



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 995 637 995  
Organisasjonsform: Kommandittselskap  
Foretaksnavn: DNB SCANDINAVIAN PROPFUND 4 KS  
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C  
5058 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: Janikke Lyse  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.02.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 03.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	1 477 556	1 454 274
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 477 556</b>	<b>1 454 274</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 477 556</b>	<b>-1 454 274</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i andre selskaper	3	38 446 438	29 521 372
Annen finansinntekt	3	318 175	279 443
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>38 764 613</b>	<b>29 800 815</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3		
Annen finanskostnad		19 941	60 803
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>19 941</b>	<b>60 803</b>
<b>Netto finans</b>		<b>38 744 673</b>	<b>29 740 012</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	4	<b>37 267 116</b>	<b>28 285 739</b>
Skattekostnad på resultat	4		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>37 267 116</b>	<b>28 285 739</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>37 267 116</b>	<b>28 285 739</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>37 267 116</b>	<b>28 285 739</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>37 267 116</b>	<b>28 285 739</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte	5	38 000 000	28 500 000
Overføringer til annen egenkapital	5		
Overført fra annen egenkapital	5	-732 884	-214 261
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>37 267 116</b>	<b>28 285 739</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	3	1 295 588 773	1 295 588 773
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 295 588 773</b>	<b>1 295 588 773</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 295 588 773</b>	<b>1 295 588 773</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 145 635	6 838 314
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 145 635</b>	<b>6 838 314</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 145 635</b>	<b>6 838 314</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 301 734 408</b>	<b>1 302 427 087</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5	1 159 735 756	1 159 735 756
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 159 735 756</b>	<b>1 159 735 756</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	141 958 447	142 691 331
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>141 958 447</b>	<b>142 691 331</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 301 694 203</b>	<b>1 302 427 087</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld		40 205	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>40 205</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>40 205</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 301 734 408</b>	<b>1 302 427 087</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	6, 7		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 351767

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 995 637 995  
Organisasjonsform: Kommandittselskap  
Foretaksnavn: DNB SCANDINAVIAN PROFUND 4 KS  
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C  
5058 BERGEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: Janikke Lyse  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.02.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 02.04.2025



Organisasjonsnr: 995 637 995  
DNB SCANDINAVIAN PROPFUND 4 KS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	1 477 556	1 454 274
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 477 556</b>	<b>1 454 274</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 477 556</b>	<b>-1 454 274</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i andre selskaper			
Annen finansinntekt	3	38 446 438	29 521 372
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>38 764 613</b>	<b>29 800 815</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3		
Annen finanskostnad		19 941	60 803
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>19 941</b>	<b>60 803</b>
<b>Netto finans</b>		<b>38 744 673</b>	<b>29 740 012</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	4	37 267 116	28 285 739
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>37 267 116</b>	<b>28 285 739</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>37 267 116</b>	<b>28 285 739</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>37 267 116</b>	<b>28 285 739</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>37 267 116</b>	<b>28 285 739</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte	5	38 000 000	28 500 000
Overføringer til annen egenkapital	5		
Overført fra annen egenkapital	5	-732 884	-214 261
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>37 267 116</b>	<b>28 285 739</b>



Organisasjonsnr: 995 637 995  
DNB SCANDINAVIAN PROPFUND 4 KS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2024** **2023**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4

##### Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og  
andeler 3

1 295 588 773

1 295 588 773

Sum finansielle  
anleggsmidler

1 295 588 773

1 295 588 773

Sum anleggsmidler

1 295 588 773

1 295 588 773

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.  
l.

6 145 635

6 838 314

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

6 145 635

6 838 314

Sum omløpsmidler

6 145 635

6 838 314

SUM EIENDELER

1 301 734 408

1 302 427 087

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital 5

1 159 735 756

1 159 735 756

Sum innskutt egenkapital

1 159 735 756

1 159 735 756

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 5

141 958 447

142 691 331

Sum opptjent egenkapital

141 958 447

142 691 331

Sum egenkapital

1 301 694 203

1 302 427 087

Sum langsiktig gjeld

0

0

##### Kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld

40 205

Sum kortsiktig gjeld

40 205

Sum gjeld

40 205

0



<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 301 734 408</b>	<b>1 302 427 087</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	6, 7		



Organisasjonsnr: 995 637 995  
DNB SCANDINAVIAN PROPFUND 4 KS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



## ÅRSBERETNING 2024

### FOR

#### DNB SCANDINAVIAN PROPFUND 4 KS

##### Virksomhetens art og sted

Selskapets formål er å være deltaker med delt ansvar i DNB Scandinavian Property Fund DA (Fondsselskapet) som har som formål å eie heleide datterselskaper innen fast eiendom gjennom holdingselskapene Barcode 123 Holding AS og DNB Scandinavian Property Fund AB. Selskapet er lokalisert i Bergen.

