



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 967 543 551
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: E C DAHLS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Kongens gate 16
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 15.03.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		283 868 000	289 745 000
Gevinst ved salg av anleggsmidler		6 886 000	
Annen driftsinntekt		25 461 000	16 602 000
Sum inntekter		316 214 000	306 346 000
Kostnader			
Lønn og andre personalkostnader	2	41 070 000	39 787 000
Avskrivning på driftsmidler	3	77 814 000	71 191 000
Driftskostnader	2	58 231 000	52 695 000
Sum kostnader		177 115 000	163 673 000
Driftsresultat		139 099 000	142 673 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	6	14 668 000	30 341 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	6	7 784 000	4 784 000
Gevinst ved salg av aksjer		3 655 000	1 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	12	20 648 000	21 887 000
Annen renteinntekt		45 000	251 000
Annen finansinntekt			1 000
Sum finansinntekter		46 800 000	57 265 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	12	23 652 000	12 330 000
Annen rentekostnad		64 906 000	90 331 000
Annen finanskostnad		27 616 000	27 351 000
Sum finanskostnader		116 174 000	130 011 000
Netto finans		-69 374 000	-72 747 000
Ordinært resultat før skattekostnad		69 725 000	69 927 000
Skattekostnad på ordinært resultat	5	15 289 000	16 089 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		54 436 000	53 838 000
Årsresultat		54 436 000	53 838 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Årsresultat etter minoritetsinteresser		54 436 000	53 838 000
Totalresultat		54 436 000	53 838 000
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		54 436 000	53 838 000
Sum overføringer og disponeringer		54 436 000	53 838 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3, 10	3 766 932 000	3 812 719 000
Maskiner og anlegg	3		
Driftsløsøre og inventar	3	11 057 000	6 474 000
Sum varige driftsmidler		3 777 989 000	3 819 192 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	2 041 682 000	1 955 755 000
Lån til foretak i samme konsern	4	105 258 000	87 944 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6	150 492 000	152 992 000
Investeringer i andre aksjer	6		
Andre langsiktige fordringer	4	167 000	163 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 297 600 000	2 196 853 000
Sum anleggsmidler		6 075 589 000	6 016 046 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4	3 481 000	3 886 000
Fordring på konsernselskap	4	991 974 000	822 297 000
Andre kortsiktige fordringer	4	6 931 000	11 990 000
Sum fordringer		1 002 386 000	838 173 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	7	10 105 000	3 594 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 105 000	3 594 000
Sum omløpsmidler		1 012 491 000	841 766 000
SUM EIENDELER		7 088 080 000	6 857 812 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	1 421 350 000	1 421 350 000
Overkurs	9	224 574 000	224 574 000
Annen innskutt egenkapital	9	209 495 000	136 835 000
Sum innskutt egenkapital		1 855 419 000	1 782 758 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	722 790 000	668 354 000
Sum opptjent egenkapital		722 790 000	668 354 000
Sum egenkapital		2 578 209 000	2 451 113 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	183 127 000	163 374 000
Andre avsetninger for forpliktelser		3 295 000	3 009 000
Sum avsetninger for forpliktelser		186 423 000	166 383 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	3 129 300 000	3 146 483 000
Gjeld til konsernselskap		998 466 000	885 286 000
Ansvarlig lån til konsernselskap	10	70 000 000	70 000 000
Annen langsiktig gjeld		1 133 000	6 472 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 198 899 000	4 108 240 000
Sum langsiktig gjeld		4 385 322 000	4 274 623 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 050 000	1 240 000
Betalbar skatt		36 000	
Skattetrekk og andre trekk		2 824 000	2 308 000
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		76 246 000	3 568 000
Annen kortsiktig gjeld		44 393 000	124 961 000
Sum kortsiktig gjeld		124 549 000	132 076 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum gjeld		4 509 871 000	4 406 700 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 088 080 000	6 857 812 000



Årsrapport

2020



E.C.DAHL'S EIENDOM



Årsberetning 2020 E C Dahls Eiendom AS

Forretningsidé

E. C. Dahls Eiendom AS er det ledende eiendomsselskapet i Trondheim sentrum og ønsker å være en naturlig eiendomspartner for private og offentlige virksomheter i bykjernen. Selskapets strategi er å være en langsiktig eiendomsaktør, med evighetens perspektiv, som tilbyr lokaler med riktig beliggenhet, kvalitet og pris. Selskapet eies 100 % av Reitan Eiendom AS.

