



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

### 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:	27.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 12.05.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		147 641 112	273 353 365
Annen driftsinntekt		887 000	909 500
<b>Sum inntekter</b>		<b>148 528 112</b>	<b>274 262 865</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		111 952 521	204 635 880
Lønnskostnad	1	3 038 573	2 941 493
Avskrivning på varige driftsmidler		283 250	-332 717
Annen driftskostnad	1	1 053 098	1 169 584
<b>Sum kostnader</b>		<b>116 327 442</b>	<b>208 414 240</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>32 200 670</b>	<b>65 848 625</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		26 653	156 441
Annen finansinntekt		16 386	7 194
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>43 039</b>	<b>163 634</b>
Annen rentekostnad	2	5 534 774	6 765 958
Annen finanskostnad		400 307	100
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 935 081</b>	<b>6 766 058</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 892 042</b>	<b>-6 602 424</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>26 308 628</b>	<b>59 246 201</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	5 841 746	12 956 993
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>20 466 882</b>	<b>46 289 208</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>20 466 882</b>	<b>46 289 208</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>20 466 882</b>	<b>46 289 208</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		40 000 000	1 000 000



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ordinært utbytte	4		4 000 000
Avgitt konsernbidrag		452 932	
Overføringer annen egenkapital	4	-19 986 049	41 289 208
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>20 466 882</b>	<b>46 289 208</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,5,6	124 715 576	85 519 756
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	6	163 021	206 146
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>124 878 596</b>	<b>85 725 902</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>128 428 596</b>	<b>89 275 902</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjekter	8	221 812 345	201 405 379
<b>Sum varer</b>		<b>221 812 345</b>	<b>201 405 379</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		390 668	962 745
<b>Sum fordringer</b>		<b>390 668</b>	<b>962 745</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	13 932 131	33 745 298
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>13 932 131</b>	<b>33 745 298</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>236 135 144</b>	<b>236 113 422</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>364 563 740</b>	<b>325 389 324</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

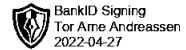
Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	99 942 167	119 928 216
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>99 942 167</b>	<b>119 928 216</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>100 042 167</b>	<b>120 028 216</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	243 480 000	169 640 000
Øvrig langsiktig gjeld	11	10 500 000	13 750 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>253 980 000</b>	<b>183 390 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>253 980 000</b>	<b>183 390 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 882 485	3 216 312
Betalbar skatt	3	5 713 996	12 956 993
Skyldig offentlige avgifter		416 575	370 209
Utbytte	4		4 000 000
Kortsiktig konserngjeld		580 682	
Annen kortsiktig gjeld		1 947 835	1 427 593
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 541 573</b>	<b>21 971 107</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>264 521 573</b>	<b>205 361 107</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>364 563 740</b>	<b>325 389 324</b>



## Diano Eiendom AS

**Kontantstrømoppstilling**

	Note	2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		26 308 628	59 246 201
- Periodens betalte skatt		12 956 993	5 041 357
+ Ordinære avskrivninger		283 250	(332 717)
+/- Endring i varelager		(20 406 966)	25 641 483
+/- Endring i leverandørgjeld		(1 333 827)	288 857
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter		1 138 686	(1 265 506)
= <b>Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>(6 967 222)</b>	<b>78 536 961</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		39 435 944	(16 230 423)
= <b>Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>(39 435 944)</b>	<b>16 230 423</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
- Utbet. ved nedbetaling av langsiktig gjeld		(70 590 000)	60 576 114
- Utbetalinger av utbytte		44 000 000	5 000 000
= <b>Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>26 590 000</b>	<b>(65 576 114)</b>
= <b>Netto endring i kontanter mv</b>		<b>(19 813 167)</b>	<b>29 191 270</b>
+ Beholdning av kontanter 01.01.		33 745 298	4 554 028
= <b>Kontantbeholdning 31.12.</b>		<b>13 932 131</b>	<b>33 745 298</b>
<b>Kontantbeholdning mv framkommer slik:</b>			
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.		13 666 264	33 470 059
+ Skattetrekkinnskudd o.l. pr 31.12.		265 867	275 239
= <b>Beholdning av kontanter mv 31.12.</b>		<b>13 932 131</b>	<b>33 745 298</b>



ABC REVISJON AS  
02022 10300 10 11 11 11

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING Til generalforsamlingen i Diano Eiendom AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert selskapet Diano Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 20 466 882. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og Vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

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

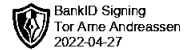
I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen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

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

ABC Revisjon AS  
Medlem av Den norske Revisorforening  
Org.nr. 994 613 413 MVA  
www.abcrevisjon.no  
post@abcrevisjon.no

Oslo  
Nydalsveien 33  
0484 OSLO  
Tlf.: 476 22 700

Tønsberg  
Øvre Langgate 26  
3110 TØNSBERG  
Tlf.: 476 22 700



Side 2 av 2

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 27.april 2022  
**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