Selskapet har vært deltaker i Fondsselskapet siden 2012 og eide per 31.12.2024 13,73 %.

##### Eiendomsporteføljens utvikling

Fondsselskapets underliggende eiendomsportefølje består per 31.12.2024 av 12 eiendommer, hvorav 10 er lokalisert i Norge og 2 i Sverige. Eiendomsporteføljen hadde i 2024 en direkteavkastning på 4,8 % og en totalavkastning på 6,3 %. Fondets langsiktige målsatte avkastning er på 5-7 %. Fondets totalavkastning var 6,0 % i 2024, sammenlignet med -8,7 % i 2023. De siste 5 årene har Fondets annualiserte avkastning vært på 2,4 %, som er lavere enn målsetningen. Dette skyldes verdifall på eiendommene i 2022 og 2023 som følge av økte markedsrenter og derav økte avkastningskrav. Den løpende driften i eiendommene har vært stabil og god og den samlede ledigheten lav. I 2024 har avkastningskravene stabilisert seg og Fondets avkastning siste år er innenfor den målsatte rammen.

Totale leieinntekter var NOK 555 millioner i 2024. Eiendomsporteføljens leiekontrakter har en gjennomsnittlig gjenværende leietid på 4,8 år. Økonomisk ledighet for eiendomsporteføljen var ved årsskiftet 2,7 %, som er lavt sammenlignet med markedet.

Det var i 2024 en samlet økning i rene eiendomsverdier med NOK 136,5 millioner i underliggende eiendomsinvesteringer. Fondets eiendommer er verdsatt basert på 2 uavhengige takster. Total eiendomsverdi per 31.12.2024 var på NOK 9.698,4 millioner mot NOK 9.422,7 millioner per 31.12.23.

##### Selskapets resultat og stilling

Årets regnskapsmessige resultat viser et overskudd på NOK 37,3 millioner mot et overskudd på NOK 28,3 millioner foregående år. Årets resultat gjenspeiles i hovedsak av inntektsført utdeling fra Fondsselskapet på NOK 38,5 millioner mot NOK 29,5 millioner foregående år.

Egenkapitalen var ved utgangen av året på NOK 1.301,7 millioner mot NOK 1.302,4 millioner foregående år. Egenkapitalandelen var 100 % per 31.12.2024 og er uendret fra fjoråret.

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

Styret foreslår at årets overskudd NOK 37 267 116 disponeres som følger:

Tilleggsutbytte	NOK 38 000 000
Overført fra annen egenkapital	NOK -732 884
<b>Sum disponert</b>	<b>NOK 37 267 116</b>

##### Fremtidsutsikter

Fondsselskapet eier, gjennom holdingselskaper i Norge og Sverige, eiendomsselskaper med en solid portefølje innenfor kontor, handel, hotell og samfunnsbygg. Eiendomsporteføljens kontoreiendommer er i hovedsak lokalisert i attraktive områder med gode markedsleier. Etter en periode med stigende renter og fallende markedsverdier gjennom årene 2022 og 2023 har markedet stabilisert seg i 2024. Med bakgrunn i økende markedsleier og stabile avkastningskrav har Fondet hatt en positiv verdiutvikling på eiendomsporteføljen i 2024. Kontorsegmentet har hatt en positiv verdiutvikling. Økt turisme og reisevirksomhet har bidratt positivt for verdiutviklingen av fondets hoteller. Kjøpesenter-segmentet har hatt en nedgang i verdiene som følge av fortsatt høye avkastningskrav og gjennomføring av prosjekter. Fremtidig endring av avkastningskrav er usikker. Eventuelle endringer i avkastningskrav vil påvirke markedsverdiene for eiendommene.