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 E. C. Dahls Eiendom hatt en betydelig vekst og eier nå, helt eller delvis, nærmere 90 eiendommer innenfor elveslyngen i Trondheim. Selskapet har egen administrasjon som sørger for forvaltning, drift og utvikling av eiendomsporteføljen, og vurderer og gjennomfører kjøp av nye eiendommer. Hovedkontoret ligger på Torvet i Trondheim sentrum.

Selskapets virksomhet i 2020

Eiendomsporteføljen til E.C. Dahls Eiendom konsern bestod ved årsskiftet 20/21 av ca. 369.000 kvm, hvorav over 50 % var kontorareal og ca. 30 % var fordelt på hotell, butikk og restaurant. Resterende del av porteføljen inneholdt bolig, parkering og lager. Total utleiegrad i konsernet var ved årsskiftet ca. 93 %.

Det ble ikke gjennomført nye kjøp av eiendom i 2020, men selskapet har likevel gjort vesentlige investeringer i form av oppgradering, ombygging og utvikling av eiendommer i porteføljen.

Leiv Eriksson Senter (LES) er et av de større rehabiliteringsprosjektene ferdigstilt i 2020. LES er et kontorbygg på ca. 15.000 kvm, som etter rehabilitering tilfredsstiller «Energiklasse A» og miljøstandarden «BREEAM Very Good».

Mercur Gården, tidligere Mercursenteret, har i løpet av 2020 vært gjenstand for vesentlig rehabilitering og ombygging. Alt areal over 1. etasje er konvertert fra handel til kontorareal. Ved årsskiftet var 80 % av eiendommens areal utleid på nye kontrakter, og ferdigstillelse av leietakertilpasninger forbundet med dette vil fortsette utover 2021. Det forventes at eiendommen vil tilfredsstille miljøstandarden «BREEAM Excellent» når rehabiliteringsarbeidet er ferdig.

Trondheim har i 2020, som resten av landet, vært preget av nasjonale tiltak for å begrense smittespredning i forbindelse med Covid-19. Administrasjonen har siden mars 2020 innført ulike tiltak som hjemmekontor for store deler av staben, utvidet renhold, begrensning av besøk i egne lokaler mm. Til tross for at mange har jobbet fra hjemmekontor, og det generelt har vært færre treffpunkter blant ansatte, har selskapet økt utleiegraden i løpet av året.

Flere av selskapets leietakere innen handel, hotell og restaurant har opplevd sterk omsetningssvikt i 2020. Selskapet har derfor prioritert oppfølging og diverse støttetiltak for utsatte leietakere. Ved årets slutt var tapte leieinntekter lavere enn forventet.



Årsregnskapet

E. C. Dahls Eiendom hadde i 2020 et årsoverskudd på NOK 54,4 mill. mot NOK 53,8 mill. i 2019. Ordinært resultat før skatt ble NOK 69,7 mill. mot NOK 69,9 forrige år. Fra tilknyttet virksomhet er det mottatt utbytte på NOK 7,8 mill. mot NOK 4,8 mill. i 2019.

Leieinntektene er redusert med 2 % i forhold til fjoråret. Dette skyldes hovedsakelig at omsetningen i hotell og restaurantnæringen i Midtbyen er hardt rammet av smitteverntiltakene i 2020.

Driftsresultatet ble NOK 139,1 mill. sammenlignet med NOK 142,7 mill. i 2019. Finanskostnadene er i samme periode redusert med NOK 13,8 mill.

Kontantstrømanalysen viser netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på NOK 78,8 mill., som er vesentlig lavere enn driftsresultatet på NOK 139,1 mill. Avviket skyldes i hovedsak at det er mottatt konsernbidrag fra morselskapet. Dette har medført en økning i fordringer mot konsernselskap, som i kontantstrømanalysen er klassifisert under operasjonelle aktiviteter.

