



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 978 637 159
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DAHL EIENDOM HOLDING AS
Forretningsadresse: Boecks gate 1
1473 LØRENSKOG

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: Per Johansson
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2021

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, 01.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2	497 476	383 376
Annen driftskostnad	2	990 461	1 005 340
Sum kostnader		1 487 937	1 388 716
Driftsresultat		-1 487 937	-1 388 716
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra investering i datterselskap	4	14 159 959	7 217 850
Inntekt fra investering i tilknyttet selskap	5	2 850 648	2 960 742
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	2 057 112	1 290 910
Annen renteinntekt	9	900 920	1 030 577
Annen finansinntekt	5	92 543	564 766
Sum finansinntekter		20 061 182	13 064 846
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	4, 6	-54 440	240 207
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	49 508	49 769
Annen rentekostnad	9	12 609 219	9 228 374
Annen finanskostnad	6	3 549	
Sum finanskostnader		12 607 836	9 518 351
Netto finans		7 453 346	3 546 496
Ordinært resultat før skattekostnad		5 965 409	2 157 780
Skattekostnad på ordinært resultat	3	1 415 954	545 854
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 549 455	1 611 926
Årsresultat		4 549 455	1 611 926
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 549 455	1 611 926
Totalresultat		4 549 455	1 611 926
Overføringer og disponeringer			
Til/fra annen egenkapital		4 549 455	1 611 926



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum overføringer og disponeringer		4 549 455	1 611 926



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10	500 002	500 002
Sum varige driftsmidler		500 002	500 002
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	330 323 452	166 430 161
Investeringer i tilknyttet selskap	5	281 953 361	295 022 713
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	16 033 425	16 033 425
Investeringer i aksjer og andeler	6	4 000	4 000
Andre fordringer	9	25 590 309	25 946 604
Sum finansielle anleggsmidler		653 904 547	503 436 903
Sum anleggsmidler		654 404 549	503 936 905
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		111 101	45 999
Fordringer på foretak i samme konsern	4	122 772 869	57 441 834
Andre fordringer		1 497 006	847 838
Sum fordringer		124 380 976	58 335 671
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		378 000	2 473 317
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		378 000	2 473 317
Sum omløpsmidler		124 758 976	60 808 988
SUM EIENDELER		779 163 524	564 745 893



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 aksjer à 1 000 000)	7	1 000 000	1 000 000
Overkurs		1 095 518	1 095 518
Sum innskutt egenkapital		2 095 518	2 095 518
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		285 890 452	281 340 997
Sum opptjent egenkapital		285 890 452	281 340 997
Sum egenkapital	8	287 985 971	283 436 515
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	191 035	261 054
Sum avsetninger for forpliktelser		191 035	261 054
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	471 500 000	259 000 000
Annen langsiktig gjeld	9	13 405 998	17 630 898
Sum annen langsiktig gjeld		484 905 998	276 630 898
Sum langsiktig gjeld		485 097 033	276 891 952
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 250	520 975
Betalbar skatt	3	1 376 549	588 892
Gjeld til foretak i samme konsern	4	3 505 471	2 312 007
Annen kortsiktig gjeld	9	1 192 251	995 552
Sum kortsiktig gjeld		6 080 521	4 417 426
Sum gjeld		491 177 554	281 309 378
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		779 163 524	564 745 893



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 531126

Enheten

Organisasjonsnummer: 978 637 159
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DAHL EIENDOM HOLDING AS
Forretningsadresse: Boecks gate 1
1473 LØRENSKOG

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: Per Johansson
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2021

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, 24.07.2021



Organisasjonsnr: 978 637 159
DAHL EIENDOM HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2	497 476	383 376
Annen driftskostnad	2	990 461	1 005 340
Sum kostnader		1 487 937	1 388 716
Driftsresultat		-1 487 937	-1 388 716
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra investering i datterselskap	4	14 159 959	7 217 850
Inntekt fra investering i tilknyttet selskap	5	2 850 648	2 960 742
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	2 057 112	1 290 910
Annen renteinntekt	9	900 920	1 030 577
Annen finansinntekt	5	92 543	564 766
Sum finansinntekter		20 061 182	13 064 846
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	4, 6	-54 440	240 207
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	49 508	49 769
Annen rentekostnad	9	12 609 219	9 228 374
Annen finanskostnad	6	3 549	
Sum finanskostnader		12 607 836	9 518 351
Netto finans		7 453 346	3 546 496
Ordinært resultat før skattekostnad		5 965 409	2 157 780
Skattekostnad på ordinært resultat	3	1 415 954	545 854
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 549 455	1 611 926
Årsresultat		4 549 455	1 611 926
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 549 455	1 611 926
Totalresultat		4 549 455	1 611 926
Overføringer og disponeringer			
Til/fra annen egenkapital		4 549 455	1 611 926
Sum overføringer og disponeringer		4 549 455	1 611 926