**Årsregnskap 2021  
for  
Diano Eiendom AS**

**Organisasjonsnr. 991074554**



Diano Eiendom AS

## Årsberetning 2021

### 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

	2021	2020	2019
Driftsinntekter	148 528 112	274 262 865	153 074 970
Driftsresultat	32 200 670	65 848 625	29 849 243
Årsresultat	20 466 882	46 289 208	17 758 283
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Balansesum	364 563 740	325 389 324	337 765 205
Egenkapital	100 042 167	120 028 216	78 739 008
Egenkapitalprosent	27,4%	36,9%	23,3%
Rentedekningsgrad	575	976	420

Driftsinntektene i selskapet endret seg fra 274,3 mill. kr i fjor til 148,5 mill. kr i år, en reduksjon på -45,8 %. Årsresultatet ble 20,5 mill. kr. mot 46,3 mill. kr i fjor, en reduksjon på -55,8 %.

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 tillingen ved regnskapsårets slutt.

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for morselskapet.

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



Diano Eiendom AS

## Årsberetning 2021

### 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 39,4 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 -39,4 mill. kr.

Selskapets likviditetsbeholdning per 31.12 i regnskapsåret var 14,5 mill. kr. Selskapets evne til egenfinansiering av investeringer er god, og selskapet hadde en positiv kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter i regnskapsåret på 26,6 mill. kr.

Selskapets kortsiktig gjeld utgjorde pr. 31.12 i regnskapsåret 4,0 % av samlet gjeld i selskapet, sammenlignet med 10,7 % pr. 31.12 i fjor. Selskapets finansielle stilling er god.

Totalkapitalen var ved utgangen av regnskapsåret 364,6 mill. kr, sammenlignet med 325,4 mill. kroner pr 31.12. året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12 i regnskapsåret var 27,44 %, sammenlignet med 36,89 % 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 2021.



Diano Eiendom AS

## Årsberetning 2021

### Likestilling mellom kjønnene

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

### Miljørapport

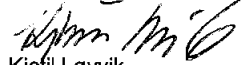
Det er ingen forhold ved selskapets virksomhet som har påvirkning på det ytre miljø

### Årsresultat og disponering av årsoverskudd

Styret foreslår følgende disponering av årsoverskuddet, som er på kr 20 466 882:

Vedtatt tilleggsutbytte	40 000 000
Avgitt konsernbidrag	452 932
Overføring annen egenkapital	-19 986 049
<b>Totalt</b>	<b>20 466 882</b>

OSLO den 27.04.22

  
Kjetil Løvvik  
Styrets leder



Diano Eiendom AS

## Resultatregnskap

	Note	2021	2020
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		147 641 112	273 353 365
Annen driftsinntekt		887 000	909 500
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>148 528 112</b>	<b>274 262 865</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		111 952 521	204 635 880
Lønnskostnad	1	3 038 573	2 941 493
Avskrivning på varige driftsmidler		283 250	(332 717)
Annen driftskostnad	1	1 053 098	1 169 584
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>116 327 442</b>	<b>208 414 240</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>32 200 670</b>	<b>65 848 625</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		26 653	156 441
Annen finansinntekt		16 386	7 194
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>43 039</b>	<b>163 634</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad	2	5 534 774	6 765 958
Annen finanskostnad		400 307	100
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 935 081</b>	<b>6 766 058</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(5 892 042)</b>	<b>(6 602 424)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>26 308 628</b>	<b>59 246 201</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	5 841 746	12 956 993
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>20 466 882</b>	<b>46 289 208</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>20 466 882</b>	<b>46 289 208</b>
<b>OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>			
Avsatt til utbytte	4	0	4 000 000
Tilleggsutbytte		40 000 000	1 000 000
Avgitt konsernbidrag		452 932	0
Overføringer annen egenkapital	4	(19 986 049)	41 289 208
<b>SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>		<b>20 466 882</b>	<b>46 289 208</b>



Diano Eiendom AS

## Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,5,6	124 715 576	85 519 756
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	6	163 021	206 146
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>124 878 596</b>	<b>85 725 902</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>128 428 596</b>	<b>89 275 902</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Prosjekter	8	221 812 345	201 405 379
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		390 668	962 745
<b>Sum fordringer</b>		<b>390 668</b>	<b>962 745</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	13 932 131	33 745 298
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>236 135 144</b>	<b>236 113 422</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>364 563 740</b>	<b>325 389 324</b>




Diano Eiendom AS

**Balanse pr. 31.12.2021**

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<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	99 942 167	119 928 216
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>99 942 167</b>	<b>119 928 216</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>100 042 167</b>	<b>120 028 216</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	243 480 000	169 640 000
Øvrig langsiktig gjeld	11	10 500 000	13 750 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>253 980 000</b>	<b>183 390 000</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>253 980 000</b>	<b>183 390 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 882 485	3 216 312
Betalbar skatt	3	5 713 996	12 956 993
Skyldig offentlige avgifter		416 575	370 209
Utbytte	4	0	4 000 000
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		580 682	0
Annen kortsiktig gjeld		1 947 835	1 427 593
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>10 541 573</b>	<b>21 971 107</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>264 521 573</b>	<b>205 361 107</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>364 563 740</b>	<b>325 389 324</b>

**Poster utenom balansen**

Pantstillelser note 2	346 527 920	286 925 135
-----------------------	-------------	-------------



Oslo, 27.04.2022 Kjetil Løvvik  
Styrets leder



Diano Eiendom AS

## Noter 2021

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 kontraktsmetode ved inntektsføring. Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres. Utleie inntektføres 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 tjenestepensjon slik loven krever.

