



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 940 800
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DALE EIENDOM AS
Forretningsadresse: Sildrevegen 4
9016 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Frank Dale
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2021

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, 24.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		925 054	1 092 096
Annen driftsinntekt		327 544	109 506
Sum inntekter		1 252 597	1 201 602
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler	2	173 325	194 389
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	436 219	663 157
Sum kostnader		609 544	857 546
Driftsresultat		643 053	344 056
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34	306
Sum finansinntekter		34	306
Annen rentekostnad		69 544	109 459
Annen finanskostnad		1 300	3 327
Sum finanskostnader		70 843	112 786
Netto finans		-70 809	-112 480
Ordinært resultat før skattekostnad		572 244	231 576
Skattekostnad på ordinært resultat	3	125 929	50 904
Ordinært resultat etter skattekostnad		446 315	180 672
Årsresultat	5	446 315	180 672
Årsresultat etter minoritetsinteresser		446 315	180 672
Totalresultat		446 315	180 672
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Utbytte	5	600 000	
Konsernbidrag	5	166 060	
Avsatt til annen egenkapital	5		180 672
Overført fra annen egenkapital	5	-319 745	
Sum overføringer og disponeringer	5	446 315	180 672



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	3 486 637	3 602 426
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	20 520	150 106
Sum varige driftsmidler	2	3 507 157	3 752 532
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Sum anleggsmidler		3 507 157	3 752 532
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		42 860	30 700
Andre kortsiktige fordringer		24 472	94 167
Sum fordringer		67 332	124 867
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		970 670	386 889
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		970 670	386 889
Sum omløpsmidler		1 038 002	511 756
SUM EIENDELER		4 545 158	4 264 288

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



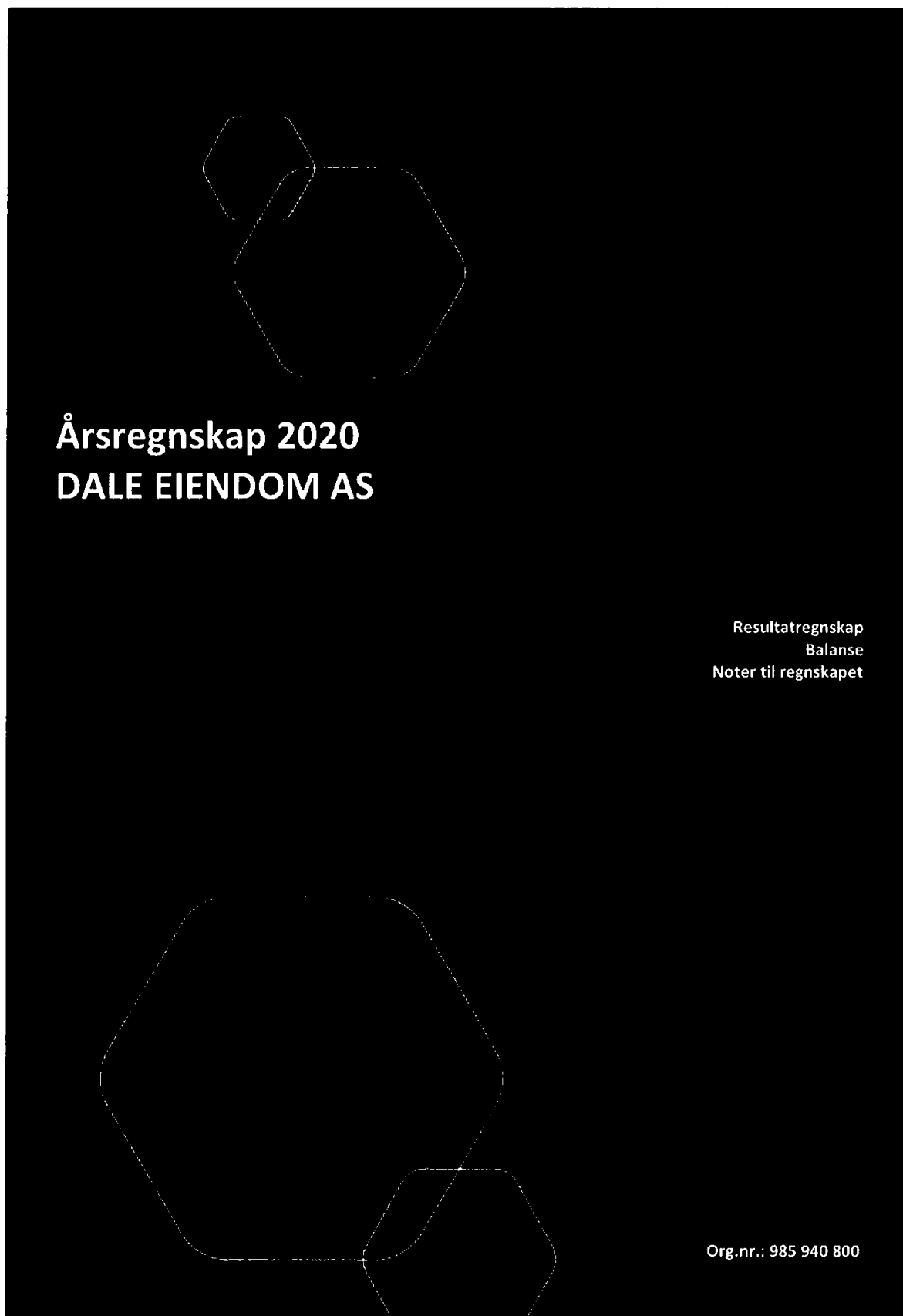
Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs	5	3 990	3 990
Annen innskutt egenkapital	5	220 507	220 507
Sum innskutt egenkapital	5	324 497	324 497
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5	674 098	993 843
Udisponert resultat	5		
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital	5	674 098	993 843
Sum egenkapital	5	998 595	1 318 340
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	102 441	72 099
Andre avsetninger for forpliktelser			38 212
Sum avsetninger for forpliktelser		102 441	110 311
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	2 498 398	2 683 466
Langsiktig konserngjeld	7		
Sum annen langsiktig gjeld		2 498 398	2 683 466
Sum langsiktig gjeld		2 600 839	2 793 777
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		62 427	44 525
Betalbar skatt	3	48 749	45 146
Skyldig offentlige avgifter		21 650	
Utbytte	7	600 000	
Kortsiktig konserngjeld	7	212 898	62 500
Sum kortsiktig gjeld		945 724	152 171
Sum gjeld		3 546 563	2 945 948



