



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 367 584
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DNB PROPCO INTERNATIONAL 2 AS
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C
5058 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gro Kristin Boge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.02.2021

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, 29.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	5	1 438 941	1 728 938
Sum kostnader		1 438 941	1 728 938
Driftsresultat		-1 438 941	-1 728 938
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i andre selskaper	7	16 004 311	19 347 752
Annen finansinntekt	7	141 890	36 208 069
Sum finansinntekter		16 146 201	55 555 821
Annen finanskostnad	2, 10	28 925 359	31 523 311
Sum finanskostnader		28 925 359	31 523 311
Netto finans		-12 779 158	24 032 510
Ordinært resultat før skattekostnad		-14 218 099	22 303 572
Skattekostnad på resultat	4	2 327 660	1 735 803
Ordinært resultat etter skattekostnad		-16 545 759	20 567 769
Årsresultat		-16 545 759	20 567 769
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra overkurs	6	-16 545 759	20 567 769
Sum overføringer og disponeringer	6	-16 545 759	20 567 769



Balanse

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i tilknyttet selskap 7 751 896 399 686 896 399

Sum finansielle anleggsmidler 751 896 399 686 896 399

Sum anleggsmidler 751 896 399 686 896 399

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer 4 062 900 19 347 752

Sum fordringer 4 062 900 19 347 752

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 44 800 051 70 512 924

Sum omløpsmidler 48 862 951 89 860 676

SUM EIENDELER 800 759 350 776 757 075

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 3, 6 5 550 000 5 486 030

Overkurs 6 176 988 700 158 598 430

Sum innskutt egenkapital 182 538 700 172 084 460

Sum egenkapital 182 538 700 172 084 460

Gjeld



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld	2, 9	604 837 128	593 337 128
Sum annen langsiktig gjeld		604 837 128	593 337 128
Sum langsiktig gjeld		604 837 128	593 337 128
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		127 031	34 831
Betalbar skatt	4	6 667 708	6 075 851
Annen kortsiktig gjeld	2, 10	6 588 783	5 224 805
Sum kortsiktig gjeld		13 383 522	11 335 487
Sum gjeld		618 220 650	604 672 615
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		800 759 350	776 757 075



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 470267

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 367 584
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DNB PROPCO INTERNATIONAL 2 AS
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C
5058 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gro Kristin Boge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.02.2021

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, 12.07.2021



Organisasjonsnr: 996 367 584
DNB PROPCO INTERNATIONAL 2 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	5	1 438 941	1 728 938
Sum kostnader		1 438 941	1 728 938
Driftsresultat		-1 438 941	-1 728 938
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i andre selskaper	7	16 004 311	19 347 752
Annen finansinntekt	7	141 890	36 208 069
Sum finansinntekter		16 146 201	55 555 821
Annen finanskostnad	2, 10	28 925 359	31 523 311
Sum finanskostnader		28 925 359	31 523 311
Netto finans		-12 779 158	24 032 510
Ordinært resultat før skattekostnad		-14 218 099	22 303 572
Skattekostnad på resultat	4	2 327 660	1 735 803
Ordinært resultat etter skattekostnad		-16 545 759	20 567 769
Årsresultat		-16 545 759	20 567 769
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra overkurs	6	-16 545 759	20 567 769
Sum overføringer og disponeringer	6	-16 545 759	20 567 769



Organisasjonsnr: 996 367 584
DNB PROPCO INTERNATIONAL 2 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i tilknyttet selskap	7	751 896 399	686 896 399
Sum finansielle anleggsmidler		751 896 399	686 896 399
Sum anleggsmidler		751 896 399	686 896 399

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Andre fordringer		4 062 900	19 347 752
Sum fordringer		4 062 900	19 347 752

Bankinnskudd, kontanter og lignende Sum bankinnskudd, kontanter og lignende

		44 800 051	70 512 924
--	--	------------	------------

Sum omløpsmidler		48 862 951	89 860 676
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		800 759 350	776 757 075
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	3, 6	5 550 000	5 486 030
Overkurs	6	176 988 700	158 598 430
Sum innskutt egenkapital		182 538 700	172 084 460