Organisasjonsnr: 978 637 159
DAHL EIENDOM HOLDING AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10	500 002	500 002
Sum varige driftsmidler		500 002	500 002

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	4	330 323 452	166 430 161
Investeringer i tilknyttet selskap	5	281 953 361	295 022 713
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	16 033 425	16 033 425
Investeringer i aksjer og andeler	6	4 000	4 000
Andre fordringer	9	25 590 309	25 946 604
Sum finansielle anleggsmidler		653 904 547	503 436 903

Sum anleggsmidler		654 404 549	503 936 905
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		111 101	45 999
Fordringer på foretak i samme konsern	4	122 772 869	57 441 834
Andre fordringer		1 497 006	847 838
Sum fordringer		124 380 976	58 335 671

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		378 000	2 473 317
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		378 000	2 473 317

Sum omløpsmidler		124 758 976	60 808 988
-------------------------	--	--------------------	-------------------

SUM EIENDELER		779 163 524	564 745 893
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 aksjer à 1 000 000)	7	1 000 000	1 000 000
Overkurs		1 095 518	1 095 518
Sum innskutt egenkapital		2 095 518	2 095 518
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		285 890 452	281 340 997
Sum opptjent egenkapital		285 890 452	281 340 997
Sum egenkapital	8	287 985 971	283 436 515
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	191 035	261 054
Sum avsetninger for forpliktelseser		191 035	261 054
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	471 500 000	259 000 000
Annen langsiktig gjeld	9	13 405 998	17 630 898
Sum annen langsiktig gjeld		484 905 998	276 630 898
Sum langsiktig gjeld		485 097 033	276 891 952
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 250	520 975
Betalbar skatt	3	1 376 549	588 892
Gjeld til foretak i samme konsern	4	3 505 471	2 312 007
Annen kortsiktig gjeld	9	1 192 251	995 552
Sum kortsiktig gjeld		6 080 521	4 417 426
Sum gjeld		491 177 554	281 309 378
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		779 163 524	564 745 893



Organisasjonsnr: 978 637 159
DAHL EIENDOM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
7

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1.00	1000000.00	1000000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Jan Christian Unhjem Dahl	1.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	1.00	100.00%

Note
2

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note
2

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Jan Christian Unhjem Dahl	383376.00		

<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	383376.00		

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virkomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note



0

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

4,5

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Solheim Utvikling AS	66.60%	66.60%	4433935.00	-27616.94
Næringsbygg AS	100.00%	100.00%	2177490.00	70423.02
Solheim Eiendom AS	87.50%	87.50%	797175.00	-51664.90
Even Dahl AS	80.00%	80.00%	-8805.00	-8793.85
Lørenskog Senter AS	100.00%	100.00%	14325146.00	817275.07
Solheim Tomter AS	100.00%	100.00%	2400001.00	22986.95
Skårersletta 18 AS	100.00%	100.00%	16575075.00	2034501.43
Havblikk Industrier AS	100.00%	100.00%	5291916.00	-578589.42
Christiania Eiendomsforretning AS	50.00%	50.00%	1527993.00	20349.01
Dora Holding AS	32.00%	32.00%	761696393.00	25397896.68
Ekebergåsen Eiendom AS	100.00%	100.00%	1107005.00	1043571.58
Kanslergata 10 AS	200.00%	100.00%	31537221.00	2229096.00
Bergstien 5 AS	100.00%	100.00%	11985873.00	4408063.11
Skårersletta 10 DA	50.00%	50.00%	20529378.00	6222599.41
Eiendom Invest AS	100.00%	50.00%	3256888.00	-4288028.00
Elitehjem AS	50.00%	50.00%	1020467.00	4938691.00
Jupiter Properties AS	50.00%	50.00%	6223642.00	223628.00



UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2020

Til Generalforsamlingen i Dahl Eiendom Holding AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Dahl Eiendom Holding AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 4 549 455. 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 rettvisende 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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende 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 avgjøre 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://www.revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.