Selskapets total kapital er på NOK 7 088 mill. og egenkapitalandelen er på 36,4 %, mot fjorårets 35,7 %.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskapet og balansen for 2020, 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 54,4 mill., disponeres slik:

<u>Overført til annen egenkapital</u>	<u>NOK 54,4 mill.</u>
---------------------------------------	-----------------------

Sum disponert	NOK 54,4 mill.
---------------	----------------

Fremtidsutsikter

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

Handelen i Trondheim sentrum har over tid hatt en negativ trend, men både starten av 2020 og sommeren 2020 gav signaler om et trendskifte både for handel og servering. Det er også store forventninger til Britannia-effekten når situasjonen normaliseres etter pandemien. Utleieaktiviteten i løpet av 2020 viser at kontormarkedet i sentrum er godt, med stigende etterspørsel og priser. Selskapets portefølje, som består av over 50 % kontor, er derfor godt posisjonert i dette markedet.



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 2020.

Organisasjon og miljø

E C Dahls Eiendom AS hadde 42 ansatte ved utgangen av 2020.

Arbeidsmiljøet i bedriften anses å være godt. Det har ikke vært unormalt høyt fravær eller ulykker i selskapets tjeneste i år 2020. Andel sykefravær i perioden har vært 5,2 %, mot fjorårets 2,7 %. Årsaken til høyere fraværspersent enn foregående år skyldes langtidsfravær hos en liten andel av selskapets ansatte.

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 42 ansatte er 12 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 3 menn.

Selskapets virksomhet medfører i svært beskjeden grad forurensing av det ytre miljø. 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.

Trondheim 15.03.2021

Ingolv Høyland
Styrets leder

Odd Reitan
Styremedlem

Svein Erik Nordbotten
Adm. direktør

Jørn Egil Andreassen
Styremedlem



Resultatregnskap				
E C Dahls Eiendom AS				
(Alle tall i hele tusen)				
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019	
Leieinntekter		283 868	289 745	
Gevinst ved salg av anleggsmidler		6 886	0	
Annen driftsinntekt		25 461	16 602	
Sum driftsinntekter		316 214	306 346	
Lønn og andre personalkostnader	2	41 070	39 787	
Avskrivning på driftsmidler	3	77 814	71 191	
Driftskostnader	2	58 231	52 695	
Sum driftskostnader		177 115	163 673	
Driftsresultat		139 099	142 673	
Finansinntekter og finanskostnader				
Inntekt på investering i datterselskap	6	14 668	30 341	
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	6	7 784	4 784	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	12	20 648	21 887	
Andre renteinntekter		45	251	
Gevinst ved salg av aksjer		3 655	1	
Annen finansinntekt		0	1	
Sum finansinntekter		46 800	57 265	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	12	23 652	12 330	
Andre rentekostnader		64 906	90 331	
Annen finanskostnad		27 616	27 351	
Sum finanskostnader		116 174	130 011	
Resultat av finansposter		-69 374	-72 747	
Ordinært resultat før skattekostnad		69 725	69 927	
Skattekostnad på ordinært resultat	5	15 289	16 089	
Ordinært resultat		54 436	53 838	
Årsresultat		54 436	53 838	
Overføringer				
Avsatt til annen egenkapital		54 436	53 838	
Sum overføringer		54 436	53 838	
E C Dahls Eiendom AS				
				Side 1



Balanse			
E C Dahls Eiendom AS			
(Alle tall i hele tusen)	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3, 10	3 766 932	3 812 719
Driftsløsøre og inventar	3	11 057	6 474
Sum varige driftsmidler		<u>3 777 989</u>	<u>3 819 192</u>
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	2 041 682	1 955 755
Lån til foretak i samme konsern	4	105 258	87 944
Investeringer i tilknyttet selskap	6	150 492	152 992
Andre langsiktige fordringer	4	167	163
Sum finansielle anleggsmidler		<u>2 297 600</u>	<u>2 196 853</u>
Sum anleggsmidler		<u>6 075 589</u>	<u>6 016 046</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	4	3 481	3 886
Fordring på konsernselskap	4	991 974	822 297
Andre kortsiktige fordringer	4	6 931	11 990
Sum fordringer		<u>1 002 386</u>	<u>838 173</u>
Bankinnskudd	7	10 105	3 594
Sum omløpsmidler		<u>1 012 491</u>	<u>841 766</u>
SUM EIENDELER		<u>7 088 080</u>	<u>6 857 812</u>



