Ny langsiktig gjeld	-	-2 076 800
Nedbetaling langsiktig gjeld	-44 949 679	-120 043 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-44 949 679	-122 119 800
Netto endring kontanter:	-14 984 373	-111 188 144
Beholdning bank/kasse pr. 1.1.	19 214 817	130 402 961
Beholdning bank/kasse/verdipapirer pr. 31.12	4 230 444	19 214 817



DIAKONISSEHUSETS EIENDOMSSTIFTELSE

Org. nr. 979 607 229

STYRETS ÅRSBERETNING 2022

Virksomhetens art

Diakonissehusets Eiendomsstiftelses formål fremkommer i stiftelsens vedtekter som følger:

Stiftelsen har til formål å understøtte diakonal virksomhet ved å eie og/eller drive faste eiendommer, eventuelt avhende disse og/eller erverve andre eiendommer. Et eventuelt økonomisk overskudd i Eiendomsstiftelsen skal kunne nyttes til diakonale formål, i tråd med Stiftelsesloven §47, som å utdanne til tjeneste i kirke og samfunn, utøve diakonal virksomhet og fremme diakonale verdier og holdninger.

Stiftelsen har ikke erverv til formål.

Pr. 31.12.2022 inngår følgende eiendommer i Stiftelsen:

Lovisenberggata: 7 A, 11, 13, 15 F-J, 15 K-L, 17 C, 19 A-Z, 21 A-E, 21 F, 21 G.
Geitmyrsveien: 45 A og 45 B

Virksomheten startet i 1997. Stiftelsens kontoradresse er Lovisenberggata 15 A, 0456 Oslo.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede, og dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Arbeidsmiljø, påvirkning av ytre miljø, likestilling og diskriminering

Stiftelsen har 1 mannlig ansatt. Virksomheten har ingen vesentlig negativ innvirkning på det ytre miljø. Avfallshåndtering og lignende i stiftelsen skjer i henhold til gjeldende forskrifter.

Det har ikke vært noen skader eller ulykker i 2022.

Av styrets fire medlemmer er én kvinne og tre menn.

Fremtidig utvikling

Basert på vedtatt strategi er antall utleieleiligheter de siste årene redusert fordi eiendomsmassen i større grad blir benyttet til ideelle formål knyttet til kjernevirksomhetene på Lovisenberg-området. Lovisenberg området utvikles videre i forhold til ny reguleringsplan som forventes at skal til politisk behandling sommeren 2023.

Lovisenberg Diakonale Sykehus har stadig behov for mere arealer. I 2022 flyttet administrasjonen for Lovisenberg Diakonale Sykehus til et rehabilitert Lovisenberggata 11. 2. og 3. etasje i Lovisenberggata 21 G og underetasjen i Lovisenberggata 21F er bygget om for å



huse DPS virksomhet fra Tøyen fra 1. desember 2022. I Lovisenberggata 21G bygges det på en ny 5. etasje for å huse DPS virksomhet fra Trondheimsveien fra 1. desember 2023.

Det er inngått avtale med Lovisenberg Diakonale Høgskole AS om å stille studentboliger til rådighet i forbindelse med at høgskolen har etablert sin egen studentvelferdsordning

Regnskapstall

Pr. 31.12.2022 hadde Eiendomsstiftelsen en rentebærende gjeld til Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg og banker på til sammen 726,9 MNOK.

Rentebærende gjeld	2022	2021
Pantegjeld banker	613,8	643,5
Gjeld Diakonissehuset Lovisenberg	113,1	93,1
Sum rentebærende gjeld	726,9	736,6

Stiftelsens totale bygningsareal er på ca. 40 000 m² fordelt på ca. 10 000 m² til boliger og ca. 30 000 m² til næringsareal. Dette inkluderer nye bygg i Lovisenberggata 21 F og G.

De største leietakere av næringseiendom er Lovisenberg Diakonale Sykehus AS og Oslo Nye Høgskole. Ca. 80 % av stiftelsens 210 leiligheter leies ut til studenter.

Leieinntekter	2022	2021
Utleie fast eiendom / parkering	84,2	93,2
Annen driftsinntekt	56,9	0,9

Det har fra 2021 til 2022 vært en nedgang i leieinntekter og en betydelig økning i andre driftsinntekter. Forklaringen på denne endringen er at en i juni 2022 inngikk avtale om salg av Lovisenberggata 21 K-M til Lovisenberg Diakonale Sykehus AS. Overtakelse av bygget er planlagt i 2023. Oppgjør for bygget skjer ved en fast betaling på NOK 1.025.045 per måned i 30 år fra mai 2022 til april 2052. Månedlige betalinger fordeles mellom renter og avdrag basert på en annuitet med avtalt fast rentesats på 5,5 % p.a. for hele perioden. Avtalen er i regnskapet behandlet som inngåelse av en finansiell leieavtale (finansiell leasing) med virkning fra mai 2022. Salgspris for bygget er en funksjon av de månedlige betalingene og den avtalte renten. Gevinst ved salg av bygget er inntektsført i 2022 under andre inntekter og utgjør 56,0 MNOK. Dette forklarer hele økningen i andre driftsinntekter.