Revisorgruppen Oslo AS
Oscars gate 30
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
Dahl Eiendom Holding 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



Legally signed by
Jan Christian Unhjem Dahl
01.07.2021

Dahl Eiendom Holding AS

Årsregnskap

2020



Dahl Eiendom Holding AS

RESULTATREGNSKAP 1.1. - 31.12.	Note	2020	2019
Driftsinntekt og driftskostnad			
Lønnskostnad	2	-497 476	-383 376
Annen driftskostnad	2	-990 461	-1 005 340
Sum driftskostnad		-1 487 937	-1 388 716
Driftsresultat		-1 487 937	-1 388 716
Finansinntekt og finanskostnad			
Inntekt fra investering i datterselskap	4	14 159 959	7 217 850
Inntekt fra investering i tilknyttet selskap	5	2 850 648	2 960 742
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	2 057 112	1 290 910
Annen renteinntekt	9	900 920	1 030 577
Annen finansinntekt	5	92 543	564 766
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	4, 6	54 440	-240 207
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	-49 508	-49 769
Annen rentekostnad	9	-12 609 219	-9 228 374
Annen finanskostnad	6	-3 549	0
Finansresultat		7 453 346	3 546 496
Ordinært resultat før skattekostnad		5 965 409	2 157 780
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-1 415 954	-545 854
Årsresultat		4 549 455	1 611 926
Opplysninger om:			
Til/fra annen egenkapital		4 549 455	1 611 926
Sum		4 549 455	1 611 926

**Dahl Eiendom Holding AS**


BALANSE PR 31.12.	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10	<u>500 002</u>	<u>500 002</u>
Sum varige driftsmidler		<u>500 002</u>	<u>500 002</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	330 323 452	166 430 161
Investeringer i tilknyttet selskap	5	281 953 361	295 022 713
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	16 033 425	16 033 425
Investeringer i aksjer og andeler	6	4 000	4 000
Andre fordringer	9	<u>25 590 309</u>	<u>25 946 604</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>653 904 547</u>	<u>503 436 903</u>
Sum anleggsmidler		<u>654 404 549</u>	<u>503 936 905</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		111 101	45 999
Fordringer på foretak i samme konsern	4	122 772 869	57 441 834
Andre fordringer		<u>1 497 006</u>	<u>847 838</u>
Sum fordringer		<u>124 380 976</u>	<u>58 335 671</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		<u>378 000</u>	<u>2 473 317</u>
Sum omløpsmidler		<u>124 758 976</u>	<u>60 808 988</u>
SUM EIENDELER		<u>779 163 524</u>	<u>564 745 893</u>

**Dahl Eiendom Holding AS**

BALANSE PR 31.12.	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 aksjer à 1 000 000)	7	1 000 000	1 000 000
Overkurs		1 095 518	1 095 518
Sum innskutt egenkapital		2 095 518	2 095 518
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		285 890 452	281 340 997
Sum opptjent egenkapital		285 890 452	281 340 997
Sum egenkapital	8	287 985 971	283 436 515
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	191 035	261 054
Sum avsetning for forpliktelser		191 035	261 054
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	471 500 000	259 000 000
Annen langsiktig gjeld	9	13 405 998	17 630 898
Sum langsiktig gjeld		484 905 998	276 630 898
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til foretak i samme konsern	4	3 505 471	2 312 007
Leverandørgjeld		6 250	520 975
Betalbar skatt	3	1 376 549	588 892
Annen kortsiktig gjeld	9	1 192 251	995 552
Sum kortsiktig gjeld		6 080 521	4 417 426
Sum gjeld		491 177 554	281 309 378
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		779 163 524	564 745 893

Lørenskog, 30.06.2021

Jan Christian Unhjem Dahl
styreleder


Per Johansson
daglig leder



Dahl Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Side 1

Note 1: Regnskapsprinsipper mv

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

- kostmetoden for aksjer og andeler i datterselskap, tilknyttede selskap og andre foretak

Note 2: Lønn, ansatte, ytelser til ledende personer m.v.

Lønnskostnadene gjelder én person ansatt i 50 % stilling. Lønnen utbetales og håndteres av Næringsbygg AS. Selskapet refunderer så Næringsbygg AS for den andel av total lønnskostnad som knytter seg til stillingsbrøken. Dette gjelder styrets leder. Daglig leder fikk ikke utbetalt noen ytelser i 2020.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør kr 61 200 eks. mva, og gjelder lovbestemt revisjon samt teknisk bistand med utarbeidelse av årsregnskap og ligningsoppgaver.