Balanse			
E C Dahls Eiendom AS			
(Alle tall i hele tusen)			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2020	31.12.2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	1 421 350	1 421 350
Overkurs	9	224 574	224 574
Annen innskutt egenkapital	9	209 495	136 835
Sum innskutt egenkapital		1 855 419	1 782 758
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	722 790	668 354
Sum opptjent egenkapital		722 790	668 354
Sum egenkapital		2 578 209	2 451 113
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	183 127	163 374
Andre avsetninger for forpliktelser		3 295	3 009
Sum avsetning for forpliktelser		186 423	166 383
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	3 129 300	3 146 483
Gjeld til konsernselskap		998 466	885 286
Ansvarlig lån til konsernselskap	10	70 000	70 000
Annen langsiktig gjeld		1 133	6 472
Sum langsiktig gjeld		4 198 899	4 108 240
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 050	1 240
Betalbar skatt		36	0
Skattetrekk og andre trekk		2 824	2 308
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		76 246	3 568
Annen kortsiktig gjeld		44 393	124 961
Sum kortsiktig gjeld		124 549	132 076
Sum gjeld		4 509 871	4 406 700
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		7 088 080	6 857 812
Trondheim, 15.03.2021			
Styret i E C Dahls Eiendom AS			
 Ingolv Høyland styrets leder		 Svein Erik Nordbotten adm. dir.	
 Jørn Egil Andreassen styremedlem		 Odd Reitan styremedlem	
E C Dahls Eiendom AS		Side 3	



Kontantstrømanalyse		
E C Dahls Eiendom AS		
	2020	2019
<i>(alle tall i tusen)</i>		
Likvider brukt på driften		
Resultat før skattekostnad	69 725	69 927
Årets betalbare skatter	-	-
Ordinære avskrivninger	77 814	71 191
Nedskrivning av aksjer		
Endring i kundefordringer	405	-6 318
Endring i andre fordringer	-62 811	18 534
Gjevinst ved salg av aksjer		1
Tap ved salg av aksjer		
Gjevinst ved salg av varige driftsmidler		
Endring i annen kortsiktig gjeld	-7 338	83 850
Endring i leverandørgjeld	-190	-6 385
Endring i andre tidsavgrensingsposter	1 244	150 853
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	78 849	381 653
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalt til finansplassering		
Mottatt utbytte og utdelinger	7 784	
Tilbakebetaling av EK i ansvarlig selskap	3 500	
Kjøp av aksjer i datterselskaper / emisjoner	-100 000	-191 526
Avgang aksjer ifm fusjon		913 086
Kjøp av aksjer og andeler i andre foretak		
Salg av aksjer og andeler i andre foretak	74 283	
Salg av varige driftsmidler	10 186	
Investering i varige driftsmidler	-39 912	-515 429
Merverdi eiendom ifm fusjon		
Endring i langsiktige fordringer	-17 318	-515 121
Netto kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	-61 477	-308 991
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld	90 945	707 733
Endring fordring konsernkonto	-101 807	-782 344
Utdeling av evt. overskridelser og verdiklausul.		
Nedbetaling av langsiktig gjeld		
Netto likviditetsendring fra finansiering	-10 862	-74 611
Netto likviditetsendring gjennom året	6 510	-1 949
Likviditetsbeholdning 01.01.	3 594	5 543
Likviditetsbeholdning 31.12.	10 105	3 594



Noter

E C Dahls Eiendom AS

Konsernregnskap for E C Dahls Eiendom AS for 2020 er ikke utarbeidet, da morselskap og datterselskaper inngår i konsernregnskapet til REITAN EIENDOM AS. Konsernregnskapet til REITAN EIENDOM AS kan fås ved hovedkontoret på Lade Gaard i Trondheim.

