



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 967 543 551  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: E C DAHLS EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Kongens gate 8  
7011 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Tone Skjærvø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 03.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		310 668 000	293 040 000
Gevinst ved salg av anleggsmidler			20 000
Annen driftsinntekt	1	21 605 000	23 121 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>332 273 000</b>	<b>316 181 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønn og andre personalkostnader	2	52 004 000	47 273 000
Avskrivning på driftsmidler	3	82 001 000	81 908 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 901 000	
Driftskostnader		56 536 000	53 722 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>200 442 000</b>	<b>182 903 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>131 831 000</b>	<b>133 278 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	22 455 000	16 334 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	1 200 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	40 482 000	19 800 000
Annen renteinntekt		772 000	40 000
Annen finansinntekt		279 000	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>65 188 000</b>	<b>36 173 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	40 833 000	21 175 000
Annen rentekostnad		97 341 000	48 804 000
Annen finanskostnad		12 488 000	27 980 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>150 662 000</b>	<b>97 959 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-85 473 000</b>	<b>-61 785 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>46 358 000</b>	<b>71 493 000</b>
Skattekostnad på resultat	6	8 265 000	33 124 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>38 093 000</b>	<b>38 368 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>38 093 000</b>	<b>38 368 000</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsresultat etter minoritetsinteresser		38 093 000	38 368 000
<b>Totalresultat</b>		<b>38 093 000</b>	<b>38 368 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	7	38 093 000	38 368 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>38 093 000</b>	<b>38 368 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og bygninger	3, 8	3 851 893 000	3 717 935 000
Maskiner og anlegg	3		
Driftsløsøre og inventar	3	5 388 000	8 485 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 857 281 000</b>	<b>3 726 420 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	2 422 244 000	2 337 297 000
Lån til foretak i samme konsern			32 831 000
Investeringer i tilknyttet selskap	4	156 541 000	152 771 000
Investeringer i andre aksjer	4		
Andre langsiktige fordringer	9	177 000	171 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 578 962 000</b>	<b>2 523 069 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 436 243 000</b>	<b>6 249 489 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	2 470 000	2 171 000
Fordring på konsernselskap	10	966 321 000	1 000 563 000
Andre kortsiktige fordringer	9	8 695 000	4 470 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>977 487 000</b>	<b>1 007 204 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	11	132 443 000	11 567 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>132 443 000</b>	<b>11 567 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 109 930 000</b>	<b>1 018 771 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 546 172 000</b>	<b>7 268 261 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 12	1 421 350 000	1 421 350 000
Overkurs	7	224 574 000	224 574 000
Annen innskutt egenkapital	7	233 823 000	224 585 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 879 747 000</b>	<b>1 870 509 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	799 252 000	761 159 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>799 252 000</b>	<b>761 159 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 678 999 000</b>	<b>2 631 667 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	192 616 000	198 696 000
Andre avsetninger for forpliktelser		2 318 000	2 611 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>194 934 000</b>	<b>201 307 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	3 510 598 000	3 288 340 000
Gjeld til konsernselskap	10	938 309 000	925 283 000
Ansvarlig lån til konsernselskap	8, 10	70 000 000	70 000 000
Annen langsiktig gjeld			1 158 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 518 907 000</b>	<b>4 284 782 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 713 841 000</b>	<b>4 486 088 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		8 234 000	3 226 000
Betalbar skatt	6	5 000	5 000
Skattetrekk og andre trekk		3 429 000	2 868 000
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	10	83 018 000	104 516 000
Annen kortsiktig gjeld		58 646 000	39 890 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>153 332 000</b>	<b>150 505 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sum gjeld		4 867 173 000	4 636 594 000
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 546 172 000</b>	<b>7 268 261 000</b>



	BankID Signing Svein Erik Nordbotten 2023-03-14
	BankID Signing Jørn Egil Andreassen 2023-03-14
	BankID Signing Berit Hvalbyg 2023-03-14
	BankID Signing Trond Fredrik Mellingsæter 2023-03-16

# ÅRSRAPPORT

2022



## ÅRSBERETNING 2022 - E C DAHLS EIENDOM AS

### Forretningsidé

E C Dahls Eiendom AS (ECDE) skal med et langsiktig perspektiv kjøpe, utvikle og forvalte eiendommer innenfor elveslyngen i Trondheim (AiE). Selskapet fremmer bærekraftige løsninger og ønsker å være en foretrukket eiendomspartner for private og offentlige virksomheter.

### Historikk

Selskapet ble etablert i 1986 ved en fisjon fra E. C. Dahls Bryggeri og overtok da blant annet det tradisjonsrike bryggerikvartalet på Kalvskinnet. Siden har ECDE hatt en betydelig vekst og eier nå, helt eller delvis, nærmere 90 eiendommer innenfor elveslyngen i Trondheim. Selskapet har egen administrasjon som tar hånd om forvaltning, drift og utvikling av eiendomsporteføljen. Selskapet har i 2022 flyttet inn i nye lokaler i Kongens gate 8 (Mercurgården) i Trondheim.

### Selskapets virksomhet i 2022

Eiendomsporteføljen til E C Dahls Eiendom konsern bestod ved årsskiftet av ca. 380.000 kvm utleieareal, hvorav kontor utgjorde over 50 %, og ca. 34 % var fordelt på hotell, butikk og restaurant. Resterende del av porteføljen inneholder bolig, parkering og lager. Total utleiegrad i konsernet var ved årsskiftet ca. 96 %.