Note 3: Skattekostnad

Skattekostnaden består av:	2020	2019	
Betalbar skatt på årets resultat	-1 485 973	-588 892	
Korr betaltbarskatt fra tidligere år	0	-24 606	
Brutto endring utsatt skatt / skattefordel	70 019	67 644	
Sum	-1 415 954	-545 854	
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:	2020	2019	
Betalbar skatt på årets resultat	1 485 973	588 892	
Betalbar skatt vedr avgitt konsernbidrag	-109 424	0	
Sum	1 376 549	588 892	
Utsatt skatt:	31.12.20	31.12.19	Endring
Netto grunnlag (midlertidige forskjeller)	-868 340	-1 186 607	318 267
Utsatt skatt (+) / skattefordel (+)	-191 035	-261 054	70 019

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes, og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skatt.

Utsatt skatt beregnes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige balanseverdier og underskudd til fremføring. I oppstillingen brukes negativt fortegn ved netto skatteøkende midlertidige forskjeller. Det vil si forskjeller som øker fremtidig skattbar inntekt og dermed gir grunnlag for en utsatt skatteforpliktelse.

Utsatt skatt / skattefordel per 31.12.2020 er beregnet med en sats på 22 %.



Dahl Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Side 2

Note 4: Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskap	Anskaffet	Forretnings- kontor	Eier- andel	Bokført verdi	Selskapets egenkapital	Selskapets årsresultat
Næringsbygg AS	11.11.2005	Lørenskog	100 %	462 517	2 177 490	70 423
Skårersletta 18 AS	11.11.2005	Lørenskog	100 %	24 667 265	16 575 075	2 034 501
Lørenskog Senter AS	11.11.2005	Lørenskog	100 %	9 320 603	14 325 146	817 275
Solheim Tomter AS	11.11.2005	Lørenskog	100 %	2 553 332	2 400 001	22 987
Havblikk Industrier AS	21.8.2007	Lørenskog	100 %	4 308 645	5 291 916	-578 589
Solheim Utvikling AS	14.10.2010	Lørenskog	67 %	5 241 000	4 433 935	-27 617
Solheim Eiendom AS	2015/2017	Lørenskog	88 %	797 175	797 175	-51 665
Even Dahl AS	2015/2017	Lørenskog	80 %	0	-8 805	-8 794
Kanslergata 10 AS	15.6.2018	Lørenskog	100 %	98 313 461	31 537 221	2 229 096
Bergstien 5 AS	10.3.2020	Lørenskog	100 %	163 450 897	11 985 873	4 408 063
Ekebergåsen Eiendom AS	16.6.2018	Lørenskog	100 %	21 208 557	1 107 005	1 043 572
				330 323 452		

Mottatt konsernbidrag fra datterselskap utgjør kr 14 159 959. Beløpet er klassifisert i resultatregnskapet som inntekt fra investering i datterselskap.

Mellomværende med og renter til / fra selskap i samme konsern er vist på egne linjer i resultat og balanse. Vesentlige mellomværender er i 2020 renteberegnet med 2,2-3 %.

Note 5: Tilknyttede selskap

Tilknyttede selskap	Anskaffet	Forretnings- kontor	Eier- andel	Bokført verdi	Selskapets egenkapital	Selskapets årsresultat
Skårersletta 10 DA	14.10.2010	Lørenskog	50 %	51 733 705	20 529 378	6 222 599
Christiania Eiendomsforretning AS	11.10.2010	Lørenskog	50 %	750 000	1 527 993	20 349
Eiendom Invest AS	31.12.2018	Oslo	50 %	15 000	3 256 888	-4 288 028
Dora Holding AS	5.9.2017	Trondheim	32 %	237 274 008	761 696 393	25 397 897
Jupiter Properties AS	15.3.2017	Oslo	50 %	3 000 000	6 223 642	223 628
Elitehjem AS	12.2.2019	Oslo	50 %	2 250 000	4 938 691	10 204 467
				295 022 713		

Fra deltakelsen i Skårersletta 10 DA har selskapet regnskapsført en resultatandel på kr 2 850 648. Resultatandelen avviker fra 50 % av underliggende selskaps årsregnskap på grunn av justering for renter på skjevt egenkapitaluttak.

Note 6: Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

ANLEGGSMIDLER	Eierandel	Balanseført verdi	Resultatført avkastning / nedskrivning	Resultatført realisasjon
Prime Office Germany AS	0,03 %	4 000	0	0
Sum		4 000	0	0

Note 7: Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjekapital på kr 1 000 000 er fordelt på én aksje med tilsvarende pålydende. Aksjen eies av Jan Christian Unhjem Dahl som er selskapets enestyre.