E C Dahls Eiendom AS har i 2020 mottatt til sammen kr. 107 822,4 mill. i konsernbidrag fra datterselskaper og morselskap.

Note 1. Regnskapsprinsipper

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.

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 porteføljepriippet, 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. Investeringer 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 opplysningsprinsippet 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

Kontantstrømanalyse er utarbeidet etter den indirekte metoden.



Noter

E C Dahls Eiendom AS

Note 2. Ansatte og godtgjørelse

(alle tall i hele tusen)

Lønnskostnader	2020	2019
Lønn	33 363	32 856
Offentlige avgifter	5 009	4 138
Sosiale kostnader	901	1 078
Pensjonskostnader	1 797	1 715
Sum	41 070	39 787

Gjennomsnittlig antall ansatte	41	37
--------------------------------	----	----

Godtgjørelse	Adm.direktør	Styret
Lønn	2 446	-
Annen godtgjørelse	123	-
Sum	2 569	-

Styret og adm. direktør har ikke noen avtale om bonus. E C Dahls Eiendom AS har en innskuddsbasert pensjonsordning for alle ansatte. Ordningen omfatter pr. 31.12.20 42 personer. Premiebetalingens kostnadsføres løpende i selskapet og for 2020 utgjør dette kr. 1 797. Hverken adm. dir eller styret har avtale om særskilt godtgjørelse ved opphør eller endring av stilling/verv.

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr. 469,7 eks. mva. Av dette utgjør kr 71 diverse bistand.

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	334 924	4 212 999	225	28 200	142 937	4 719 285
Ordinære tilganger til kostpris		125 715		7 951	-93 754	39 912
Avgang til kostpris (inkl. nedskrivninger)	-500	-3 571				-4 071
Kostpris ved årets slutt	334 424	4 335 143	225	36 151	49 183	4 755 126
Akk. avskrivninger ved begynnelsen av året	-	878 141	225	21 727	-	900 093
Akk. avskrivninger fra fusjon						-
Avskrivninger i løpet av året		74 447		3 367		77 814
Avgang akkumulerte avskrivninger		-771				-771
Akk. avskrivninger ved slutten av året	-	951 818	225	25 094	-	977 136
Balansført verdi 31.12.2020	334 424	3 383 325	-	11 057	49 183	3 777 989
Balansført verdi 31.12.2019	334 924	3 334 857	-	6 474	142 937	3 819 192
Økonomisk levetid		100 år	5 år	5 år		
Avskrivningssats		1 %	20 %	20 %		



Noter	
E C Dahls Eiendom AS	

Note 4. Fordringer

(alle tall i hele tusen)

Vurdering av kundefordringer:	2020	2019
Vurdert til pålydende	4 941	3 711
Avsatt til dekning av usikre fordringer	1 460	175
Bokført verdi pr 31.12	3 481	3 886
Bokførte tap på fordringer fremkommer slik:		
Realisert tap på fordringer i løpet av året	106	407
Mottatt i løpet av året på fordringer som er nedskrevet	-6	-119
Endringer i avsetning til tap i løpet av året	1 285	-652
Tap på fordringer	1 385	-364

Øvrige fordringer og konsernfordringer er vurdert til pålydende

Note 5. Skatt

(alle tall i hele tusen)

Årets skattekostnad:	2020	2019
Betalbar skatt	36	-
Effekt av konsernbidrag	-4 545	-719
Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel	19 753	16 808
Skattekostnad ordinært resultat	15 244	16 089

Betalbar skatt i årets skattekostnad:	2020	2019
Ordinært resultat før skatt	69 725	69 927
Endring i midlertidig forskjell	-78 462	-70 793
Permanente forskjeller	-11 922	-2 404
Rentefradragsbegrensning	162	-
Mottatt konsernbidrag	20 659	3 270
Grunnlag betalbar skatt i resultatregnskapet	161	-0
Grunnlag betalbar skatt	161	-0
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på året resultat	36	-0
Skatteeffekt avgitt konsernbidrag	-	-
Sum betalbar skatt i balansen	36	-0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt/utsatt skattefordel.