Sum egenkapital		182 538 700	172 084 460
------------------------	--	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld	2, 9	604 837 128	593 337 128
Sum annen langsiktig gjeld		604 837 128	593 337 128

Sum langsiktig gjeld		604 837 128	593 337 128
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld



Leverandørgjeld		127 031	34 831
Betalbar skatt	4	6 667 708	6 075 851
Annen kortsiktig gjeld	2, 10	6 588 783	5 224 805
Sum kortsiktig gjeld		13 383 522	11 335 487
Sum gjeld		618 220 650	604 672 615
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		800 759 350	776 757 075



Organisasjonsnr: 996 367 584
DNB PROPCO INTERNATIONAL 2 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

3

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
DNB Specialised inves	50000.00	111.00	5550000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
DNB Specialised Investment Fund	50000.00	100.00%	Antal aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	50000.00	100.00%

Note

5

Lønn og ytelser

Det er ingen ansatte i selskapet, og dermed ingen plikt til tjenestepensjonsordning. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styret. Det er videre ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

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

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
-----------------------	-------------	---------------------	----------------------



Daglig leder
Styret

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	10688.00	8699.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6706.00	22776.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	17394.00	31475.00

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

Note

7

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>
DNB Scandinavian	8.45%	8.45%	9052054646.0	
Property Fund DA			0	

*Andelen er basert på andel av innskutt kapital og er ikke identisk med eierandelen i selskapet. Selskapet har i løpet av året gjort to investeringer i DNB Scandinavian Property Fund DA, hvorav en ved kapitalforhøyelse, og et internt kjøp fra DNB Eiendomsinvest 2 AS. Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Nei

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
DNB Propco International 2 AS	Solheimsgaten 7c 5058 BERGEN 1201 Bergen



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, NO-5006 Bergen
Postboks 6163, NO-5892 Bergen

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 DNB Propco International 2 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for DNB Propco International 2 AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap 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 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 (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 avvike 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. 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. 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.



Building a better
working world

2

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 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 bokføringskikk i Norge.

Bergen, 16. februar 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Håvardstun
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: NHWC1-T5USY-10D7Y-M507T-Q1FUX-G04WX



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."

Kjetil Håvardstun

Oppdragsansvarlig partner

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5999-4-1198525

IP: 92.220.xxx.xxx

2021-02-16 08:32:12Z



Kjetil Håvardstun

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5999-4-1198525

IP: 92.220.xxx.xxx

2021-02-16 08:32:12Z



Penneo DokumentID: NHWC1-T5USY-TOD7Y-M5O7T-Q1FUX-G04WX

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>



DNB Propco International 2 AS

Årsrapport for 2020

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap

- Balanse

- Noter

Revisjonsberetning



ÅRSBERETNING 2020
FOR
DNB PROPCO INTERNATIONAL 2 AS

Selskapets formål er å være deltager i det ansvarlige selskapet DNB Scandinavian Property Fund DA (fondsselskapet) som har som formål å eie heleide datterselskap innen fast eiendom. Selskapet er lokalisert i Bergen.

Selskapet har vært deltager i DNB Scandinavian Property Fund DA siden 2011. I 2020 er det gjort ytterligere to investeringer i fondsselskapet, hvorav et kontantinnskudd og et kjøp i annenhåndsmarkedet. Selskapets totale innbetalte kapital i fondsselskapet utgjør NOK 752,1 mill. og selskapets eierandel i fondsselskapet pr 31.12.20 er 8,45 %.

Selskapet hadde ingen ansatte i 2020 og således ikke noe arbeidsmiljø å ivareta. Selskapets styre består av 3 medlemmer, hvorav 1 kvinne.

Virksomheten forurenser ikke det ytre miljøet utover det som er normalt for eiendomsvirksomhet.

Selskapets inntekter vil avhenge av avkastningen i fondsselskapets portefølje. Markedsrisiko for selskapet vil være knyttet til generelle parametere som tilbud og etterspørsel av lokaler i eiendomsporteføljens geografiske segment.

Fondsselskapets underliggende eiendomsportefølje består pr 31.12.2020 av 15 eiendommer, hvorav 13 i Norge og 2 i Sverige. Eiendomsporteføljen hadde i 2020 en direkteavkastning på 3,6 % og en totalavkastning på 6,6 %. Dette er innenfor målsatt ramme til fondet på 5-7 % avkastning.