I januar 2025 har Fondsselskapet mottatt innløsningsanmodninger for eierandeler som utgjør ca. 10 % av kapitalen. Investorene ber om innløsning som følge av endring i investorenes egen investeringsstrategi. Anmodningene

Org.nr 995 637 995

Transaksjon 09222115557539848408



Signert MG



behandles av styret i Fondsselskapet innen utgangen av mars 2025. I henhold til selskapsavtalen kan styret på nærmere vilkår avslå innløsningsanmodningene to påfølgende år, men må akseptere det tredje påfølgende år og frigjøre kapital innen utgangen av det tredje året. En investor har i 2025 meldt innløsningsanmodning for 2. år på rad. De øvrige investorene har anmodet om innløsning for første gang. Fondet er et open-ended fund og tar fortløpende inn ny kapital.

DNB Scandinavian PropFund 4 KS har mottatt innløsningsanmodning for eierandeler som utgjør ca. 1 % av kapitalen i selskapet pr. 31.12.2024. Innløsningsanmodningen vil behandles av styret i Fondsselskapet som beskrevet over.

Basert på prognoser for fremtidige resultater, vurderer styret fremtidsutsiktene for selskapet som positive. Selskapets prognoser preges imidlertid av den usikkerhet som normalt preger vurderinger av fremtidige forhold.

### Finansiell risiko

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.

Selskapets avkastning fra andeler i Fondsselskapet er påvirket av svingninger i valutakursen mellom norske og svenske kroner gjennom Fondsselskapets investeringer i Sverige. Fondsselskapet har med bakgrunn i investeringene i Sverige etablert en valutasikring. Selskapets valutarisiko vurderes derfor å være begrenset.

Selskapet finansieres ved innskutt kapital fra deltakerne og har ingen rentebærende gjeld. Selskapets likviditet er påvirket av avkastning fra Fondsselskapet og underliggende eiendomsportefølje. Det gjøres en løpende vurdering av likviditetsbeholdningen til selskapet, særskilt ved utbetaling av utbytte. Likviditetsrisiko og kredittrisiko vurderes på bakgrunn av dette som lav.

### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 4-5 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ingen forsknings- og utviklingsaktiviteter.

### Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet hadde ingen ansatte i 2024 og således ikke noe arbeidsmiljø å ivareta. Selskapets styre består av ett medlem. Styret har ingen kvinnelige medlemmer.

### Ytre miljø

Fondsselskapet har som mål å drive eiendomsforvaltning med en sterk bærekraftsprofil og i tråd med gjeldende krav og beste praksis i bransjen. Fondets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø utover det som er normalt for eiendomsforvaltning, og forvalter DNB Næringseiendom AS er sertifisert i henhold til ISO 14001, et anerkjent miljøstyringssystem. I mars 2021 ble fondet klassifisert som et artikkel 8-fond, noe som innebærer at det fremmer miljømessige eller sosiale egenskaper i investeringsbeslutningene.

Fondet har som mål å bidra til reduserte utslipp ved å forbedre miljøstandarden på næringsbyggene i porteføljen, i tråd med ny teknologi og i samsvar med alle gjeldende krav, til fordel for investorer, leietakere og samfunnet. Eiendomssektoren arbeider med å etablere gode bærekrafts-KPI-er på tvers av sektoren, og både Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)/ offentliggjøringsforordningen og taksonomien legger premisser for dette arbeidet.

Som en del av strategien skal alle fondets eiendommer BREEAM-sertifiseres over tid. Ved utgangen av 2024 var 8 av 12 eiendommer BREEAM-sertifisert:

- 1 eiendom med BREEAM-NOR (nybygg/rehabilitering)
- 7 eiendommer med BREEAM In-Use (eksisterende bygg)
- De 4 gjenværende eiendommene har per 31.12.2024 utløpte sertifikater og er under resertifisering.
- DNB SPF deltar også i GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), en global bærekraftbenchmark for eiendomssektoren. I 2024 oppnådde fondet 92 poeng og 5 stjerner, og ble klassifisert som Green Star.

Org.nr 995 637 995

Transaksjon 09222115557539848408



Signert MG



## Styrets ansvar

Det er tegnet styreansvarsforsikring som dekker det rettslige erstatningsansvaret som styremedlemmer kan komme i. Forsikringen omfatter personlig ansvar som styremedlemmer og varamedlemmer kan komme i. Forsikringen dekker i tillegg kostnader knyttet til å håndtere skadekravet/dokumentere fakta knyttet til krav som gjøres gjeldende.