Det er i løpet av året jobbet med flere rehabiliteringsprosjekter. ECDE arbeider kontinuerlig med bærekraft, og en sentral del av selskapets bærekraftstrategi er rehabilitering, transformasjon og utvikling av eksisterende bygningsmasse. Ambisjonen er at alle ferdig rehabiliterte bygg skal oppnå Energiklasse A og være både økonomisk, sosialt og miljømessig bærekraftige.

I 2022 ble ombyggingen av Mercurgården ferdigstilt og framstår nå som et moderne kontorbygg med handelsareal på gateplan. Eiendommen vant Eiendomsprisen 2022 og blir miljøsertifisert til BREEAM – NOR Excellent.

Nordre gate 12 er et av de største pågående prosjektene med bærekraft som en sentral premiss for prosjektering, utvikling og drift. Forventet ferdigstillelse er i 2024 og prosjektet inkluderer blant annet en offentlig tilgjengelig takterrasse og høy grad av gjenbruk. Bygget forventes å oppnå BREEAM Outstanding som er den høyeste

mulige BREEAM sertifisering og bygges også etter Future Built kriteriesett for sirkulærøkonomi.

Byggarbeidene for oppføring av Nye Hjorten Teater og ombygging av den gamle Postgården til museum (Posten Moderne) ble påbegynt våren 2022 og planlegges også ferdigstilt i 2024.

Andre prosjekter i 2022 av vesentlig størrelse er Olav Tryggvasons gate 19 som har blitt totalrehabilitert i hovedsak med gjenbrukte materialer, samt Nordre gate 18-20 hvor det er påbygd en etasje og forventes oppnådd sertifisering BREEAM Very Good.

Selskapet er i 2022 mindre påvirket av koronarestriksjoner sammenlignet med foregående år. Siste nedstengningsperiode var i januar og ECDE har i hele pandemitiden hatt kontinuerlig og god dialog med kunder for de mest utsatte virksomheter.

### Årsregnskapet

ECDE hadde i 2022 et årsoverskudd på NOK 38,1 mill. mot NOK 38,4 mill. i 2021. Ordinært resultat før skatt ble NOK 46,4 mill. mot NOK 71,5 mill. forrige år. Det er i 2022 mottatt utbytte på 1,2 mill. fra tilknyttet virksomhet. Det ble ikke mottatt utbytte i 2021.

Leieinntektene er økt med 6 % i forhold til fjoråret. Hovedårsakene til økningen er reforhandlinger og utleie av ledig areal gjennom året, samt indeksregulering. Økningen i leieinntekter kommer til tross for at det i løpet av året er avvirket flere leieforhold i bygg som skal rehabiliteres, deriblant Nordre gate 12 hvor ca. 5000 kvm er ledigstilt. Driftsresultatet ble NOK 131,8 mill. sammenlignet med NOK 133,3 mill. i 2021. Finanskostnadene er i samme periode økt med NOK 52,7 mill som hovedsakelig skyldes økte kredittrenter, men også økt belåning.

Kontantstrømanalysen viser netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på NOK 273,3 mill. Avviket mot driftsresultatet på NOK 131,8 mill. skyldes i hovedsak avskrivninger og nedskrivninger på NOK 91,9 mill. i driftsresultat, samt andre resultatposter som ikke har kontantstrømeffekt som reduksjon i fordringer og økning i leverandørgjeld.

Selskapets total kapital er på NOK 7 546 mill. og egenkapitalandelen er på 35,5 %, mot fjorårets 36,2 %.



Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskapet og balansen for 2022, med tilhørende noter, rettvise informasjon om driften og stillingen for selskapet ved årsskiftet.

Selskapet er etter styrets oppfatning utsatt for moderat kredittrisiko i den ordinære virksomheten. Selskapet opererer i et utleiemarked hvor en betydelig andel av kundene er offentlige aktører eller generelt har god kredittverdighet. Deler av selskapets gjeld er rentesikret, og gjeldsgraden for eiendomsporteføljen er relativt lav. Selskapet anses derfor å være robust for renteendringer på både kort og lang sikt. Likviditeten i selskapet vurderes å være god, og styret kjenner ikke planlagte tiltak eller andre forhold som vil endre selskapets likviditetsrisiko vesentlig.

## Anvendelse av overskudd

Styret foreslår at selskapets resultat etter skatt, NOK 38,1 mill., disponeres slik:

<u>Overført til annen egenkapital</u>	<u>NOK</u>	<u>38,1 mill.</u>
<b>Sum disponert</b>	<b>NOK</b>	<b>38,1 mill.</b>

## Fremtidsutsikter

Selskapet vurderes å ha solid finansiell løfteevne til å gjennomføre nødvendige utviklings- og rehabiliteringsarbeider og framtidige kjøp. Med sin varierte eiendomsportefølje og en kompetent og effektiv organisasjon, anses selskapet å være godt rustet til å møte konkurransen i Trondheim.

Ut fra en totalvurdering av selskapets soliditet, likviditetsreserver og diversifiserte leietakermasse, bekrefter administrerende direktør og styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Dette er lagt til grunn for avleggelsen av årsoppgjøret for 2022.