Netto leieinntekter var NOK 379 mill. i 2020. Eiendomsporteføljens leiekontrakter har en gjennomsnittlig gjenværende leietid på 6 år. Økonomisk ledighet for eiendommene med ordinær utleie var ved årsskiftet 3,5 % som er lavt sammenlignet med markedet ellers.

Det har vært en samlet økning i rene eiendomsverdier med NOK 1.121,1 mill. i underliggende eiendomsinvesteringer i fondsselskapet. Dette inkluderer erverv av eiendommen Krinkelkroken 1 i 2020. Fondets eiendommer er verdsatt basert på takster fra 2 eksterne uavhengige verdilurderere. Total eiendomsverdi var pr 31.12.2020 NOK 10.772,5 mill. mot NOK 9.659 mill. pr 31.12.19.

Basert på prognoser for fremtidige resultater i eiendomsporteføljen, vurderer styret framtidsutsiktene for selskapet som gode. Usikkerheten er imidlertid stor, spesielt knyttet til Covid-19 konsekvensene for norsk og internasjonal økonomi. Samlet effekt på selskapets virksomhet og verdien av selskapets aksjer/andeler er vanskelig å kvantifisere og er derfor usikker.

Årets resultat gjenspeiles av utdeling fra fondsselskapet på NOK 16 mill. samt rentekostnader på lån med NOK 27,8 mill. Årets regnskapsmessige resultat viser et underskudd på NOK 16,5 mill. mot et overskudd på NOK 20,6 mill. foregående år. Endring i resultatet skyldes i all hovedsak at selskapet realiserte andeler i fondsselskapet i 2019 med en gevinst på NOK 35,7 mill.





Selskapets egenkapital var ved utgangen av året på NOK 182,5 mill. mot NOK 172,1 mill. foregående år. Egenkapitalandelen var pr 31.12.2020 22,8 % sammenlignet med 22,2 % pr 31.12.2019.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Styret foreslår at årets underskudd NOK 16.545.759 dekkes av overkurs.

Bergen, 16. februar 2021

Gro Kristin Boge
Styrets leder

Anders Tom Aagenæs
Styremedlem

Tor Arild Bolstad
Styremedlem





DNB Propco International 2 AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	5	<u>1 438 941</u>	<u>1 728 937</u>
Driftsresultat		<u>-1 438 941</u>	<u>-1 728 937</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i andre selskaper	7	16 004 311	19 347 752
Annen renteinntekt		141 890	536 961
Annen finansinntekt	7	0	35 671 108
Annen rentekostnad		6 707 977	8 694 274
Rentekostnader til foretak i samme konsern	2	21 112 342	22 499 973
Annen finanskostnad	10	<u>1 105 040</u>	<u>329 064</u>
Resultat av finansposter		<u>-12 779 158</u>	<u>24 032 509</u>
Resultat før skattekostnad		<u>-14 218 099</u>	<u>22 303 572</u>
Skattekostnad på resultat	4	<u>2 327 660</u>	<u>1 735 803</u>
Årsresultat		<u>-16 545 759</u>	<u>20 567 769</u>
Overføringer			
Overføringer til/fra overkurs	6	<u>-16 545 759</u>	<u>20 567 769</u>





DNB Propco International 2 AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investering i andre selskaper	7	<u>751 896 399</u>	<u>686 896 399</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>751 896 399</u>	<u>686 896 399</u>
Sum anleggsmidler		<u>751 896 399</u>	<u>686 896 399</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer		<u>4 062 900</u>	<u>19 347 752</u>
Sum fordringer		<u>4 062 900</u>	<u>19 347 752</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>44 800 051</u>	<u>70 512 924</u>
Sum omløpsmidler		<u>48 862 951</u>	<u>89 860 676</u>
Sum eiendeler		<u>800 759 350</u>	<u>776 757 075</u>