Bergen, 20. februar 2025

---

Magne Gyland  
Styrets leder

Org.nr 995 637 995

---

Transaksjon 09222115557539848408



Signert MG



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>DNB Scandinavian Propfund 4 KS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Annen driftskostnad	2	1 477 556	1 454 274
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 477 556</b>	<b>1 454 274</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 477 556</b>	<b>-1 454 274</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i andre selskaper	3	38 446 438	29 521 372
Annen finansinntekt	3	318 175	279 443
Annen finanskostnad		19 941	60 803
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>38 744 673</b>	<b>29 740 012</b>
Resultat før skattekostnad	4	37 267 116	28 285 739
<b>Resultat</b>		<b>37 267 116</b>	<b>28 285 739</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>37 267 116</b>	<b>28 285 739</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte	5	38 000 000	28 500 000
Overført fra annen egenkapital	5	-732 884	-214 261
<b>Sum disponert</b>		<b>37 267 116</b>	<b>28 285 739</b>
<b>DNB Scandinavian Propfund 4 KS</b>		<b>Side 2</b>	





<b>Balanse</b>			
<b>DNB Scandinavian Propfund 4 KS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	3	1 295 588 773	1 295 588 773
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 295 588 773</b>	<b>1 295 588 773</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 295 588 773</b>	<b>1 295 588 773</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 145 635	6 838 314
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 145 635</b>	<b>6 838 314</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 301 734 408</b>	<b>1 302 427 087</b>
<b>DNB Scandinavian Propfund 4 KS</b>			<b>Side 3</b>





<b>Balanse</b>			
<b>DNB Scandinavian Propfund 4 KS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5	1 159 735 756	1 159 735 756
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 159 735 756</b>	<b>1 159 735 756</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	141 958 447	142 691 331
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>141 958 447</b>	<b>142 691 331</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 301 694 203</b>	<b>1 302 427 087</b>
Annen kortsiktig gjeld		40 205	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>40 205</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>40 205</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 301 734 408</b>	<b>1 302 427 087</b>

Bergen , 20.02.2025

\_\_\_\_\_  
Magne Gyland  
styreleder

<b>DNB Scandinavian Propfund 4 KS</b>	<b>Side 4</b>
---------------------------------------	---------------





---

## Note 1 Regnskapsprinsipper

---

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

### 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.

### 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.

### 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.

### 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

Det er i skattenoten foretatt beregninger av skattepliktig inntekt til fordeling på deltagerne. Videre er det opplyst om midlertidige forskjeller som har betydning for deltageres fastsettelse av skattemessige verdier av andelene.





## Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Det er ingen ansatte i selskapet. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning iht lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styret. Det er videre ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

### Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva	2024	2023
fordeler seg slik :		
- revisjon	18 626	18 626
- andre tjenester	0	17 525
<b>Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap</b>	<b>18 626</b>	<b>36 151</b>

## Note 3 Investering i andre selskaper

Selskapet har eierandeler i følgende selskap	Forretning kontor	Eierandel/ Stemmeandel	Egenkapital siste år 100 %	Resultat siste år 100 %
DNB Scandinavian Property Fund DA	Bergen	13,73 %	9 176 493 403	439 323 196

## Note 4 Skattekostnad

Beregning av årets skattegrunnlag:

Beregning av årets skattegrunnlag	2024	2023
Resultat før skattekostnad	37 267 116	28 285 739
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	895 675	706 378
Skattemessig overskudd på andel i DLS	39 048 257	27 161 032
Utdelinger på andeler	-38 446 438	-29 521 372
<b>Skatteplikt inntekt til fordeling av andeler*</b>	<b>38 764 609</b>	<b>26 631 778</b>

\*Ordinær overskuddsbeskatning skjer på deltagers hånd.