## Organisasjon og miljø

ECDE hadde 46 ansatte ved utgangen av 2022. I 2022 gjennomførte virksomheten en arbeidsmiljøundersøkelse med bistand fra bedriftshelsetjenesten. Resultatene fra undersøkelsen

viser at arbeidsmiljøet er godt. Det ble i etterkant av undersøkelsen arrangert en todagers samling for alle ansatte der resultater fra undersøkelsen og ytterligere forsterkning av arbeidsmiljøet var tema. Det har ikke vært unormalt høyt fravær eller ulykker i selskapets tjeneste i år 2022. Andel sykefravær i perioden har vært 5,5 %, mot fjorårets 3,9 %. Økningen skyldes større andel av langtidssykefravær enn i foregående år. Administrasjonen har etablert flere tiltak, herunder treningskampanje i samarbeid med Avantas Aktiv, i den hensikt å bidra aktivt til å styrke de ansattes helse og redusere sykefraværet. Disse tiltakene ser ut til å ha fungert godt over tid.

Selskapet har en policy som tilsier at det ikke skal forekomme organisatorisk eller lønnsmessig forskjellsbehandling grunnet kjønn. Av selskapets 46 ansatte er 15 kvinner. Gjennomsnittslønnen for menn i selskapet er vesentlig høyere enn for kvinner. Dette skyldes at det er overvekt av menn i ledende stillinger.

Selskapets styre består av 2 menn og 1 kvinne. Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige personlige erstatningsansvar overfor selskapet og tredjepersoner.

Selskapets virksomhet medfører i svært beskjeden grad forurensing av det ytre miljø. Det er kontinuerlig fokus på reduksjon i energiforbruket, og Selskapet har oppnådd betydelige besparelser gjennom investering i bygg og tekniske installasjoner samt stadig bedre energistyring i drift. E C Dahls Eiendom jobber hver dag for et bærekraftig sentrum og er ISO 14001 sertifisert. ISO 14001 er verdens mest anerkjente standard for miljøstyring. Standarden angir krav til et miljøstyringssystem som gjør selskapet i stand til å utvikle og iverksette politikk og mål som tar hensyn til lovbestemte krav og informasjon om vesentlige miljøaspekter.

Selskapet skal utføre aktsomhetsvurderinger etter Åpenhetsloven § 4. Redegjørelsen for vurderingene vil bli publisert på selskapets hjemmeside i løpet av mars 2023.

Trondheim 14.03.2023

  
Trond F. Mellingsæter  
Styreleder

  
Berit Hvalryg  
Styremedlem

  
Svein Erik Nordbotten  
Adm. direktør

  
Jørn Egil Andreassen  
Styremedlem



# Årsregnskap 2022



**E C DAHLS  
EIENDOM**

*Organisasjonsnummer 967 543 551*



<b>Resultatregnskap</b>			
E C Dahls Eiendom AS			
(Alle tall i hele tusen)			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Leieinntekter		310 668	293 040
Gevinst ved salg av anleggsmidler		0	20
Annen driftsinntekt	1	21 605	23 121
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>332 273</b>	<b>316 181</b>
Lønn og andre personalkostnader	2	52 004	47 273
Avskrivning på driftsmidler	3	82 001	81 908
Nedskrivning av driftsmidler		9 901	0
Driftskostnader		56 536	53 722
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>200 442</b>	<b>182 903</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>131 831</b>	<b>133 278</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	22 455	16 334
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	1 200	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	40 482	19 800
Andre renteinntekter		772	40
Annen finansinntekt		279	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>65 188</b>	<b>36 173</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	40 833	21 175
Andre rentekostnader		97 341	48 804
Annen finanskostnad		12 488	27 980
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>150 662</b>	<b>97 959</b>
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-85 473</b>	<b>-61 785</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>46 358</b>	<b>71 493</b>
Skattekostnad på resultat	6	8 265	33 124
<b>Resultat</b>		<b>38 093</b>	<b>38 368</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>38 093</b>	<b>38 368</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	7	38 093	38 368
<b>Sum overføringer</b>		<b>38 093</b>	<b>38 368</b>



<b>Balanse</b>			
E C Dahls Eiendom AS			
(Alle tall i hele tusen)	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og bygninger	3, 8	3 851 893	3 717 935
Driftsløsøre og inventar	3	5 388	8 485
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b><u>3 857 281</u></b>	<b><u>3 726 420</u></b>
<b>Finansielle driftsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4	2 422 244	2 337 297
Lån til foretak i samme konsern		0	32 831
Investeringer i tilknyttet selskap	4	156 541	152 771
Andre langsiktige fordringer	9	177	171
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b><u>2 578 962</u></b>	<b><u>2 523 069</u></b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b><u>6 436 243</u></b>	<b><u>6 249 489</u></b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	2 470	2 171
Fordring på konsernselskap	10	966 321	1 000 563
Andre kortsiktige fordringer	9	8 695	4 470
<b>Sum fordringer</b>		<b><u>977 487</u></b>	<b><u>1 007 204</u></b>
Bankinnskudd	11	132 443	11 567
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b><u>1 109 930</u></b>	<b><u>1 018 771</u></b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b><u>7 546 172</u></b>	<b><u>7 268 261</u></b>