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 545 158	4 264 288
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	4		
Pantstillelser	4		





RESULTATREGNSKAP

DALE EIENDOM AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2020	2019
Leieinntekt		925 054	1 092 096
Annen driftsinntekt		327 544	109 506
Sum driftsinntekter		1 252 597	1 201 602
Avskrivning av driftsmidler	2	173 325	194 389
Annen driftskostnad	1	436 219	663 157
Sum driftskostnader		609 544	857 546
Driftsresultat		643 053	344 056
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		34	306
Annen rentekostnad		69 544	109 459
Annen finanskostnad		1 300	3 327
Resultat av finansposter		-70 809	-112 480
Ordinært resultat før skattekostnad		572 244	231 576
Skattekostnad på ordinært resultat	3	125 929	50 904
Ordinært resultat		446 315	180 672
Årsresultat	5	446 315	180 672
OVERFØRINGER			
Avsatt til utbytte	5	600 000	0
Avsatt konsernbidrag	5	166 060	0
Avsatt til annen egenkapital	5	0	180 672
Overført fra annen egenkapital	5	319 745	0
Sum overføringer	5	446 315	180 672

DALE EIENDOM AS

SIDE 2



BALANSE

DALE EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2020	2019
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	3 486 637	3 602 426
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	20 520	150 106
Sum varige driftsmidler	2	3 507 157	3 752 532
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		3 507 157	3 752 532
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		42 860	30 700
Andre kortsiktige fordringer		24 472	94 167
Sum fordringer		67 332	124 867
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		970 670	386 889
Sum omløpsmidler		1 038 002	511 756
Sum eiendeler		4 545 158	4 264 288

**BALANSE**

DALE EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000
Overkurs	5	3 990	3 990
Annen innskutt egenkapital	5	220 507	220 507
Sum innskutt egenkapital	5	324 497	324 497
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	674 098	993 843
Sum opptjent egenkapital	5	674 098	993 843
Sum egenkapital	5	998 595	1 318 340
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	3	102 441	72 099
Andre avsetninger for forpliktelser		0	38 212
Sum avsetning for forpliktelser		102 441	110 311
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	2 498 398	2 683 466
Sum annen langsiktig gjeld		2 498 398	2 683 466
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		62 427	44 525
Betalbar skatt	3	48 749	45 146
Skyldig offentlige avgifter		21 650	0
Utbytte	7	600 000	0
Konserngjeld	7	212 898	62 500
Sum kortsiktig gjeld		945 724	152 171
Sum gjeld		3 546 563	2 945 948
Sum egenkapital og gjeld		4 545 158	4 264 288

Tromsø, 05.02.2021
Styret i DALE EIENDOM AS

Frank Dale
styreleder



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Regnskapsprinsippene utdypes nedenfor.

