



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 888 907
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DAHLE EIENDOM HOLDING AS
Forretningsadresse: Vingulmorkveien 27
1710 SARPSBORG

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: Anders Kvame
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.02.2021

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 22.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		73 139	
Leieinntekt		13 047 807	12 963 580
Andre driftsinntekter		1 109 504	948 600
Sum inntekter		14 230 450	13 912 180
Kostnader			
Lønnskostnad	8	2 500 908	3 242 108
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	2 583 757	2 769 873
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	8	5 594 074	5 690 099
Sum kostnader		10 678 739	11 702 080
Driftsresultat		3 551 710	2 210 100
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		8 745 182	9 136 423
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		350 000	544 813
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 331 110	3 115 990
Annen renteinntekt		164 321	242 661
Annen finansinntekt			24 796
Sum finansinntekter		11 590 613	13 064 683
Annen rentekostnad		6 516 921	6 649 619
Annen finanskostnad		48 323	19 343
Sum finanskostnader		6 565 244	6 668 962
Netto finans		5 025 369	6 395 721
Ordinært resultat før skattekostnad		8 577 080	8 605 821
Skattekostnad på ordinært resultat	11	1 841 920	1 581 999
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 735 160	7 023 822
Årsresultat	2	6 735 160	7 023 822



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 735 160	7 023 822
Totalresultat		6 735 160	7 023 822
Overføringer og disponeringer			
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	2		
Ordinært utbytte	2		
Konsernbidrag	2, 2		3 900 000
Udekket tap	2		
Avsatt til annen egenkapital	2		
Overført til (fra) annen egenkapital	2	6 735 160	3 123 822
Sum overføringer og disponeringer		6 735 160	7 023 822



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	11		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	50 805 520	52 694 059
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	2 533 793	446 653
Sum varige driftsmidler		53 339 313	53 140 711
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	105 328 736	97 362 471
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern	10	134 209 801	106 406 969
Investeringer i tilknyttet selskap	6	29 263 250	29 263 250
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6, 10	2 898 341	3 113 262
Andre langsiktige fordringer		875 557	1 151 119
Sum finansielle anleggsmidler		272 575 685	237 297 071
Sum anleggsmidler		325 914 998	290 437 782
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		970 618	277 506
Andre kortsiktige fordringer	8, 10	1 632 855	812 434
Konsernfordringer	10	8 745 182	8 706 423
Sum fordringer		11 348 654	9 796 363
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	6		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	6 152 862	3 970 078
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 152 862	3 970 078



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum omløpsmidler		17 501 516	13 766 440
SUM EIENDELER		343 416 514	304 204 222
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 4	884 061	884 061
Overkurs	2	4 414 004	4 414 004
Sum innskutt egenkapital		5 298 065	5 298 065
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	46 241 867	39 506 707
Sum opptjent egenkapital		46 241 867	39 506 707
Sum egenkapital		51 539 932	44 804 772
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	11	1 465 318	1 455 411
Sum avsetninger for forpliktelser		1 465 318	1 455 411
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	7		
Obligasjonslån	7		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 9	265 802 500	225 500 000
Langsiktig konserngjeld	10		
Øvrig langsiktig gjeld	7	5 000 000	5 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		270 802 500	230 500 000
Sum langsiktig gjeld		272 267 818	231 955 411
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		690 719	257 152
Betalbar skatt	11	1 832 013	537 324
Skyldig offentlige avgifter		506 948	497 385



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Kortsiktig konserngjeld	10	15 044 520	18 994 788
Annen kortsiktig gjeld		1 534 565	7 157 391
Sum kortsiktig gjeld		19 608 765	27 444 039
Sum gjeld		291 876 583	259 399 450
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		343 416 514	304 204 222
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	9		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 316713

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 888 907
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DAHLE EIENDOM HOLDING AS
Forretningsadresse: Vingulmorkveien 27
1710 SARPSBORG