<b>Balanse</b>			
E C Dahls Eiendom AS			
(Alle tall i hele tusen)			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 12	1 421 350	1 421 350
Overkurs	7	224 574	224 574
Annen innskutt egenkapital	7	233 823	224 585
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b><u>1 879 747</u></b>	<b><u>1 870 509</u></b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	799 252	761 159
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b><u>799 252</u></b>	<b><u>761 159</u></b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b><u>2 678 999</u></b>	<b><u>2 631 667</u></b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6	192 616	198 696
Andre avsetninger for forpliktelser		2 318	2 611
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b><u>194 934</u></b>	<b><u>201 307</u></b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	3 510 598	3 288 340
Gjeld til konsernselskap	10	938 309	925 283
Ansvarlig lån til konsernselskap	8, 10	70 000	70 000
Annen langsiktig gjeld		0	1 158
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b><u>4 518 907</u></b>	<b><u>4 284 782</u></b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		8 234	3 226
Betalbar skatt	6	5	5
Skattetrekk og andre trekk		3 429	2 868
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	10	83 018	104 516
Annen kortsiktig gjeld		58 646	39 890
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b><u>153 332</u></b>	<b><u>150 505</u></b>
<b>Sum gjeld</b>		<b><u>4 867 173</u></b>	<b><u>4 636 594</u></b>
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>		<b><u>7 546 172</u></b>	<b><u>7 268 261</u></b>
Trondheim, 14.03.2023			
Styret i E C Dahls Eiendom AS			
_____ Trond Fredrik Mellingsæter Styreleder		_____ Jørn Egil Andreassen Styremedlem	
_____ Berit Hvalryg Styremedlem		_____ Svein Erik Nordbotten Administrerende direktør	
E C Dahls Eiendom AS		Side 3	



## Noter E C Dahls Eiendom AS

### Regnskapsprinsipper

Konsernregnskap for E C Dahls Eiendom AS for 2022 er ikke utarbeidet, da morselskap og datterselskaper inngår i konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS. Konsernregnskapet kan fås ved Reitan Eiendoms hovedkontor på Lade Gaard i Trondheim.

E C Dahls Eiendom AS har i 2022 mottatt til sammen kr 34,3 mill. i konsernbidrag fra datterselskaper og morselskap.

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapskikk.

### Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

### Konsernkontoordning

Selskapet har konsernkontoordning hvor morselskapet, Reitan Eiendom, er eier av toppkontoen. Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i cashpool er klassifisert som konsernmellomværende. I kontantstrømanalysen er saldo på konsernkonto medtatt som bankinnskudd.

### Varige driftsmidler og avskrivninger

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid.

Det er ved regnskapsavleggelsen tatt stilling til om det foreligger indikasjoner på verdifall på anleggsmidlene. Selskapets eiendommer er vurdert etter porteføljepriusippet, da selskapets eiendommer er ensartede, ligger innenfor et begrenset geografisk område og styres som en portefølje.

### Aksjer i datterselskaper, tilknyttede selskaper og andeler i ansvarlige selskaper

Investeringer i datterselskaper, tilknyttede selskaper og andeler i ansvarlige selskaper er vurdert etter kostmetoden. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig.

### Fordringer

Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for forventede tap.

### Skattekostnad og utsatt skatt

Skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat og består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt.

Utsatt skatt i resultatregnskapet er skatt beregnet på endringer i midlertidige forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier. I stedet for å vise årets skattemessige disposisjoner brutto i regnskapet, bokføres skatteeffekten som en del av årets skattekostnad. Utsatt skatt avsettes som langsiktig gjeld i balansen. I den grad utsatt skattefordel overstiger utsatt skatt, medtas utsatt skattefordel i balansen ihht. god regnskapskikk.

### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

### Rentesikring / rentebytteavtaler

Selskapet har flere låneavtaler med flytende rente, og benytter ulike renteinstrumenter til å endre renten til fast rentesats. Sikringene behandles som regnskapsmessig kontantstrømsikring av flytende rente på egen gjeld, som betyr at selskapet løpende bokfører den faste rentekostnaden, og at eventuelle mindreverdier på rentebytteavtalene ikke resultatføres. Dersom selskapet er oversikret som følge av at sikringen skjer på konsernnivå, det vil si at hovedstol på rentebytteavtalene er større enn rentebærende gjeld med flytende rente i selskapet, vil eventuelle mindreverdier knyttet til rentebytteavtalene hvor man er oversikret bli balanseført / kostnadsført.

### Kontantstrømanalyse

Kontantstrømanalysen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Selskapets saldo på konsernkonto er medtatt som bankinnskudd i 2022, men var ikke det i 2021. Inngående likviditetssaldo 2022 avviker derfor fra utgående saldo 2021.



