



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 680 822
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DALEN EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: c/o Carnegie Business Management AS
Fjordalléen 16
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Thomas Ødegård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.02.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	3	39 935	39 935
Annen driftskostnad	2	114 493	83 023
Sum kostnader		154 428	122 958
Driftsresultat		-154 428	-122 958
Finansinntekter og finanskostnader			
Mottatt konsernbidrag	5	4 313 984	4 197 448
Annen renteinntekt		316	455
Sum finansinntekter		4 314 300	4 197 903
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5		
Annen rentekostnad	8	2 331 432	2 815 302
Annen finanskostnad		50 000	
Sum finanskostnader		2 381 432	2 815 302
Netto finans		1 932 869	1 382 601
Ordinært resultat før skattekostnad		1 778 441	1 259 643
Skattekostnad	4	391 257	277 121
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 387 184	982 522
Årsresultat		1 387 184	982 522
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 387 184	982 522
Totalresultat		1 387 184	982 522
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		352 895	982 522
Overført fra overkurs		-11 500 000	-3 500 000
Udekket tap		11 500 000	3 500 000
Avsatt til annen egenkapital		1 034 289	
Sum overføringer og disponeringer	7	1 387 184	982 522



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5, 8	91 819 700	92 734 885
Sum finansielle anleggsmidler		91 819 700	92 734 885
Sum anleggsmidler		91 819 700	92 734 885
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			216 712
Konsernfordringer	5	4 313 984	4 197 448
Sum fordringer		4 313 984	4 414 160
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		84 484	315 104
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		84 484	315 104
Sum omløpsmidler		4 398 468	4 729 264
SUM EIENDELER		96 218 168	97 464 149
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	1 000 000	1 000 000
Overkurs		13 500 000	25 000 000
Sum innskutt egenkapital		14 500 000	26 000 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen egenkapital		1 034 289	
Udekket tap			352 895
Sum opptjent egenkapital		1 034 289	-352 895
Sum egenkapital	7	15 534 289	25 647 105
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	80 000 000	71 499 988
Gjeld til selskap i samme konsern	5		
Sum annen langsiktig gjeld		80 000 000	71 499 988
Sum langsiktig gjeld		80 000 000	71 499 988
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	4	391 257	277 121
Annen kortsiktig gjeld		10 000	39 935
Påløpte renter	8	282 622	
Sum kortsiktig gjeld		683 879	317 056
Sum gjeld		80 683 879	71 817 044
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		96 218 168	97 464 149



Dalen Eiendomsinvest AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Lønnskostnad	3	39 935	39 935
Annen driftskostnad	2	114 493	83 023
Sum driftskostnader		154 428	122 958
Driftsresultat		-154 428	-122 958
Finansinntekter og finanskostnader			
Mottatt konsernbidrag	5	4 313 984	4 197 448
Annen renteinntekt		316	455
Annen rentekostnad	8	2 331 432	2 815 302
Annen finanskostnad		50 000	0
Resultat av finansposter		1 932 869	1 382 601
Resultat før skattekostnad		1 778 441	1 259 643
Skattekostnad	4	391 257	277 121
Årsresultat		1 387 184	982 522
Overføringer			
Tilleggsutbytte		11 500 000	3 500 000
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		352 895	982 522
Avsatt til annen egenkapital		1 034 289	0
Overført fra overkurs		-11 500 000	-3 500 000
Sum overføringer	7	1 387 184	982 522





Dalen Eiendomsinvest AS

Balanse

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5, 8	91 819 700	92 734 885
Sum finansielle anleggsmidler		91 819 700	92 734 885
Sum anleggsmidler		91 819 700	92 734 885
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordringer på selskap i samme konsern	5	4 313 984	4 197 448
Andre kortsiktige fordringer		0	216 712
Sum fordringer		4 313 984	4 414 160
Bankinnskudd, kontanter o.l.		84 484	315 104
Sum omløpsmidler		4 398 468	4 729 264
Sum eiendeler		96 218 168	97 464 149





Dalen Eiendomsinvest AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	1 000 000	1 000 000
Overkurs		13 500 000	25 000 000
Sum innskutt egenkapital		14 500 000	26 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 034 289	0
Udekket tap		0	-352 895
Sum opptjent egenkapital		1 034 289	-352 895
Sum egenkapital	7	15 534 289	25 647 105
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	80 000 000	71 499 988
Sum annen langsiktig gjeld		80 000 000	71 499 988
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	4	391 257	277 121
Annen kortsiktig gjeld		10 000	39 935
Påløpte renter	8	282 622	0
Sum kortsiktig gjeld		683 879	317 056
Sum gjeld		80 683 879	71 817 044
Sum egenkapital og gjeld		96 218 168	97 464 149

Oslo, 08.01.2021
Styret i Dalen Eiendomsinvest AS

Martin Fevang
styreleder

Anne Lise Lund
styremedlem

Terje Østdal
styremedlem

Runar Sørensen
styremedlem

Johannes Christensen
styremedlem

Dalen Eiendomsinvest AS

Side 3





Dalen Eiendomsinvest AS

Noter 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Finansinntekter

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Utbytte på aksjer inntektsføres når de mottas. Utbytter som overstiger andel av opptjent resultat i eierperioden regnskapsføres som reduksjon av aksjenes kostpris. Utbytte på aksjer fra datterselskaper og selskaper der Dalen Eiendomsinvest AS har betydelig innflytelse på balansedagen og det er overveiende sannsynlig at utbytte vil bli utdelt, inntektsføres samme regnskapsår som det avsettes i det utdelende selskapet.