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: Anders Kvame
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.02.2021

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, 15.06.2021



Organisasjonsnr: 930 888 907
DAHLE EIENDOM HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		73 139	
Leieinntekt		13 047 807	12 963 580
Andre driftsinntekter		1 109 504	948 600
Sum inntekter		14 230 450	13 912 180
Kostnader			
Lønnskostnad	8	2 500 908	3 242 108
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	2 583 757	2 769 873
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	8	5 594 074	5 690 099
Sum kostnader		10 678 739	11 702 080
Driftsresultat		3 551 710	2 210 100
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		8 745 182	9 136 423
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		350 000	544 813
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 331 110	3 115 990
Annen renteinntekt		164 321	242 661
Annen finansinntekt			24 796
Sum finansinntekter		11 590 613	13 064 683
Annen rentekostnad		6 516 921	6 649 619
Annen finanskostnad		48 323	19 343
Sum finanskostnader		6 565 244	6 668 962
Netto finans		5 025 369	6 395 721
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	11	1 841 920	1 581 999
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 735 160	7 023 822
Årsresultat	2	6 735 160	7 023 822
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 735 160	7 023 822



Totalresultat		6 735 160	7 023 822
Overføringer og disponeringer			
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	2		
Ordinært utbytte	2		
Konsernbidrag	2, 2		3 900 000
Udekket tap	2		
Avsatt til annen egenkapital	2		
Overført til (fra) annen egenkapital	2	6 735 160	3 123 822
Sum overføringer og disponeringer		6 735 160	7 023 822



Organisasjonsnr: 930 888 907
DAHLE EIENDOM HOLDING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	11		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	3	50 805 520	52 694 059
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	3	2 533 793	446 653
Sum varige driftsmidler		53 339 313	53 140 711
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			
	5	105 328 736	97 362 471
Investering i annet			
foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme			
konsern	10	134 209 801	106 406 969
Investeringer i			
tilknyttet selskap	6	29 263 250	29 263 250
Lån til tilknyttet			
selskap og felles			
kontrollert virksomhet	6, 10	2 898 341	3 113 262
Andre langsiktige			
fordringer		875 557	1 151 119
Sum finansielle		272 575 685	237 297 071
anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		325 914 998	290 437 782
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			
		970 618	277 506
Andre kortsiktige			
fordringer	8, 10	1 632 855	812 434
Konsernfordringer	10	8 745 182	8 706 423
Sum fordringer		11 348 654	9 796 363
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	6		
Bankinnskudd, kontanter			
og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.	12	6 152 862	3 970 078
Sum bankinnskudd,		6 152 862	3 970 078
kontanter og lignende			



Sum omløpsmidler		17 501 516	13 766 440
SUM EIENDELER		343 416 514	304 204 222
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 4	884 061	884 061
Overkurs	2	4 414 004	4 414 004
Sum innskutt egenkapital		5 298 065	5 298 065
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	46 241 867	39 506 707
Sum opptjent egenkapital		46 241 867	39 506 707
Sum egenkapital		51 539 932	44 804 772
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	11	1 465 318	1 455 411
Sum avsetninger for forpliktelser		1 465 318	1 455 411
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	7		
Obligasjonslån	7		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 9	265 802 500	225 500 000
Langsiktig konserngjeld	10		
Øvrig langsiktig gjeld	7	5 000 000	5 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		270 802 500	230 500 000
Sum langsiktig gjeld		272 267 818	231 955 411
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		690 719	257 152
Betalbar skatt	11	1 832 013	537 324
Skyldig offentlige avgifter		506 948	497 385
Kortsiktig konserngjeld	10	15 044 520	18 994 788
Annen kortsiktig gjeld		1 534 565	7 157 391
Sum kortsiktig gjeld		19 608 765	27 444 039
Sum gjeld		291 876 583	259 399 450
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		343 416 514	304 204 222
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	9		