## Note 1. Spesifikasjon av poster presentert med nettobeløp

(alle tall i hele tusen)

### Annen driftsinntekt

Kostnader til viderefakturerering	-8 718
Inntekt fra viderefakturerering	8 716
Honorar prosjektledelse og drift	20 057
Andre driftsrelaterte inntekter	1 550
<b>Sum Annen driftsinntekt</b>	<b>21 605</b>

## Note 2. Ansatte og godtgjørelse

(alle tall i hele tusen)

Lønnskostnader	2022	2021
Lønn	41 609	38 867
Offentlige avgifter	7 078	5 428
Sosiale kostnader	943	959
Pensjonskostnader	2 374	2 019
<b>Sum</b>	<b>52 004</b>	<b>47 273</b>

Gjennomsnittlig antall ansatte 49 45

Godtgjørelse	Adm.dirrektør	Styret
Lønn	3 242	-
Annen godtgjørelse	209	-
<b>Sum</b>	<b>3 451</b>	<b>-</b>

Styret har ikke noen avtale om bonus. E C Dahls Eiendom AS har en innskuddsbasert pensjonsordning for alle ansatte. Ordningen omfatter pr. 31.12.22 50 personer. Premiebetalingene kostnadsføres løpende i selskapet og for 2022 utgjør dette kr 2 374. Hverken adm. dir eller styret har avtale om særskilt godtgjørelse ved opphør eller endring av stilling/verv.

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 318,8 eks. mva. Det er ikke mottatt bistandstjenester utenom ordinær revisjon.

## Note 3. Spesifikasjon av anleggsmidler

(alle tall i hele tusen)

Selskapet benytter lineære avskrivninger for avskrivning av varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og anlegg	Biler	Maskiner og kontorutstyr	Anlegg under utførelse	Sum
Kostpris ved begynnelsen av året	334 424	4 383 865	401	37 250	29 300	4 785 240
Reklassifisering		-				-
Ordinære tilganger til kostpris		13 038		83	209 610	222 731
Avgang til kostpris (inkl. nedskrivninger)		-11 452				-11 452
<b>Kostpris ved årets slutt</b>	<b>334 424</b>	<b>4 385 451</b>	<b>401</b>	<b>37 333</b>	<b>238 910</b>	<b>4 996 519</b>
Akk. avskrivninger ved begynnelsen av året	-	1 029 654	42	29 123	-	1 058 820
Avskrivninger i løpet av året		78 821	80	3 100		82 001
Avgang akkumulerte avskrivninger		-1 583				-1 583
<b>Akk. avskrivninger ved slutten av året</b>	<b>-</b>	<b>1 106 892</b>	<b>123</b>	<b>32 223</b>	<b>-</b>	<b>1 139 238</b>
<b>Balansført verdi 31.12.2022</b>	<b>334 424</b>	<b>3 278 559</b>	<b>279</b>	<b>5 109</b>	<b>238 910</b>	<b>3 857 281</b>
Balansført verdi 31.12.2021	334 424	3 354 210	359	8 126	29 300	3 726 420
Økonomisk levetid		100 år	5 år	5 år		
Avskrivningssats		1 %	20 %	20 %		



## Note 4. Datterselskaper, tilknyttede selskaper og andre investeringer

(alle tall i hele tusen)

Datterselskaper	Anskaffelses- år	Forretnings- kontor	Eier-/ stemmeandel	Aksjekapital i selskapet	Balanseført verdi i	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital
Byhaven AS	2001	Trondheim	100 %	39 200	80 280	8 907	45 657
E C Dahl Eiendom Drift AS	2001	Trondheim	100 %	5 000	5 470	2 487	6 840
Mercurgården AS	2005	Trondheim	100 %	95 200	118 751	-21 268	88 936
Britannia Eiendom AS	2016	Trondheim	100 %	700 000	999 849	12 877	810 319
Pirsenteret AS	2012	Trondheim	100 %	120 000	850 050	5 025	875 472
Nordre Gate 10 AS	2019	Trondheim	100 %	900	61 741	1 846	2 117
Olav Tryggvasons gt 27 AS	2019	Trondheim	100 %	400	62 050	2 140	1 205
Olav Tryggvasons gt 27 Holding AS	2019	Trondheim	100 %	100	16 603	11 180	14 108
Trondheim Postgård DA	2001	Trondheim	99 %	-	38 416	-26 919	3 029
ANS Hartmann Hotell	2021	Trondheim	99 %	-	162 198	10 618	89 374
Parkeringshuset Sandgata 28 AS	2021	Trondheim	100 %	1 000	21 289	2 401	11 006
KGT 27 AS	2022	Trondheim	100 %	30	5 546	-1 157	-2 366
<b>Sum</b>					<b>2 422 244</b>	<b>8 138</b>	<b>1 945 695</b>

I 2022 har E C Dahls Eiendom kjøpt 100% av aksjene i KGT 27 AS.

Tilknyttede selskaper	Anskaffelses- år	Forretnings- kontor	Eier-/ stemmeandel	Aksjekapital i selskapet	Balanseført verdi i	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital
Svanen Eiendom AS	2000	Trondheim	50,0 %	1 600	12 565	4 225	14 388
Incentra Eiendom AS	2002	Oslo	34,2 %	10 100	21 029	22 417	51 372
Star Property AS	2010	Trondheim	50,0 %	228 154	114 000	10 221	112 607
Jomfrugt 4 ANS	2010	Trondheim	50,0 %	-	5 178	1 283	1 498
Nidaros Eiendomsutvikling AS	2022	Trondheim	50,0 %	40	1 388	-28	2 879
Søndre gate 16 AS	2022	Trondheim	25,0 %	40	2 383	-744	8 786
<b>Sum</b>					<b>156 541</b>	<b>37 375</b>	<b>191 531</b>

E C Dahls Eiendom AS har i 2022 kjøpt 50% av aksjene i Nidaros Eiendomsutvikling AS.