INNETKTSFØRINGS - OG KOSTNADSFØRINGSTIDSPUNKT - SAMMENSTILLING

Selskapets virksomhet er utleie av eiendom. Inntekten opptjenes løpende iht avtale med kunde. Inntekt resultatføres når den er opptjent. Driftsinntektene er fratrukket merverdiavgift. Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Eiendeler/gjeld som knytter seg til varekretsløpet og poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. For omløpsmidler er virkelig verdi salgsværdien på et fremtidig salgstidspunkt med fradrag for salgskostnader.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes levetid.

FORDRINGER

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventede tap.

SKATTER

Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Ved beregningen benyttes nominell skattesats. Positive og negative forskjeller vurderes mot hverandre innenfor samme tidsintervall. Utsatt skattefordel oppstår dersom en har midlertidige forskjeller som gir opphav til skattemessige fradrag i fremtiden. Årets skattekostnad består av endringer i utsatt skatt og utsatt skattefordel, sammen med betalbar skatt for inntektsåret korrigert for feil i tidligere års beregninger.

Note 1 Lønnskostnader

DALE EIENDOM AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2020 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Godtgjørelse til revisor er fordelt som følger:

	2020	2019
Lovpålagt revisjon	38 475	36 520

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Note 2 Driftsmidler

	Driftsløsøre	Tomt	Bygn.	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2020	718 088	565 630	3 847 318	5 131 036
Avgang solgte driftsmidler	-393 000	0	0	-393 000
Anskaffelseskost 31.12.2020	325 088	565 630	3 847 318	4 738 036
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2020	567 982	0	810 522	1 378 504
Reverserte nedskrivninger avgang	-320 950	0	0	-320 950
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2020	304 568	0	926 311	1 230 879
Bokført verdi per 31.12.2020	20 520	565 630	2 921 007	3 507 157
Årets avskrivninger	57 536	0	115 789	173 325

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	95 587	45 146
Endring i utsatt skatt	30 342	5 758
Skattekostnad ordinært resultat	125 929	50 904
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	572 244	231 576
Permanente forskjeller	161	-198
Endring i midlertidige forskjeller	-137 919	-26 171
Avgitt konsernbidrag	-212 898	0
Skattepliktig inntekt	221 587	205 207
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	95 587	45 146
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-46 838	
Sum betalbar skatt i balansen	48 749	45 146

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	465 639	365 932	-99 707
Avsetninger mv	0	-38 212	-38 212
Sum	465 639	327 720	-137 919
Grunnlag for utsatt skatt	465 639	327 720	-137 919
Utsatt skatt (22 %)	102 441	72 098	-30 342



Note 4 Pantstillelser

	31.12.2020	31.12.2019
Pantsikret gjeld		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2 498 398	2 683 466
Sum	2 498 398	2 683 466
Andel gjeld med forfall mer en 5 år	1 573 058	1 758 126
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	3 486 637	3 602 426
Sum	3 486 637	3 602 426

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2019	100 000	3 990	220 507	993 843	1 318 340
Årets resultat				446 315	446 315
Utbytte				-600 000	-600 000
Konsernbidrag avgitt				-166 059	-166 059
Pr 31.12.2020	100 000	3 990	220 507	674 098	998 595

Note 6 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000

Alle aksjene eies av NNBK Holding AS og gir samme rettigheter i selskapet.

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2020	2019
Gjeld		
Avsatt utbytte	600 000	0
Annen kortsiktig gjeld konsern	212 898	62 500
Sum	812 898	62 500



KPMG AS
Stakkevollvegen 41
Postboks 6262
9292 Tromsø

Telephone +47 45 40 40 63
Fax +47 77 64 30 10
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Dale Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Dale Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 446 315. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statss autoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslø	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bødø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drømnen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



Revisors beretning - 2020
Dale Eiendom AS

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

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 bokføringskikk i Norge.

Tromsø, 11. mars 2021
KPMG AS


Trond Lærssen
Statsautorisert revisor