Organisasjonsnr: 930 888 907
DAHLE EIENDOM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	884061.00	1.00	884061.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Dahle Holding AS	884061.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	884061.00	100.00%

Note

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

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Lån</u>	<u>Daglig leder</u>	<u>Styreleder</u>	<u>Andre nærstående</u>
	875557.00		

<u>Sikkerhetsstillelse</u>	<u>Daglig leder</u>	<u>Styrets leder</u>	<u>Andre nærstående</u>
----------------------------	---------------------	----------------------	-------------------------



0 0 0

Note

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>
Glemmen Eiendom I AS	100.00%	100.00%	1460517.00	1872154.00
Kalnesveien 1 AS	100.00%	100.00%	3462474.00	2191752.00
Stabburveien 3 AS	100.00%	100.00%	2961312.00	2392395.00
Dyrendalsveien 13 AS	100.00%	100.00%	3921533.00	1513886.00
Tomteveien 31 AS	100.00%	100.00%	364738.00	-461199.00
Hundskinnveien 95 AS	100.00%	100.00%	179000.00	503923.00
Dahle Eiendom Drift AS	100.00%	100.00%	177915.00	-39187.00
Bjørnstadmyra 3 AS	100.00%	100.00%	1965118.00	948995.00
Fjellhøyveien 1 Butikkeiendom AS	100.00%	100.00%	400000.00	-2231570.00
HKW Invest AS	100.00%	100.00%	30000.00	130466.00
Vardeveien Handel AS	100.00%	100.00%	967341.00	53891.00
Østfold Eiendomsutvikling AS	50.00%	50.00%	330.00	-154.00
Glemmen Gård Utvikling AS	33.00%	33.00%	3128294.00	1491816.00
Dahle og Sørlie Eiendom AS	50.00%	50.00%	43710370.00	-210731.00
Glemmen Eiendom 7 AS	50.00%	50.00%	251931.00	810057.00
Glemmen Eiendom 5 AS	50.00%	50.00%	927596.00	1251.00
Manstad Bolig AS	33.00%	33.00%	9600.00	-15400.00



Til generalforsamlingen i Dahle Eiendom Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Dahle Eiendom Holding AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Dahle Eiendom Holding AS



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Sarpsborg, 17.02.2021
PricewaterhouseCoopers AS

Dag Olav Haugen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Haugen, Dag Olav	BANKID_MOBILE	2021-02-17 09:40

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Årsregnskap

2020

Dahle Eiendom Holding AS



Resultatregnskap

Dahle Eiendom Holding AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt		73 139	0
Leieinntekt		13 047 807	12 963 580
Andre driftsinntekter		1 109 504	948 600
Sum driftsinntekter		14 230 450	13 912 180
Lønnskostnad	8	2 500 908	3 242 108
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	2 583 757	2 769 873
Annen driftskostnad	8	5 594 074	5 690 099
Sum driftskostnader		10 678 739	11 702 080
Driftsresultat		3 551 710	2 210 100
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		8 745 182	9 136 423
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		350 000	544 813
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 331 110	3 115 990
Annen renteinntekt		164 321	242 661
Annen finansinntekt		0	24 796
Annen rentekostnad		6 516 921	6 649 619
Annen finanskostnad		48 323	19 343
Resultat av finansposter		5 025 369	6 395 721
Ordinært resultat før skattekostnad		8 577 080	8 605 821
Skattekostnad på ordinært resultat	11	1 841 920	1 581 999
Årsoverskudd	2	6 735 160	7 023 822
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	2	0	3 900 000
Overført til (fra) annen egenkapital	2	6 735 160	3 123 822
Sum overføringer		6 735 160	7 023 822