Søndre gate 16 AS ble stiftet 10.02.2022 av E C Dahls Eiendom AS. 75% av aksjene er solgt i løpet av 2022 og eierandelen til E C Dahls Eiendom AS er 25% pr 31.12.2022.

Inntekt på investeringer	Konsernbidrag Utflytte / utdeling	Sum inntekt
Byhaven AS	11 027	11 027
Pirsenteret Drift AS	1 022	1 022
E C Dahls Eiendom Drift AS	2 566	2 566
Olav Tryggvasons gt 27 AS	2 765	2 765
Nordre Gate 10 AS	1 622	1 622
Parkeringshuset Sandgata 28 AS	3 453	3 453
<b>Sum inntekt på investering i datterselskap</b>	<b>22 455</b>	<b>22 455</b>
Jomfrugt 4 ANS		1 200
<b>Sum inntekt på investering i tilknyttede selskap</b>		<b>1 200</b>

Det er i tillegg mottatt konsernbidrag fra Reitan Eiendom AS (morselskap) på kr 11 844,1.



## Note 5. Transaksjoner med nærstående parter

(alle tall i hele tusen)

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:

<b>Salg av varer, tjenester og renteinntekter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Mørselskap</b>		
Renteinntekter	-	-
Husleieinntekter	771	397
Salg av tjenester	560	266
<b>Tilknyttede selskaper og datterselskaper</b>		
Husleieinntekter	331	320
Salg av tjenester	17 915	20 003
Renteinntekter	40 482	19 800
<b>Sum</b>	<b>60 060</b>	<b>40 785</b>
<b>Kjøp av varer, tjenester og rentekostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Mørselskap</b>		
Kjøp av tjenester	1 974	1 750
Rentekostnader	32 371	19 972
<b>Tilknyttede selskaper og datterselskaper</b>		
Kjøp av tjenester	-	-
Rentekostnader datterselskaper	8 461	1 203
Rentekostnader tilknyttede selskaper	23	25
<b>Sum</b>	<b>42 829</b>	<b>22 950</b>

## Note 6. Skatt

(alle tall i hele tusen)

<b>Årets skattekostnad:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Betalbar skatt	14 344	17 556
Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-6 080	15 568
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>8 265</b>	<b>33 124</b>
<b>Betalbar skatt i årets skattekostnad:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ordinært resultat før skatt	46 358	71 493
Endring i midlertidig forskjell	17 552	5 193
Permanente forskjeller	1 269	3 090
Rentefradragbegrensning	23	25
Mottatt konsernbidrag		
<b>Grunnlag betalbar skatt i resultatregnskapet</b>	<b>65 202</b>	<b>79 800</b>
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	<b>65 202</b>	<b>79 800</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Betalbar skatt på året resultat	14 344	17 556
Skatteeffekt avgitt konsernbidrag	-14 339	-17 551
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

<b>Spesifikasjon av midlertidige forskjeller</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Driftsmidler	1 547 164	1 562 745	15 581
Utestående fordringer	-470	-2 160	-1 690
Finansielle instrumenter	-393	662	1 054
Gevinst og tapskonto	-209	2 397	2 606
Andeler i deltagerlignende selskaper	68 293	86 154	-
Avskåret rentefradrag til fremføring	-1 238	-1 215	23
Forskjeller som ikke inngår i bergning utsatt skatt	-737 619	-745 419	-
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	875 528	903 163	17 552
<b>Utsatt skatt, 22%</b>	<b>192 616</b>	<b>198 696</b>	<b>6 080</b>



## Note 7. Egenkapital

(alle tall i hele tusen)

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2021	1 421 350	224 574	224 585	761 159	2 631 667
Årets resultat				38 093	38 093
Mottatt konsernbidrag fra mor			9 238		9 238
Egenkapital 31.12.2022	1 421 350	224 574	233 823	799 252	2 678 999

## Note 8. Langsiktig gjeld / pantstillelser og garantier

(alle tall i hele tusen)

<b>Bokført gjeld som er sikret ved pant:</b>		2022	2021
Gjeld til kreditinstitusjoner:		3 510 598	3 288 340
<b>Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld</b>		2022	2021
Lånene er sikret med pant i fast eiendom.		3 614 415	3 135 351
Krysspant fra eiendommer til datterselskap		1 557 258	1 490 273
Sum pantstillelser		5 171 673	4 625 624

I tillegg er 2 av selskapets eiendommer med bokført verdi kr 90 mill. stilt som sikkerhet for gjeld i morselskapet for en total trekkramme på kr 600 mill. Pr. 31.12 var denne rammen trukket opp med 422,6 mill. I sikringen med bokført verdi på kr 3 614 415 inngår kr 216,6 fra et datterselskap.

<b>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</b>		2022	2021
Gjeld til kreditinstitusjoner med forfall senere enn 5 år		234 500	234 500
Ansvarlig lån i konsernforhold		70 000	70 000

Ansvarlig lån i konsernforhold gjelder lån til Reitan Eiendom AS. Lånet har prioritet etter all annen gjeld i selskapet. Lånet renteberegnes løpende.