### h) Investering i datter

Selskapet har heleid datterselskap. Investeringen vurderes til kostpris.



Diano Eiendom AS

## Noter 2021

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

	I år	I fjor
Lønn	2 480 378	2 462 733
Arbeidsgiveravgift	372 880	342 733
Pensjonskostnader	152 920	147 788
Andre lønnsrelaterte ytelser	32 395	-11 761
<b>Totalt</b>	<b>3 038 573</b>	<b>2 941 493</b>

Daglig leder har mottatt 987 515 kroner i lønn. Han har mottatt 4 649 for andre ytelser.

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2021.

Det er utbetalt 96 375 kroner i revisorhonorar inkl. mva.. Det er utbetalt 5 000 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	2020
243 480 000	169 640 000

Lånene er sikret med pant i eiendommer.

Bokført verdi av eiendommene er kroner 346 527 920

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	26 308 628
+ Permanente og andre forskjeller	80 234
+ Endring i midlertidige forskjeller	164 529
<b>= Inntekt før fradrag for konsernbidrag</b>	<b>26 553 391</b>
- Ytet konsernbidrag	580 682

Noter for Diano Eiendom AS

Organisasjonsnr. 991074554



Diano Eiendom AS

## Noter 2021

= Inntekt **25 972 709**

### Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat 5 841 746

= **Sum betalbar skatt** **5 841 746**

+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel 0

= **Ordinær skattekostnad** **5 841 746**

Skattesats i inntektsåret 22

### Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt 5 841 746

+/- Effekt av skatt på konsernbidrag -127 750

= **Betalbar skatt i balansen** **5 713 996**

### Midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt

	2021	2020	Endring
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-374 154	-209 625	164 529
- Andre avsetn. for forpliktelser	500 000	500 000	0
<b>Sum</b>	<b>-874 154</b>	<b>-709 625</b>	<b>164 529</b>

**Endring midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt** **164 529**

### Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2021	2020
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-374 154	-209 625
- Andre avsetninger for forpliktelser	500 000	500 000
= <b>Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>-874 154</b>	<b>-709 625</b>
<b>Utsatt skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Negativt grunnlag utsatt skatt	874 154	709 625
= <b>Grunnlag utsatt skattefordel</b>	<b>874 154</b>	<b>709 625</b>
<b>Utsatt skattefordel</b>	<b>192 313</b>	<b>156 118</b>
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	874 154	709 627
<b>Ikke bokført utsatt skattefordel</b>	<b>192 313</b>	<b>156 118</b>
<b>Bokført utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



Diano Eiendom AS

## Noter 2021

### Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	100 000	0	119 928 216	120 028 216
+Fra årets resultat			20 013 951	20 013 951
-Tilleggsutbytte			-40 000 000	-40 000 000
+/-Andre transaksjoner:	0	0	-19 986 049	-19 986 049
<b>Pr 31.12.</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>99 942 167</b>	<b>100 042 167</b>

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

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

Kroner 107 770 662,00

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

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Eiendom anskaffelskost Konto 1100	Morellsvei 11 Konto 1165	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	2 401 248	278 125	68 334 718	15 399 175	86 413 266
+ Tilgang	0	0	39 435 944		39 435 944
- Avgang	0	0			0
Anskaffelseskost pr. 31/12	2 401 248	278 125			2 679 373
Akk. av/nedskr. pr 1/1	615 385	71 979			687 364
+ Ordinære avskrivninger	240 125	43 125			283 250
+ Avskr. på oppskrivning	0	0			0
- Tilbakeført avskrivning	0	0			0
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0			0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	855 510	115 104			970 614
Balanseført verdi pr 31/12	1 545 738	163 021	107 770 662	15 399 175	124 878 596
Prosentstans for ord.avskr	10-10	10-20	Avskrives ikke	Avskrives ikke	



Diano Eiendom AS

## Noter 2021

### 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	2020
Resultat etter skatt kroner	-452 932	-230 038
EK ved årets slutt	1 283 145	1 267 602

Det planlegges styrt avvikling av Pro Eiendomsutvikling AS i løpet av 2022.

### Note 8 - Prosjekter

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

Selskapet har 6 eiendommer under utvikling pr. 31.12.2021

Kroner 221 812 345

### Note 9 - Bankinnskudd

Skattetrekkinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 265 867 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 275 239.



Diano Eiendom AS

## Noter 2021

### 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 årsskiftet 2021. Lånene renteberegnes.

Pro Totalbygg AS 10 500 000 2% rente, kroner 205 000