Kostnader	2022	2021
Avskrivninger	22,0	25,1
Driftskostnader	32,6	38,2
Finanskostnader	27,6	26,2

3,9 MNOK av rentekostnadene i 2022 gjelder renter på gjelden til Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg med fast årlig rente på 4 %, fastsatt etter gitte objektive kriterier.

Andel av rentesikret banklån er pr. 31.12.2022 ca. 87 %.



Balanse	2022	2021
Likviditetsbeholdning	4,2 MNOK	19,2 MNOK
Egenkapitalandel	13,2 %	6,6 %
Anleggsmidler i % av total kapital	97,3 %	97,4 %
Kortsiktig gjeld i % av total kapital	4,8 %	1,2 %

Beregnet langsiktig fordring knyttet til salget av Lovisenberggata 21 K-M til Lovisenberg Diakonale Sykehus AS er oppført i regnskapet under finansielle anleggsmidler og utgjør 178,9 MNOK. Gevinsten fra dette salget er tilført egenkapitalen, og forklarer den prosentvise økningen i egenkapitalandelen fra 6,6 % i 2021 til 13,2 % i 2022.

Den prosentvise økningen i kortsiktig gjeld fra 1,2 % av totalkapitalen i 2021 til 4,8 % i 2022 skyldes et nytt kortsiktig lån på 20 MNOK fra Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg som ble tatt opp i 2022, og noe økning i leverandørgjeld pr. 31.12.2022 relatert til oppussingen av Lovisenberggata 21 K-M.

Styret ser den finansielle risikoen som lav. Egenkapital andel har økt fra 6,6 % til 13,2 %, som er en forsvarlig egenkapitalandel, ettersom store verdier ligger i varige driftsmidler og finansielle anleggsmidler. Markedsrisikoen vurderes også av styret som lav for stiftelsen, ettersom eiendomsmassen ligger i en attraktiv del av Oslo by.

Stiftelsen er omfattet av styreforsikringen til Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg, som gir en øvre dekning på 25 MNOK. Forsikringen gjelder for ethvert nåværende, tidligere og fremtidig styremedlem eller ledende ansatt.

Årets betalbare skatt er 1,2 MNOK.

Dagens portefølje med leietagere er et resultat av den strategi som er fulgt de siste årene. Dette medfører en mindre økonomisk risiko, ettersom Eiendomsstiftelsens leietagere i all hovedsak er knyttet til kommunal virksomhet, utdanning og helse relatert virksomhet.

Sikkerhetsstillelser

Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg (SDL) overtok i 2022 deler av rehabiliteringsvirksomheten til Landsforeningen for Hjerte og Lungesyke (LHL) på Gardermoen. Overtakelsen ble gjennomført som en virksomhetsoverdragelse. Virksomheten ble organisert til Lovisenberg Rehabilitering AS som et nyopprettet ideelt aksjeselskap 100 % eiet av SDL. I denne sammenheng er det stilt sikkerhet knyttet til husleiekontrakt for virksomheten på Gardermoen for til sammen 750 MNOK. Sikkerheten er stilt i form av pant i eiendommene på Lovisenbergområdet, tilhørende både SDL og Diakonissehusets Eiendomsstiftelse (DE) på til sammen 750 MNOK.

Likviditet

Det ble i 2022 gjennomført oppussing av Lovisenberggata 11 for til sammen om lag 54 MNOK. Dette arbeidet ble betalt med midler fra egen likviditet, pluss et kortsiktig lån på 20 MNOK fra SDL. Styret vil i 2023 ta initiativ for å bedre likviditeten i DE.



Åpenhetsloven

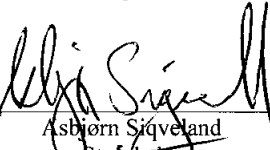
Diakonissehusets Eiendomsstiftelse er opptatt av at våre leverandører og samarbeidspartnere har respekt for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. I denne forbindelse gjennomfører vi aktsomhetsvurderinger og risikoanalyser i tråd med kravene i Åpenhetsloven. Dette arbeidet gjøres i samarbeid med Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg. Ytterligere informasjon vil bli gjort tilgjengelig på konsernets hjemmesider www.lovisenberg.no

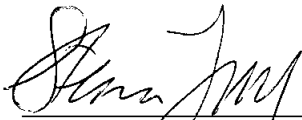
Disponering av årsresultatet:

Regnskapet viser et **overskudd** før skatt på kr 66.700.499 og etter skatt på kr 67.624.396.

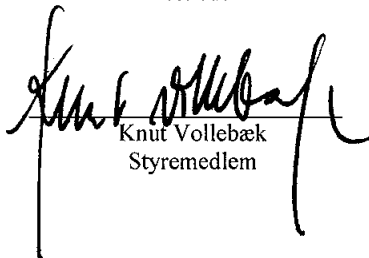
Kr 67.624.396 overføres til annen egenkapital.

Lovisenberg, 04.05.2023


Asbjørn Sivveland
Styrefleder


Steinar Juel
Nestleder


Tove Gundersen
Styremedlem


Knut Vollebæk
Styremedlem


Vidar Haukeland
Adm. Direktør