<b>Garantistillelser</b>		2022	2021
Garantier gitt på vegne av datterselskaper og tilknyttede selskaper		89 600	58 800

Selskapet stiller med morselskapsgaranti for Trondheim Postgård DA på kr 89,6 mill.

## Note 9. Fordringer

(alle tall i hele tusen)

<b>Vurdering av kundefordringer:</b>		2022	2021
Vurdert til pålydende		2 940	4 331
Avsatt til dekning av usikre fordringer		470	2 160
Bokført verdi pr 31.12		2 470	2 171
<b>Bokførte tap på fordringer fremkommer slik:</b>		2022	2021
Realisert tap på fordringer i løpet av året		1 345	156
Mottatt i løpet av året på fordringer som er nedskrevet		-17	-3
Endringer i avsetning til tap i løpet av året		-1 690	700
Endringer i avsetning til tap for innfusjonerte selskap			
Tap på fordringer		-363	853

Øvrige fordringer og konsernfordringer er vurdert til pålydende.



## Note 10. Mellomværende med konsernselskaper

(alle tall i hele tusen)

Konsernkonto, Reitan Eiendom AS (morselskap)	931 166
Konserninterne kundefordringer	857
Mottatte konsernbidrag (se note 4)	34 299
<b>Kortsiktige fordringer på konsernselskaper</b>	<b>966 321</b>
Gjeld til Reitan Eiendom AS	938 309
Ansvarlig lån Reitan Eiendom AS	70 000
<b>Sum langsiktig konserngjeld</b>	<b>1 008 309</b>
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld til konsernselskaper	5 996
Avgitt konsernbidrag til Britannia Eiendom AS (datterselskap)	77 022
<b>Sum kortsiktig konserngjeld</b>	<b>83 018</b>

## Note 11. Bundne midler og ubenyttede trekkrettigheter

(alle tall i hele tusen)

Selskapet har en skattetrekkskonto på kr 4 016,7.

## Note 12. Aksjer, Aksjeeiere

Navn	Aksjer	Pålydende	%
Reitan Eiendom AS	917 000 000 kr	1,55	100,00 %

## Note 13. Finansiell markedsrisiko

(alle tall i hele tusen)

Selskapet benytter seg av finansielle instrumenter i forbindelse med styring av finansiell risiko.

### Kredittrisiko

Selskapets kredittrisiko i den ordinære drift er vurdert som moderat. Selskapet opererer i et utleiemarked hvor kundene har god kredittverdighet.

### Renterisiko

Selskapet har inngått 7 rentebytteavtaler med hovedstol på til sammen kr 750 000. Avtalene medfører at selskapet har byttet fra flytende til fast rente, og at selskapet dermed er mindre eksponert for endringer i det kortsiktige rentemarkedet. Rentebytteavtalene har en markedsverdi på kr 3,4 mill. pr 31.12.2022.

Finansinstitusjon	Hovedstol	Startdato	Sluttdato	Fastrente
Danske Bank	100 000	01.07.2013	01.07.2023	3,62 %
Danske Bank	100 000	01.10.2013	01.10.2028	3,29 %
DNB	150 000	02.01.2014	02.10.2028	3,97 %
DNB	100 000	01.07.2015	01.07.2025	3,96 %
DNB	100 000	01.07.2015	01.07.2025	4,01 %
Handelsbanken	100 000	15.08.2019	15.08.2029	1,88 %
Handelsbanken	100 000	14.11.2019	14.08.2029	1,58 %

## Note 14. Hendelser etter balansedagen

Det har det ikke skjedd vesentlige hendelser etter balansedagen.



## Kontantstrømanalyse

E C Dahls Eiendom AS

	2022	2021
(alle tall i tusen )		
<b>Likvider brukt på driften</b>		
Resultat før skattekostnad	46 358	71 493
Resultatførte konsernbidrag	-22 455	-
Resultatførte utbytter, ikke betalt	-1 200	
Årets betalbare skatter		-36
Ordinære avskrivninger	82 001	81 908
Nedskrivning av aksjer		
Endring i kundefordringer	-299	1 310
Endring i andre fordringer	33 386	-6 128
Netto finanskostnader	109 128	
Gevinst ved salg av aksjer		
Tap ved salg av aksjer		
Nedskrivning av driftsmidler	9 901	
Endring i annen gjeld	-2 316	23 780
Endring i leverandørgjeld	5 008	2 176
Endring i andre tidsavgrensingsposter	13 822	-3 140
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>273 334</b>	<b>171 363</b>
Betalte renter	-100 159	
Betalt skatt	-5	
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>173 169</b>	<b>171 363</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetalte renter	1 051	
Innbetalte konsernbidrag	38 827	
Mottatt utbytter og utdelinger		
Tilbakebetaling av EK i ansvarlig selskap		
Kjøp av aksjer i datterselskaper / emisjoner	-24 870	-218 300
Kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-3 793	-2 280
Salg av aksjer og andeler i andre foretak	23	
Salg av varige driftsmidler		
Investering i varige driftsmidler	-222 731	-30 339
Merverdi eiendom ifm fusjon		
Endring i langsiktige fordringer	-	72 423
<b>Netto kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-211 492</b>	<b>-178 496</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld	234 125	85 883
Endring forpliktelser	-	-684
Endring saldo konsernkonto	-	-76 604
Betalt konsernbidrag	-104 516	
<b>Netto likviditetsendring fra finansiering</b>	<b>129 609</b>	<b>8 595</b>
<b>Netto likviditetsendring gjennom året</b>	<b>91 286</b>	<b>1 462</b>
<b>Likviditetsbeholdning 01.01.</b>	<b>972 323</b>	<b>10 105</b>
<b>Likviditetsbeholdning 31.12.</b>	<b>1 063 608</b>	<b>11 567</b>