Gevinster ved salg av aksjer resultatføres på det tidspunkt risiko og rettigheter knyttet til de solgte aksjene har gått over på kjøper (transaksjonstidspunktet). Dersom det er usikkerhet om det samlede vederlagets endelige størrelse, inntektsføres gevinsten med det beløp som anses mest sannsynlig.

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.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

Skatt knyttet til konsernbidrag føres direkte mot skatt i balansen.

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.

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.

Datterselskap/tilknyttet selskap

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

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 og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap.

Side 4





Dalen Eiendomsinvest AS

Noter 2020

Note 2 Antall ansatte og obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet har ikke ansatte.

Selskapet har ikke plikt til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

	Styret
Styrehonorar	35 000
Arbeidsgiveravgift	4 935
Sum	<u>39 935</u>

Det er i 2019 kostnadsført kr 14 375 i ordinært revisjonshonorar og kr 13 719 vedrørende andre tjenester levert av revisor.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad består av:	2020	2019
Betalbar skatt	391 257	277 121
Endring i utsatt skatt	0	0
Årets skattekostnad	<u>391 257</u>	<u>277 121</u>

Beregning av årets skattegrunnlag:	2020	2019
Resultat før skattekostnad	1 778 441	1 259 643
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Beregnet alminnelig inntekt	<u>1 778 441</u>	<u>1 259 643</u>
Benyttet fremførbart underskudd	0	0
Årets skattegrunnlag	<u>1 778 441</u>	<u>1 259 643</u>

Oversikt over midlertidige forskjeller:	2020	2019
Fremførbart underskudd	0	0
Sum	<u>0</u>	<u>0</u>

22 % Utsatt skatt /(utsatt skattefordel)	<u>0</u>	<u>0</u>
---	----------	----------





Dalen Eiendomsinvest AS

Noter 2020

Note 5 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Selskapet har eierandeler i følgende selskaper:

	Forretnings- kontor	Eierandel/ Stemmerett	Resultat	Egenkapital
Dansrudveien 75 AS	Oslo	100 %	3 348 501	52 350 011

Konsernregnskapet utarbeides ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

Mellomværende	2020	2019
Fordring ifbm. konsernbidrag fra Dansrudveien 75 AS	4 313 984	4 197 448

Kortsiktige fordringer renteberegnes ikke.

Note 6 Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	1 000 000	1	1 000 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
Kobbervikdalen Kombinasjonseiendom AS	1 000 000	100 %
Totalt antall aksjer	1 000 000	100 %

Alle styremedlemmene eier aksjer i selskapet indirekte gjennom eierskap i Kobbervikdalen Kombinasjonseiendom AS





Dalen Eiendomsinvest AS

Noter 2020

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap/ Annen ek	Sum
Egenkapital pr. 01.01	1 000 000	25 000 000	-352 895	25 647 105
Tilleggsutbytte	0	-11 500 000	0	-11 500 000
Årets resultat	0	0	1 187 184	1 187 184
Egenkapital pr. 31.12	1 000 000	13 500 000	834 289	15 334 289

Note 8 Gjeld og garantiforpliktelser

Selskapets gjeld har følgende avbetalingsplan.

2021	2 000 000
2022	2 000 000
2023	2 000 000
2024	2 000 000
2025	72 000 000
Sum	80 000 000

Selskapets gjeld renteberegnes med NIBOR + 2,5 %.

Gjeld sikret ved pant	80 000 000
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler:	
Aksjer i Dansrudveien 75 AS	91 819 700
Eiendom som eies av datterselskapet Dansrudveien 75 AS	56 624 400





Verification

Transaction 09222115557440621797

Document

2020 Regnskap Dalen Eiendomsinvest AS

Main document

7 pages

Initiated on 2021-01-19 10:16:17 CET (+0100) by Vemund

Haagensen (VH)

Finalised on 2021-02-01 13:02:06 CET (+0100)

Initiator

Vemund Haagensen (VH)

Carnegie AS

Company reg. no. 936 310 974

vemund.haagensen@carnegie.no

Signing parties

Martin Fevang (MF)

Fevang AS

martin@fevangeiendom.no

92267822

Signed 2021-02-01 13:02:06 CET (+0100)

Terje Østdal (TØ)

Bjerkås Næring AS

terje@ost-riv.no

95745741

Signed 2021-01-19 10:52:15 CET (+0100)

Johannes Christensen (JC)

Vestico AS

johannes@cheiendom.no

91158941

Signed 2021-01-19 11:08:17 CET (+0100)

Anne Lise Lund (ALL)

Lund Eiendom AS

annelise@lund-eiendom.no

91818444

Signed 2021-01-19 23:00:45 CET (+0100)

Runar Sørensen (RS)

Runar Sørensen AS

runar.sorensen@dht.no

91759584

Signed 2021-01-19 13:19:47 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that





Verification

Transaction 09222115557440621797

enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Dalen Eiendomsinvest AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 13 12 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982316588 MVA

T +47 23 114200
F +47 23 114201

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Dalen Eiendomsinvest AS årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 387 184. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik interkontroll 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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 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.

Penneco Dokumentnøkkel: F5DFX-UPXIV-OBP2M-00117-QJ5WL-T4f83



Revisors beretning 2020 for Dalen Eiendomsinvest AS



Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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 ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringssskikk i Norge.

Oslo, 1. februar 2021
RSM Norge AS

Trine Angell-Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: F5DFX-UPXIV-OBP2M-0017-QJUSWL-T4f83



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."

Trine Angell-Hansen

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5993-4-2677516

IP: 51.175.xxx.xxx

2021-02-04 18:43:02Z



Penneo Dokumentnøkkel: F5DFX-UPXIV-OBP2M-00117-QJ5WL-T4F83

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/validate>