



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 797 784
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DIKEVEIEN 35 AS
Forretningsadresse: Bygning B1
Sandakerveien 24B
0473 OSLO

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: Tore Holm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.07.2021

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, 24.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		3 271 464	3 216 498
Annen driftsinntekt		39 955	36 910
Sum inntekter		3 311 419	3 253 408
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	258 108	258 119
Annen driftskostnad	2	154 301	156 529
Sum kostnader		412 409	414 648
Driftsresultat		2 899 010	2 838 760
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		75	135
Sum finansinntekter		75	135
Annen rentekostnad		628 948	637 351
Sum finanskostnader		628 948	637 351
Netto finans		-628 872	-637 216
Ordinært resultat før skattekostnad		2 270 138	2 201 545
Skattekostnad på ordinært resultat	5	499 431	484 340
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 770 707	1 717 205
Årsresultat		1 770 707	1 717 205
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 770 707	1 717 205
Totalresultat		1 770 707	1 717 205
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		1 770 707	1 717 205
Sum overføringer og disponeringer		1 770 707	1 717 205



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 4	23 407 214	23 631 888
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4		
Sum varige driftsmidler		23 407 214	23 631 888
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8		
Lån til foretak i samme konsern	8		
Investeringer i aksjer og andeler	8		
Andre langsiktige fordringer	8		
Sum anleggsmidler		23 407 214	23 631 888
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		228 046	92 517
Konsernfordringer	8	5 224 199	2 984 199
Sum fordringer		5 452 245	3 076 716
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		153 766	95 851
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		153 766	95 851
Sum omløpsmidler		5 606 011	3 172 567
SUM EIENDELER		29 013 225	26 804 455

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	100 000	100 000
Overkurs	6	6 671 532	6 671 532
Sum innskutt egenkapital		6 771 532	6 771 532
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	3 745 136	1 974 429
Sum opptjent egenkapital		3 745 136	1 974 429
Sum egenkapital		10 516 668	8 745 961
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	1 056 321	556 890
Sum avsetninger for forpliktelser		1 056 321	556 890
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	17 000 000	17 000 000
Langsiktig konserngjeld	8		
Sum annen langsiktig gjeld		17 000 000	17 000 000
Sum langsiktig gjeld		18 056 321	17 556 890
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		86 482	115 013
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		111 071	107 147
Kortsiktig konserngjeld	8		
Annen kortsiktig gjeld	7, 8	242 683	279 444
Sum kortsiktig gjeld		440 236	501 604
Sum gjeld		18 496 557	18 058 494
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 013 225	26 804 455



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 648885

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 797 784
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DIKEVEIEN 35 AS
Forretningsadresse: Bygning B1
Sandakerveien 24B
0473 OSLO

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: Tore Holm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.07.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 28.08.2021



Organisasjonsnr: 920 797 784
DIKEVEIEN 35 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		3 271 464	3 216 498
Annen driftsinntekt		39 955	36 910
Sum inntekter		3 311 419	3 253 408
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	258 108	258 119
Annen driftskostnad	2	154 301	156 529
Sum kostnader		412 409	414 648
Driftsresultat		2 899 010	2 838 760
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		75	135
Sum finansinntekter		75	135
Annen rentekostnad		628 948	637 351
Sum finanskostnader		628 948	637 351
Netto finans		-628 872	-637 216
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		2 270 138	2 201 545
Skattekostnad på ordinært resultat	5	499 431	484 340
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 770 707	1 717 205
Årsresultat		1 770 707	1 717 205
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 770 707	1 717 205
Totalresultat		1 770 707	1 717 205
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		1 770 707	1 717 205
Sum overføringer og disponeringer		1 770 707	1 717 205