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Havnegata 9, 7010 Trondheim  
Postboks 1299 Pirseneteret, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i E C Dahls Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for E C Dahls Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better  
working world

## 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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 20. mars 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Asbjørn Ler  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - E C Dahls Eiendom AS 2022

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo document key: UFNAA2-SD4WP-IFPK4-NT0GV-Y54VO-ZEDV0



# 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."

## Asbjørn Ler

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 89.11.xxx.xxx

2023-03-20 16:51:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UFNAA2-SDAWP-IFPK4-NTOGV-Y54VO-ZEDV0

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/validator>



<b>Resultatregnskap</b>			
E C Dahls Eiendom AS			
(Alle tall i hele tusen)			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Leieinntekter		310 668	293 040
Gevinst ved salg av anleggsmidler		0	20
Annen driftsinntekt	1	21 605	23 121
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>332 273</b>	<b>316 181</b>
Lønn og andre personalkostnader	2	52 004	47 273
Avskrivning på driftsmidler	3	82 001	81 908
Nedskrivning av driftsmidler		9 901	0
Driftskostnader		56 536	53 722
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>200 442</b>	<b>182 903</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>131 831</b>	<b>133 278</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	22 455	16 334
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	1 200	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	40 482	19 800
Andre renteinntekter		772	40
Annen finansinntekt		279	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>65 188</b>	<b>36 173</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	40 833	21 175
Andre rentekostnader		97 341	48 804
Annen finanskostnad		12 488	27 980
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>150 662</b>	<b>97 959</b>
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-85 473</b>	<b>-61 785</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>46 358</b>	<b>71 493</b>
Skattekostnad på resultat	6	8 265	33 124
<b>Resultat</b>		<b>38 093</b>	<b>38 368</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>38 093</b>	<b>38 368</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	7	38 093	38 368
<b>Sum overføringer</b>		<b>38 093</b>	<b>38 368</b>
E C Dahls Eiendom AS		Side 1	



<b>Balanse</b>			
E C Dahls Eiendom AS			
(Alle tall i hele tusen)	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og bygninger	3, 8	3 851 893	3 717 935
Driftsløsøre og inventar	3	5 388	8 485
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b><u>3 857 281</u></b>	<b><u>3 726 420</u></b>
<b>Finansielle driftsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4	2 422 244	2 337 297
Lån til foretak i samme konsern		0	32 831
Investeringer i tilknyttet selskap	4	156 541	152 771
Andre langsiktige fordringer	9	177	171
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b><u>2 578 962</u></b>	<b><u>2 523 069</u></b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b><u>6 436 243</u></b>	<b><u>6 249 489</u></b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	2 470	2 171
Fordring på konsernselskap	10	966 321	1 000 563
Andre kortsiktige fordringer	9	8 695	4 470
<b>Sum fordringer</b>		<b><u>977 487</u></b>	<b><u>1 007 204</u></b>
Bankinnskudd	11	132 443	11 567
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b><u>1 109 930</u></b>	<b><u>1 018 771</u></b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b><u>7 546 172</u></b>	<b><u>7 268 261</u></b>



<b>Balanse</b>			
E C Dahls Eiendom AS			
(Alle tall i hele tusen)			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 12	1 421 350	1 421 350
Overkurs	7	224 574	224 574
Annen innskutt egenkapital	7	233 823	224 585
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b><u>1 879 747</u></b>	<b><u>1 870 509</u></b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	799 252	761 159
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b><u>799 252</u></b>	<b><u>761 159</u></b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b><u>2 678 999</u></b>	<b><u>2 631 667</u></b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6	192 616	198 696
Andre avsetninger for forpliktelser		2 318	2 611
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b><u>194 934</u></b>	<b><u>201 307</u></b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	3 510 598	3 288 340
Gjeld til konsernselskap	10	938 309	925 283
Ansvarlig lån til konsernselskap	8, 10	70 000	70 000
Annen langsiktig gjeld		0	1 158
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b><u>4 518 907</u></b>	<b><u>4 284 782</u></b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		8 234	3 226
Betalbar skatt	6	5	5
Skattetrekk og andre trekk		3 429	2 868
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	10	83 018	104 516
Annen kortsiktig gjeld		58 646	39 890
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b><u>153 332</u></b>	<b><u>150 505</u></b>
<b>Sum gjeld</b>		<b><u>4 867 173</u></b>	<b><u>4 636 594</u></b>
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>		<b><u>7 546 172</u></b>	<b><u>7 268 261</u></b>
Trondheim, 14.03.2023			
Styret i E C Dahls Eiendom AS			
Trond Fredrik Mellingsæter Styreleder		Jørn Egil Andreassen Styremedlem	
Berit Hvalryg Styremedlem		Svein Erik Nordbotten Administrerende direktør	
E C Dahls Eiendom AS		Side 3	