Balanse

Dahle Eiendom Holding AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	50 805 520	52 694 059
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	2 533 793	446 653
Sum varige driftsmidler		53 339 313	53 140 711
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	105 328 736	97 362 471
Investeringer i tilknyttet selskap	6	29 263 250	29 263 250
Lån til foretak i samme konsern	10	134 209 801	106 406 969
Lån til tilknyttet selskap og felles kontr. virksomhet	6, 10	2 898 341	3 113 262
Andre langsiktige fordringer		875 557	1 151 119
Sum finansielle anleggsmidler		272 575 685	237 297 071
Sum anleggsmidler		325 914 998	290 437 782
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		970 618	277 506
Fordringer på konsernselskap	10	8 745 182	8 706 423
Andre kortsiktige fordringer	8, 10	1 632 855	812 434
Sum fordringer		11 348 654	9 796 363
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	6 152 862	3 970 078
Sum omløpsmidler		17 501 516	13 766 440
Sum eiendeler		343 416 514	304 204 222



Balanse

Dahle Eiendom Holding AS

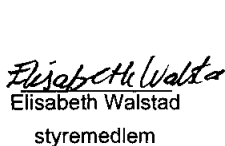
Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 4	884 061	884 061
Overkurs	2	4 414 004	4 414 004
Sum innskutt egenkapital		5 298 065	5 298 065
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	46 241 867	39 506 707
Sum opptjent egenkapital		46 241 867	39 506 707
Sum egenkapital		51 539 932	44 804 772
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	11	1 465 318	1 455 411
Sum avsetning for forpliktelser		1 465 318	1 455 411
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 9	265 802 500	225 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	5 000 000	5 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		270 802 500	230 500 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		690 719	257 152
Betalbar skatt	11	1 832 013	537 324
Skyldig offentlige avgifter		506 948	497 385
Annen kortsiktig gjeld		1 534 565	7 157 391
Kortsiktig konserngjeld	10	15 044 520	18 994 788
Sum kortsiktig gjeld		19 608 765	27 444 039
Sum gjeld		291 876 583	259 399 450
Sum egenkapital og gjeld		343 416 514	304 204 222

Sarpsborg, 17.02.2021

Styret i Dahle Eiendom Holding AS



Jan Erik Waistad
styremedlem



Elisabeth Walstad
styremedlem



Kristian Waistad
styreleder



Henrik Waistad
styremedlem/daglig leder

Dahle Eiendom Holding AS

Side 4



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

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.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regier. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

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

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbyttet / konsernbidraget andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har innskuddsplaner og pensjonsordningene er finansiert gjennom innbetalinger til forsikringsselskap.

Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringsselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendel (pensjonsmidler) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere framtidige innbetalinger.



Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Note 2 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs-fond	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2019	884 061	4 414 004	39 506 707	44 804 772
Endringer ført mot EK				0
Pr 01.01.2020	884 061	4 414 004	39 506 707	44 804 772
Pr. 01.01.2020	884 061	4 414 004	39 506 707	44 804 772
Årets resultat			6 735 160	6 735 160
Pr 31.12.2020	884 061	4 414 004	46 241 867	51 539 932

Note 3 Anleggsmidler

	Biler, maskiner, inventar m.v.	Bygninger	Tomter, grunnareal	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01.2020	1 433 185	91 079 126	2 751 960	95 264 271
Tilgang	8 312 115	437 094	0	8 749 209
Avgang	-6 084 031	0	0	-6 084 031
Anskaffelseskost pr. 31.12.	3 661 269	91 516 220	2 751 960	97 929 449
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.	-1 127 473	-43 462 663	0	-44 590 136
Bokført verdi pr. 31.12.2020	2 533 796	48 053 557	2 751 960	53 339 313
Årets avskrivninger	258 124	2 325 633	0	2 583 757

Forventet økonomisk levetid	5 år	15-40 år
Avskrivningsplan	Linær	Linær

Note 4 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Dahle Eiendom Holding AS pr. 31.12.2020 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	884 061	1,0	884 061
Sum	884 061		884 061