Overkurs	6	6 671 532	6 671 532
Sum innskutt egenkapital		6 771 532	6 771 532
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	3 745 136	1 974 429
Sum opptjent egenkapital		3 745 136	1 974 429
Sum egenkapital		10 516 668	8 745 961
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt			556 890
Sum avsetninger for forpliktelser	5	1 056 321	556 890
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	17 000 000	17 000 000
Langsiktig konserngjeld	8		
Sum annen langsiktig gjeld		17 000 000	17 000 000
Sum langsiktig gjeld		18 056 321	17 556 890
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		86 482	115 013
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		111 071	107 147
Kortsiktig konserngjeld	8		
Annen kortsiktig gjeld	7, 8	242 683	279 444
Sum kortsiktig gjeld		440 236	501 604
Sum gjeld		18 496 557	18 058 494
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 013 225	26 804 455



Organisasjonsnr: 920 797 784
DIKEVEIEN 35 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00



Resultatregnskap			
Dikeveien 35 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Leieinntekt		3 271 464	3 216 498
Annen driftsinntekt		39 955	36 910
Sum driftsinntekter		3 311 419	3 253 408
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	258 108	258 119
Annen driftskostnad	2	154 301	156 529
Sum driftskostnader		412 409	414 648
Driftsresultat		2 899 010	2 838 760
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		75	135
Annen rentekostnad		628 948	637 351
Resultat av finansposter		-628 872	-637 216
Ordinært resultat før skattekostnad		2 270 138	2 201 545
Skattekostnad på ordinært resultat	5	499 431	484 340
Ordinært resultat		1 770 707	1 717 205
Årsresultat		1 770 707	1 717 205
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		1 770 707	1 717 205
Sum overføringer		1 770 707	1 717 205



Balanse			
Dikeveien 35 AS			
Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 4	23 407 214	23 631 888
Sum varige driftsmidler		23 407 214	23 631 888
Sum anleggsmidler		23 407 214	23 631 888
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		228 046	92 517
Konsernfordringer	8	5 224 199	2 984 199
Sum fordringer		5 452 245	3 076 716
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		153 766	95 851
Sum omløpsmidler		5 606 011	3 172 567
Sum eiendeler		29 013 225	26 804 455

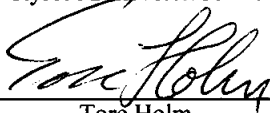
Dikeveien 35 AS

Side 2



Balanse			
Dikeveien 35 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	100 000	100 000
Overkurs	6	6 671 532	6 671 532
Sum innskutt egenkapital		6 771 532	6 771 532
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	3 745 136	1 974 429
Sum opptjent egenkapital		3 745 136	1 974 429
Sum egenkapital		10 516 668	8 745 961
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	1 056 321	556 890
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	17 000 000	17 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		17 000 000	17 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		86 482	115 013
Skyldig offentlige avgifter		111 071	107 147
Annen kortsiktig gjeld	7, 8	242 683	279 444
Sum kortsiktig gjeld		440 236	501 604
Sum gjeld		18 496 557	18 058 494
Sum egenkapital og gjeld		29 013 225	26 804 455

30.06.2021
Styret i Dikeveien 35 AS


Tore Holm
styreleder

Dikeveien 35 AS Side 3



Dikeveien 35 AS

Noter 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998, og etter god regnskapsskikk. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Unntaksreglene for små foretak er brukt for alle poster hvor det foreligger slik adgang.

a) Driftsinntekter

Leieinntekter inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

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.

c) Anleggsmidler og 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. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Finansielle plasseringer oppføres i regnskapet til anskaffelseskost.

d) Fordringer

Kunderfordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer.

e) 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte, og er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Lønnskostnaden består av:	2020	2019
Lønninger	0	0
Styrehonorar	0	0
Arbeidsgiveravgift	0	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	0	0
Sum	0	0

Ytelser til ledende personer	2020	2019
Lønn	0	0
Pensjonspremier	0	0
Annens godtgjørelse	0	0
Sum	0	0

Andre honorarer	2020	2019
Revisor, revisjon	20 000	25 000
Revisor, rådgivning	0	12 000
Andre ytelser	0	0
Sum	20 000	37 000

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Dikeveien 35 AS

Noter 2020

Note 3 Fordringer, gjeld og garantiforpliktelser

Fordringer som forfaller senere enn et år etter regnskapsårets slutt		
	2020	2019
Obligasjoner	0	0
Lån til ledende personer, aksjeeiere mv	0	0
Andre fordringer	0	0
Sum	0	0