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	2020	2019	Endring
Driftsmidler	1 565 508	1 553 083	-12 424
Utestående fordringer	-1 460	-175	1 285
Finansielle instrumenter	1 817	1 293	-524
Gevinst og tapskonto	2 996	-2 790	-5 787
Andeler	17 835	13 791	-
Andre avsetninger	-	-	-
Fordringer etter fordringsmodellen	-24	-24	-0
Fremførbart underskudd	-	-61 012	-61 012
Avskåret rentefradrag til fremføring	-1 191	-825	366
Forskjeller som ikke inngår i beregning utsatt skatt	-753 084	-760 731	-
Avskåret rentefradrag 2019 etter endret ligning	-	-	-204
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	832 398	742 610	-78 462
Utsatt skatt, 22%	183 127	163 374	



E C Dahls Eiendom AS

Note 6. Datterselskaper, tilknyttede selskaper og andre investeringer

(alle tall i hele tusen)

Datterselskaper	Anskaffelses- år	Forretnings- kontor	Eier/ stemme andel	Aksje kapital i selskapet	Balansført verdi i regnskapet	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital
Byhaven AS	2001	Trondheim	100 %	39 200	80 280	6 241	44 870
E C Dahl Eiendom Drift AS	2001	Trondheim	100 %	5 000	5 470	1 286	6 527
Mercur Gården AS	2005	Trondheim	100 %	95 200	118 751	-4 015	105 848
Britannia Eiendom AS	2016	Trondheim	100 %	700 000	860 002	-8 695	646 448
Pirsenteret AS	2012	Trondheim	100 %	120 000	850 050	47	857 937
Nordre Gate 10 AS	2019	Trondheim	100 %	900	61 741	2 571	1 492
Olav Tryggvasons gt 27 AS	2019	Trondheim	100 %	400	42 563	2 763	1 219
Olav Tryggvasons gt 27 Holding AS	2019	Trondheim	100 %	100	16 603	462	3 052
Trondheim Postgård DA	2001	Trondheim	67 %	-	6 222	-753	28 561
Sum					2 041 682	-94	1 695 955

Tilknyttede selskaper	Anskaffelses- år	Forretnings- kontor	Eier/ stemme andel	Aksje kapital i selskapet	Balansført verdi i regnskapet	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital
Svanen Eiendom AS	2000	Trondheim	50,0 %	1 600	12 565	-4 847	3 666
Incentra Eiendom AS	2002	Hamar	34,2 %	10 100	21 029	6 427	1 932
Star Property AS	2010	Trondheim	49,0 %	228 154	111 721	-8 739	106 415
Jomfrugt 4 ANS	2010	Trondheim	50,0 %	-	5 178	1 135	1 526
Sum					150 492	-6 024	113 638

Inntekt på investeringer	Konsernbidrag	Utbytte / utdeling	Sum inntekt
Byhaven AS	6 265		6 265
E C Dahls Eiendom Drift AS	1 814		1 814
Olav Tryggvasons gt 27 AS	3 556		3 556
Nordre Gate 10 AS	3 033		3 033
Sum inntekt på investering i datterselskaper	14 668		14 668
Incentra Eiendom AS		4 784	4 784
Jomfrugt 4 ANS		3 000	3 000
Sum inntekt på investering i tilknyttede selskaper		7 784	7 784

Det er i tillegg mottatt konsernbidrag fra REITAN EIENDOM AS (morselskap) på kr 93 154,1.

Note 7. Bundne midler og ubenyttede trekkrettigheter

(alle tall i hele tusen)

Selskapet har en skattetrekkskonto på kr 3 500,5

Note 8. Aksjer, Aksjeeiere

Navn	Aksjer	Pålydende	%
REITAN EIENDOM AS	91 7 000 000 kr	1,55	100,00 %

REITAN EIENDOM AS eies/ kontrolleres av styremedlem Odd Reitan og nærstående parter

**Noter**

E C Dahls Eiendom AS

Note 9. Egenkapital

(alle tall i hele tusen)

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2019	1 421 350	224 574	136 835	668 354	2 451 113
Årets resultat				54 436	54 436
Mottatt konsernbidrag fra mor			72 660		72 660
Egenkapital 31.12.2020	1 421 350	224 574	209 495	722 790	2 578 209