Eierstruktur

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Dahle Holding AS	884 061	100,00	100,00



Totalt antall aksjer	884 061	100,00	100,00
-----------------------------	----------------	---------------	---------------

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære
Totalt antall aksjer		0

Note 5 Aksjer i datterselskap

	Eier- /stemmeandel	Balansført verdi	Resultat 2020	Egenkapital 31.12.2020
Glemmen Eiendom I AS	100%	4 782 032	1 872 154	1 460 517
Kalnesveien 1 AS	100%	14 407 170	2 191 752	3 462 474
Stabburveien 3 AS	100%	38 563 952	2 392 395	2 961 312
Dyrendalsveien 13 AS	100%	4 569 362	1 513 886	3 921 533
Tomteveien 31 AS	100%	9 463 751	-461 199	364 738
Hundskinnveien 95 AS	100%	10 949 339	503 923	179 000
Dahle Eiendom Drift AS	100%	462 659	-39 187	177 915
Bjørnstadmyra 3 AS	100%	5 305 672	948 995	1 965 118
Fjellhøyveien 1 Butikkeiendom AS	100%	8 992 379	-2 231 570	400 000
HKW Invest AS	100%	30 000	130 466	30 000
Vardeveien Handel AS	100%	7 802 417	53 891	967 341
Totalt		105 328 733	6 875 506	15 889 948

Note 6 Aksjer i tilknyttede selskap

	Eier- /stemmeandel	Balansført verdi	Resultat 2020	Egenkapital 31.12.2020
Østfold Eiendomsutvikling AS	50%	1 730 000	-154	330
Glemmen Gård Utvikling AS	33%	1 010 000	1 491 816	3 128 294
Dahle og Sørlie Eiendom AS	50%	22 000 000	-210 731	43 710 370
Glemmen Eiendom 7 AS	50%	2 649 500	810 057	251 931
Glemmen Eiendom 5 AS	50%	1 863 750	1 251	927 596
Manstad Bolig AS	33%	10 000	-15 400	9 600
Totalt		29 263 250	2 076 839	48 028 121

Dahle og Sørlie Eiendom AS eier 100% av aksjene i Hundskinnveien 100 Eiendom AS og Dampskipsbrygga Eiendom AS, mens Glemmen Gård Utvikling AS eier 100% av aksjene i Glemmen Tomt 1 AS og Glemmen Eiendom 7. Resultat og egenkapital i Østfold Eiendomsutvikling AS er basert på tall fra 2019.

Note 7 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:

	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	265 802 500	225 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	0	0

Låneavtalene med kredittinstitusjoner innebærer bestemmelser som pålegger selskapet å holde visse nøkkeltall innenfor. Selskapet var i brudd med en av disse bestemmelsene ved årsslutt, noe som skyldes store vedlikeholdskostnader i et tilknyttet selskap. Selskapets långiver har bekreftet at dette ikke får noen konsekvenser for selskapets finansiering eller øvrige vilkår.



NOK 203.875.000 av gjeld til kredittinstitusjoner forfaller i løpet av 2021. Lånet vil bli fornyet før forfall i sin helhet.

Note 8 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	1 574 353	2 230 315
Styrehonorar	290 000	225 000
Arbeidsgiveravgift	307 252	418 733
Pensjonskostnader	166 614	161 740
Andre ytelser	162 690	206 319
Sum	2 500 908	3 242 108

Gjennomsnittlig antall årsverk: 1

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 55 000 eks. mva.
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 12 000 eks. mva.

Lønn og andre godtgjørelser til daglig leder

Daglig leder har mottatt lønn på kr 1 722 906, styrehonorar på kr 290 000, samt pensjon og andre godtgjørelser på kr 315 167

De øvrige medlemmer av styret har fått utbetalt godtgjørelse for styrearbeid i Dahle Eiendom Holding AS. Utbetalt styrehonorar til Daglig leder gjelder for arbeid knyttet til styrearbeid i alle konsernselskaper i Dahle Gruppen.