Dahl Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Side 3

Note 8: Egenkapital

	Aksje- kapital	Over- kurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	1 000 000	1 095 518	281 340 997	283 436 515
Årets resultat			4 549 455	4 549 455
Foreslått utbytte			0	0
Egenkapital 31.12.	1 000 000	1 095 518	285 890 452	287 985 971

Note 9: Fordringer og gjeld

Lån til tilknyttet selskap (langsiktige)

Som ledd i finansieringen av virksomheten i Eiendom Invest AS er det gitt et ansvarlig lån på kr 16,03 millioner. Lånet er ikke rentebærende.

Andre fordringer (langsiktige)

Ved salg av aksjer til daglig leder i Dora Holding AS, Geir Halmøy, ble det gitt selgerkreditt. Resterende fordring på Geir Halmøy knyttet til selgerkreditt var per 31.12. på kr 3,025 millioner. I forbindelse med omorganisering i Dora konsernet i 2017, ble det gitt lån til Geir Halmøys selskap Slibraken Holding AS til finansiering av deltakelse i emisjon. Saldo på dette lånet per 31.12 utgjør 0,96 millioner.

I posten inngår fordringer mot Narei Invest AS, Strand Eiendom Holding AS på kr 2 millioner hver ifm stiftelse av Jupiter Properties AS. Renteinntekter for 2020 utgjør kr 160 436. Videre inngår fordring mot Jupiter Properties AS på kr 1,575 millioner. Renteinntekt for 2020 utgjør kr 42 642.

I posten inngår også en fordring mot OMR Holding AS på kr 16,03 millioner i forbindelse med finansiering av dette selskapets andel av ansvarlig innlån til Eiendom Invest AS. Renteinntekt for 2020 utgjør MNOK 1,45.

Gjeld til kredittinstitusjoner (langsiktig)

Gjeld til kredittinstitusjoner utgjør per 31.12.2020 kr 471,5 millioner og består av seks låneforhold hos DNB. Lånene er avdragsfrie, har tre års løpetid og flytende rente. Som sikkerhet for lånene har banken pant i eiendommer i datterselskapene Skårersletta 18 AS, Lørenskog Senter AS, Kanslergata 10 AS, Ekebergåsen Eiendom AS og Bergstien 5 AS samt tilknyttet selskap Skårersletta 10 DA.

Annen langsiktig gjeld

Består av rentefri selgerkreditt fra Erik Dahl Invest AS ved kjøp 50 % andel av Skårersletta 10 DA i 2010. Kreditten var opprinnelig på kr 18 millioner og forfaller senest med fire like store avdrag på dagen 3, 6, 9 og 12 år etter overtakelsen. Resterende skyldig per 31.12. var kr 9 millioner. Planmessig avdrag kr 4,5 millioner.

Ved erverv i 2013 fra Erik Dahl Invest AS av 14,4 % av aksjene i Dora Holding AS mv ble det også avtalt rentefri selgerkreditt knyttet til det totale vederlaget på kr 37,14 millioner. Nedbetalingsplanen for denne kreditten er tilpasset slik at det forfaller tilnærmet like store årlige avdrag i de årene som det etter førstnevnte avtale ikke er avdrag. Siste avdrag på denne avtalen forfaller således i 2023. På grunn av beløpets størrelse, rentefriheten og det langsiktige perspektivet ble det foretatt en regnskapsmessig nåverdijustering av vederlaget med kr 3,65 millioner per overtakelsen i juni 2013. Ved beregningene benyttes en fast rente på 2,4 %. Årets kalkulert rentekostnad er resultatført med kr 275 tusen. Resterende skyldig per 31.12. var kr 4,5 millioner nominelt og kr 4,14 millioner nåverdijustert.

Annen kortsiktig gjeld

Posten inkluderer gjeld til selskapets aksjonær som per 31.12. var på kr 237 026. Gjelden som løper uten fast avdragsplan kan gjensidig sies opp med kort varsel og er derfor klassifisert som kortsiktig. Gjelden er ikke rentebærende.

Note 10: Tomter

Selskapet eier en tomt selv og 50 % andel i tre tomter – alle i Lørenskog kommune. To av tomtene med 50 % eierskap er omfattet av en utbyggingsavtale med Solheim Utvikling AS.