Note 10. Langsiktig gjeld/ pantstillelser og garantier

(alle tall i hele tusen)

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant:		
Gjeld til kredittinstitusjoner:	3 129 300	3 146 483
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld	2020	2019
Lånene er sikret med pant i fast eiendom.	3 089 016	3 040 929
Krysspant fra eiendommer til datterselskap	1 485 121	1 442 034
Sum pantestillelser	4 574 137	4 482 963

I tillegg er 2 av selskapets eiendommer med bokført verdi kr 92,4 mill. stilt som sikkerhet for gjeld i morselskapet for en total trekkramme på kr 450 mill. Pr. 31.12 var denne rammen ikke benyttet. 2 av selskapets eiendommer med bokført verdi kr 95,9 mill. er stilt som sikkerhet for rentesikringsavtaler hvorav den ene swapen ligger i morselskapet. I sikringen med bokført verdi på kr 3 089 016 inngår kr 129 134 fra et datterselskap.

	2020	2019
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Gjeld til kredittinstitusjoner 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.

	2020	2019
Garantistillelser		
Garantier gitt på vegne av datterselskaper og tilknyttede selskaper	58 800	224 514

Det er gitt følgende garanti i forbindelse med pantelån i DNB gitt til Star Property:
Proratarisk selvskyldnerkausjon fra eierne ved Hoff Hotels AS (51%) og E C Dahls Eiendom AS (49%) til dekning av evt. overskridelser og verdiklausul.

**Noter**

E C Dahls Eiendom AS

Note 11. 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 11 rentebytteavtaler med hovedstol på til sammen kr 1 000 000. 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 negativ markedsverdi på kr 101,8 mill. pr 31.12.2020.

Finansinstitusjon	Hovedstol	Startdato	Sluttdato	Fastrente
DNB Markets	150 000	02.01.2014	02.10.2028	3,97 %
DNB Markets	100 000	21.06.2011	21.06.2021	4,10 %
Danske Bank	50 000	01.11.2011	01.11.2021	3,73 %
Danske Bank	100 000	01.07.2015	01.07.2023	3,62 %
DNB Markets	100 000	01.07.2015	01.07.2025	3,96 %
DNB Markets	100 000	01.07.2015	01.07.2025	4,01 %
DNB Markets	50 000	16.03.2015	15.03.2022	3,89 %
SMN Markets	50 000	01.07.2013	01.04.2022	3,49 %
Danske Bank	100 000	01.10.2013	01.10.2028	3,29 %
Handelsbanken	100 000	15.08.2019	15.08.2029	1,88 %
Handelsbanken	100 000	14.11.2019	14.08.2029	1,58 %

Note 12. Transaksjoner med nærstående parter

(alle tall i hele tusen)

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:

Salg av varer, tjenester og renteinntekter	2020	2019
Mørselskap		
Renteinntekter	-	-
Husleieinntekter	70	79
Salg av tjenester	631	703
Tilknyttede selskaper og datterselskaper		
Husleieinntekter	892	
Salg av tjenester	15 580	12 703
Renteinntekter	20 648	21 950
Sum	37 821	35 434
Kjøp av varer, tjenester og rentekostnader	2020	2019
Mørselskap		
Kjøp av tjenester	1 826	2 137
Rentekostnader	23 575	12 095
Tilknyttede selskaper og datterselskaper		
Kjøp av tjenester	1 495	3 799
Rentekostnader	238	439
Sum	27 134	18 470



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Havnegt. 9, NO-7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirsenteret, NO-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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for E. C. Dahls Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er 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 og kontantstrømmer 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 avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis 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 uttalelse 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 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, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig



Building a better
working world

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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.

Trondheim, 15. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Asbjørn Ler
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - E. C. Dahls Eiendom AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: ZPHJTJ-GCPJE-3D8E8-SZXLW-7DSZO-EGPII



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

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 51.175.xxx.xxx

2021-03-15 14:32:01Z



Penneo Dokumentnøkkel: ZPHJTJ-GCPJE-3D8E8-SZXLW-7DSZO-EGPII

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/validate>