DNB Propco International 2 AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	3, 6	5 550 000	5 486 030
Overkurs	6	176 988 700	158 598 430
Ikke registrert kapitalforhøyelse		0	8 000 000
Sum innskutt egenkapital		<u>182 538 700</u>	<u>172 084 460</u>
Sum egenkapital		<u>182 538 700</u>	<u>172 084 460</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Annen langsiktig gjeld	9	221 500 000	210 000 000
Gjeld til selskap i samme konsern	2	<u>383 337 128</u>	<u>383 337 128</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>604 837 128</u>	<u>593 337 128</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		127 031	34 831
Betalbar skatt	4	6 667 708	6 075 851
Annen kortsiktig gjeld	10	6 588 783	5 224 805
Sum kortsiktig gjeld		<u>13 383 522</u>	<u>11 335 487</u>
Sum gjeld		<u>618 220 650</u>	<u>604 672 615</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>800 759 350</u>	<u>776 757 075</u>

Bergen, 16. februar 2021

Gro Kristin Boge
Styrets leder

Anders Tom Aagenæs
Styremedlem

Tor Arild Bolstad
Styremedlem





DNB Propco International 2 AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Det foretas regnskapsmessige avskrivninger av anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Investeringer i andre selskaper

Aksjer og investeringer i ansvarlige selskaper og kommandittselskaper hvor selskapet ikke har betydelig innflytelse, er vurdert etter kostmetoden. Investeringene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Mottatt utbytte fra selskapene resultatføres som Inntekt på investering i andre selskaper. Ved utbytte/utdeling som vesentlig overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet anses den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Fordringer

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

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 eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.





DNB Propco International 2 AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 2 - Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter

Beskrivelse av vesentlige transaksjoner og mellomværende med selskaper i samme konsern:

Mellomværende med selskaper i samme konsern:

Mellomværende med selskaper i samme konsern renteberegnes i henhold til en referanserente som reflekterer gjennomsnittlig markedsrente for den aktuelle perioden.

Pantstillelse, annen sikkerhetsstillelse og garantier til fordel for nærstående foretak:

Det eksisterer ingen pantstillelser, annen sikkerhetsstillelse eller garantier til fordel for nærstående.

Langsiktig gjeld til nærstående parter forfaller senere enn 5 år etter balansedagen.

Note 3 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 5.550.000,- består av 50.000 aksjer a kr 111. Alle aksjer har like rettigheter.

Selskapet eies av DNB Specialised Investment Fund - Scandinavian Property Fund - Leveraged.

Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:

	2020	2019
Betalbar skatt	2 651 194	1 735 803
For mye avsatt skatt tidligere år	-323 534	0
Årets totale skattekostnad	<u>2 327 660</u>	<u>1 735 803</u>

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	-14 218 099	22 303 572
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	934 570	928 835
Skattemessig overskudd på andel i selskap med deltakerfastsetting	19 089 734	16 509 016
Utdeling på andel i selskap med deltakerfastsetting	-16 004 311	-19 347 752
Permanent forskjell	301 548	536 801
Regnskapsmessig gevinst ved realisasjon av andel	0	-35 671 108
Endring i midlertidige forskjeller	835 098	0
Avskåret rentefradrag	<u>21 112 342</u>	<u>22 630 648</u>
Årets skattegrunnlag	<u>12 050 882</u>	<u>7 890 012</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	2 651 194	1 735 803
For mye avsatt skatt tidligere år	-323 534	0
Avsatt skatt fra tidligere år	<u>4 340 049</u>	<u>4 340 049</u>
Betalbar skatt i balansen	<u>6 667 709</u>	<u>6 075 851</u>

Oversikt over midlertidige forskjeller

	2020	2019
Andre forskjeller	-835 098	0
Resultatforskjeller på andeler i selskap med deltakerfastsetting	-31 865 948	-18 169 033
Avskåret rentefradrag til fremføring	-127 634 055	-106 521 713
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	<u>-160 335 101</u>	<u>-124 690 746</u>
Grunnlag for utsatt skattefordel	0	0

Utsatt skattefordel er ikke balanseført pga. usikkerhet rundt mulig fremtidig anvendelse. Midlertidige forskjeller for 2019 er oppdatert i årets regnskap sfa. korrigerte skattemeldinger fra tidligere år.