Det er ytet lån til daglig leder på kr 875 557. Lånet renteberegnes med normrente.

Selskapet har en pensjonsordning som tilfredsstiller kravene etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Note 9 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	
Gjeld til kredittinstitusjoner	265 802 500
Sum	265 802 500

Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld 53 339 313
Det er i tillegg pantsatt eiendeler i datterselskaper til Dahle Eiendom Holding AS.

Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kortsiktig fordringer		Langsiktig fordringer	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern	8 745 182	8 706 423	134 209 801	106 406 969
Tilknyttet selskap	1 000 000		2 898 341	3 113 262
Felles kontrollert virksomhet				
SUM	9 745 182	8 706 423	137 108 142	109 520 231

	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern	15 044 520	13 994 788	5 000 000	5 000 000
Tilknyttet selskap				
Felles kontrollert virksomhet				
SUM	15 044 520	13 994 788	5 000 000	5 000 000

Regnskapet til Dahle Eiendom Holding AS og datterselskaper (se note 4) inngår i konsernregnskapet som utarbeides for morselskapet Dahle Holding AS, Vingulmorkveien 27, 1710 Sarpsborg. Konsernregnskapet utleveres her på forespørsel.

Dahle Eiendom Holding AS har benyttet seg av unntaksregelen i Regnskapslovens § 3.7 "Unntak fra konsernregnskapsplikt for morselskap i underkonsern", og har ikke utarbeidet underkonsernregnskap for selskapet og datterselskapene.

Dahle Eiendom Holding AS har gitt langsiktige lån til sine datterselskaper. Det er også gitt et langsiktig lån til det felleskontrollerte selskapet Glemmen Gård Utvikling AS. Alle lånene er gitt på markedsmessige vilkår og betingelser.

Dahle Holding AS har gitt et langsiktig lån til Dahle Eiendom Holding AS. Lånet er gitt på markedsmessige vilkår og betingelser.

Annen kortsiktig gjeld til konsernselskaper knytter seg til konsernkontoordningen mellom Dahle Eiendom Holding AS og datterselskapene.

Øvrig beløp er i hovedsak fordringer knyttet til konsernbidrag.

Dahle Eiendom Holding AS har en konsernkontoordning som også omfatter datterselskaper. Selskapet har en total innvilget kreditt på kr 500 000 ved årsslutt. Datterselskaper andel av annen kortsiktig gjeld (innestående på bank konto) utgjør ved årsslutt 0



Note 11 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 832 013	1 637 324
Endring i utsatt skatt	9 907	-55 325
Skattekostnad ordinært resultat	1 841 920	1 581 999
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	8 577 080	8 605 821
Permanente forskjeller	-204 719	-1 414 912
Endring i midlertidige forskjeller	-45 029	251 473
Avgitt konsernbidrag	0	-5 000 000
Skattepliktig inntekt	8 327 332	2 442 382
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-91 927	-174 689
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-1 100 000
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 923 940	1 812 013
Sum betalbar skatt i balansen	1 832 013	537 324
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	8 577 080	8 605 821
Beregnet skatt av resultat før skatt	1 886 958	1 893 281
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-45 038	-311 281
Sum	1 841 919	1 582 000
Effektiv skattesats	21,5 %	18,4 %

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	5 570 266	5 252 668	-317 598
Gevinst – og tapskonto	1 090 270	1 362 839	272 569
Sum	6 660 536	6 615 507	-45 029
Grunnlag for utsatt skatt	6 660 536	6 615 507	-45 029
Utsatt skatt (22 %)	1 465 318	1 455 411	-9 906

Note 12 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 246 477.



Note 13 Hendelser etter balansedag

Det har etter balansedagen ikke inntruffet hendelser av vesentlig betydning for det avlagte regnskapet.