Pantsikret gjeld		
	2020	2019
Lån DnB ASA	17 000 000	17 000 000
Sum	17 000 000	17 000 000

Sikret i panteobjekt med følgende verdier		
	2020	2019
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	23 407 214	23 631 888

Av selskapets langsiktige gjeld forfaller 13,6 MNOK senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Av den bokførte langsiktige gjelden, kr 17.000.000,- er det inngått rentebytteavtaler for følgende:

Beløp	Underliggende fastrente *	Fast frem til
3 000 000	2,03 %	01.11.2023
10 000 000	1,68 %	16.04.2029
13 000 000		

* I tillegg til underliggende rente kommer bankens margin.

Note 4 Varige driftsmidler

Type anleggsmiddel	Tomt	Bygg	Sum driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	3 553 500	25 812 293	29 365 793
Tilgang	-	33 434	33 434
Avgang	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	3 553 500	25 845 727	29 399 227
Akk.avskr. 01.01.	-	-5 733 905	-5 733 905
Akk.avskr.avgang	-	-	-
Årets avskrivninger	-	-258 108	-258 108
Akk. avskr. 31.12.	-	-5 992 013	-5 992 013
Bokført verdi pr. 31.12.	3 553 500	19 853 714	23 407 214

Økonomisk levetid - lineært 1 %

Note 5 Skatt

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2020	2019
Resultat før skattekostnad	2 270 138	2 201 545
Permanente forskjeller	-	-
Avgitt konsernbidrag	-	-
Endring midlertidige forskjeller	-278 033	-5 168 515
Benyttet fremforbart underskudd	-1 992 105	-
Årets skattegrunnlag	-	-2 966 970
herav betalbar skatt (22%)	-	-



Dikeveien 35 AS

Noter 2020

Årets skattekostnad består av	2020	2019
Betalbar skatt på selskapets inntekt	-	-
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-	-
Samlet betalbar skatt	-	-
Endring utsatt skatt	499 431	484 340
Netto regnskapsmessig skattekostna	499 431	484 340

Utsatt skatt	2020	2019	Endring
Anleggsmidler	5 738 889	5 465 072	-273 817
Kundefordringer	-	-	-
Gevinstkonto	27 488	34 360	6 872
Finansielle instrumenter	9 945	-1 143	-11 088
Fordring/gjeld	-	-	-
Netto midlertidige forskjeller	5 776 322	5 498 289	-278 033

Andre forskjeller:

Underskudd til fremføring	-974 866	-2 966 970	1 992 105
Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	4 801 456	2 531 319	1 714 072

Utsatt skatt	1 056 321	556 890	499 431
Skattesats	22 %	22 %	

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapita	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 01.01	100 000	6 671 532	1 974 429	8 745 961
Aksjekapitalforhøyelse	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	1 770 707	1 770 707
Egenkapital pr 31.12.	100 000	6 671 532	3 745 135	10 516 668

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	1	100 000

Aksjonærer pr 31.12.	Antall
Varna Eiendom AS	100 000
Totalt	100 000

Note 8 Konsern, tilknyttede selskaper mv

Mellomværende mot konsernselskap og andre selskap med eierskap:

	Fordring	Gjeld
Varna Eiendom AS	4 899 199	0
Holton Estate AS	325 000	0
Avgitt konsernbidrag	0	0
	5 224 199	0

Mellomværende med konsenselskap renteberegnes ikke.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2020

Til Generalforsamlingen i Dikeveien 35 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Dikeveien 35 AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 770 707. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020 og 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 (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 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 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 avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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://www.revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.



Revisorgruppen

Revisorgruppen Oslo AS
Oscars gate 3D
Postboks 7154 Majorstuen
N-0307 Oslo

Tlf.: +47 23 20 49 00

E-post: oslo@rg.no

Foretaksregisteret
NO 917 275 254 MVA

www.rg.no



UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2020
Dikeveien 35 AS

Side 2

Uttalelse om øvrige 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.

Oslo, 30. juni 2021

Revisorgruppen Oslo AS

Arnt Holm Toverud
statsautorisert revisor