DNB Propco International 2 AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 5 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Det er ingen ansatte i selskapet, og dermed ingen plikt til tjenstepensjonsordning. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styret. Det er videre ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

<i>Kostnadsført godtgjørelse til revisor eks. mva fordeler seg slik:</i>	2020	2019
Revisjon	10 688	8 699
Andre tjenester	6 706	22 776
Sum	<u>17 394</u>	<u>31 475</u>

Note 6 - Egenkapital

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Ikke registrert kapitalforhøyelse	Sum
Egenkapital 01.01.	5 486 030	158 598 430	8 000 000	172 084 460
Årets resultat	0	-16 545 759	0	-16 545 759
Kapitalforhøyelser	63 970	34 936 030	-8 000 000	27 000 000
Egenkapital 31.12.	<u>5 550 000</u>	<u>176 988 700</u>	<u>0</u>	<u>182 538 700</u>

Note 7 - Investering i tilknyttet selskap

	Forretnings-kontor	Andel*	Egenkapital siste år 100%	Resultat siste år 100%
DNB Scandinavian Property Fund DA	Bergen	8,45 %	9 052 054 646	247 185 404

*Andelen er basert på andel av innskutt kapital og er ikke identisk med eierandelen i selskapet.

Selskapet har i løpet av året gjort to investeringer i DNB Scandinavian Property Fund DA, hvorav en ved kapitalforhøyelse, og et kjøp.

Note 8 - Hendelser etter balansedagen

Det foreligger på tidspunkt for regnskapsavleggelse fortsatt usikkerhet knyttet til utviklingen rundt Covid-19 og de langvarige konsekvensene for den norske og internasjonale økonomien. Det er forventet at reduksjon i aktivitetsnivået vil medføre negative økonomiske virkninger for selskaper innenfor eiendomsbransjen gjennom redusert betalingsevne hos leietakere samt verdiendring på eiendom som igjen vil kunne påvirke verdien av selskapets investeringer i andeler i disse. Den samlede effekten av Covid-19 på selskapets virksomhet og verdien av selskapets andeler er vanskelig å kvantifisere og er derfor usikker.





DNB Propco International 2 AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 9 – Annen langsiktig gjeld

Av langsiktig gjeld i balansen gjelder 221,5 mNOK i 2020, samt 210 mNOK i 2019, gjeld til DNB Bank ASA. Finansielle vilkår for dette lånet er at bokført egenkapitalandel til enhver tid skal utgjøre minimum 20%, samt at lånet ikke skal overstige 70% av virkelig verdi av underliggende andel i Scandinavian Property Fund DA.

Langsiktig gjeld til DNB Bank ASA er sikret med pant i 100% av eierandel i DNB Scandinavian Property Fund DA.

Note 10 - Renteswap

I posten annen kortsiktig gjeld inngår negativ verdi av kontrakt vedrørende renteswap med kr. 835.098. Kontrakten er på NOK 138.000.000 og er fornyet i 2020 med forfall i 2025. I henhold til NRS bokføres negativ verdi av kontrakt etter laveste verdis prinsipp ved utgangen av året. Urealisert verdiendring på kontrakten er resultatført som annen finanskostnad i 2020. Selskapet benytter ikke sikringsbokføring.





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557442097284

Dokument

2020 Årsberetning, årsregnskap og noter - DNB Propco
International 2AS - Norsk
Hoveddokument
9 sider
Initiert på 2021-02-16 12:30:09 CET (+0100) av Siren
Thomsen (ST)
Ferdigstilt den 2021-02-17 09:31:41 CET (+0100)

Initiativtaker

Siren Thomsen (ST)
DNB Næringseiendom
Organisasjonsnr. DNB Næringseiendom
siren.thomsen@dnb.no
41329108

Signerende parter

Gro (G)
gro.boge@dnb.no

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Gro Kristin Boge"
Signert 2021-02-16 16:31:35 CET (+0100)

Tor Arild (TA)
torarild.bolstad@dnb.no

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Tor Arild Bolstad"
Signert 2021-02-16 13:34:37 CET (+0100)

Anders (A)
anders.aagenaes@dnb.no

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Anders Tom Aagenæs"
Signert 2021-02-17 09:31:41 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