## Note 5 Egenkapital

	Selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 01.01</b>	1 159 735 756	142 691 331	1 302 427 087
Årets resultat	0	37 267 116	37 267 116
Tilleggsutbytte	0	-38 000 000	-38 000 000
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>1 159 735 756</b>	<b>141 958 447</b>	<b>1 301 694 203</b>

## Note 6 -AIFM (DNB Næringseiendom) – Godtgjørelse

For regnskapsåret 2024 var den totale godtgjørelsen som er betalt fra AIFM til de ansatte følgende:

- Fast godtgjørelse MNOK 58,1
- Variabel godtgjørelse MNOK 4,1

Det var i 2024 totalt 56 ansatte som mottok denne godtgjørelsen, alle mottakerne var helt eller delvis involvert i forvaltningen av Fondet.

Godtgjørelsen fordeler seg slik:

- Ledelsen MNOK 10,5
- Øvrige ansatte MNOK 51,7

Det er i 2024 ikke utbetalt noen form for godtgjørelse fra Fondet til ansatte i AIFM.

## Note 7 Øvrig informasjon

I januar 2025 har DNB Scandinavian Property Fund DA mottatt innløsningsanmodninger for eierandeler som utgjør ca. 10 % av kapitalen. Investorene ber om innløsning som følge av endring i investorenes egen investeringsstrategi. Anmodningene behandles av styret i DNB Scandinavian Property Fund DA innen utgangen av mars 2025. I henhold til selskapsavtalen kan styret på nærmere vilkår avslå innløsningsanmodningene to påfølgende år, men må akseptere det tredje påfølgende år og frigjøre kapital innen utgangen av det tredje året. En investor har i 2025 meldt innløsningsanmodning for 2. år på rad. De øvrige investorene har anmodet om innløsning for første gang. Fondet er et open-ended fund og tar fortløpende inn ny kapital.

DNB Scandinavian Propfund 4 KS har mottatt innløsningsanmodning for eierandeler som utgjør ca. 1 % av kapitalen i selskapet pr. 31.12.2024. Innløsningsanmodningen vil behandles av styret i DNB Scandinavian Property Fund DA som beskrevet over.





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557539848408

### Dokument

2024 Årsregnskap, beretninger og noter - DNB  
Scandinavian Propfund 4 KS  
Hoveddokument  
9 sider  
*Initiert på av Ikke navngitt part (1)*  
*Ferdigstilt den 2025-02-21 20:41:23 CET (+0100)*

### Underskriverne

Magne Gyland (MG)  
magne.gyland@dnb.no



*Navnet norsk BankID oppga var "Magne Gyland"*  
*BankID utstedt av "DNB Bank ASA"*  
*2024-07-23 10:34:28 CEST (+0200)*  
*Signert 2025-02-21 20:41:23 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>



## VEDLEGG IV

Med bærekraftige investeringer menes en investering i en økonomisk aktivitet som bidrar til et miljømål eller sosialt mål, forutsatt at investeringen ikke gjør betydelig skade på et miljømål eller sosialt mål, og at foretakene som det er investert i følger god styringspraksis. ●●

EUs taksonomi er et klassifiserings-system fastsatt i forordning (EU) 2020/852, og som fastsetter en liste over økonomiske aktiviteter som er miljømessig bærekraftige. Den nevnte forordningen fastsetter ikke en liste over økonomiske aktiviteter som er sosialt bærekraftige. Bærekraftige investeringer med et miljømål kan være i samsvar med taksonomien eller ikke.

### Mal for periodiske opplysninger for de finansielle produktene nevnt i Artikkel 8 nr. 1, 2 og 2a i forordningen (EU) 2019/2088 og i artikkel 6 første ledd i forordningen (EU) 2020/852

**Produkt navn:** DNB Scandinavian Property Fund DA **LEI-nummer:** 5493006NYMXGPTKP7J04  
 (Denne rapporten gjelder DNB Scandinavian Property Fund DA (Masterfund), DNB Scandinavian PropFund 4 KS (Feeder), DNB Scandinavian PropFund 5 KS (Feeder), DNB Scandinavian PropFund AS (Feeder), DNB Scandinavian PropFund IS (Feeder), DNB Propco International 1 AS (Feeder) og DNB Propco International 2 AS (Feeder). Masterfund og feeder omtales samlet som *Fondet* i dette dokumentet.)

## Miljøegenskaper og/eller sosiale egenskaper

### Hadde dette finansielle produktet et bærekraftig investeringsmål?

Ja



✘ Nei

Det foretok bærekraftige investeringer med et miljømål:

\_\_\_%

i økonomiske aktiviteter som anses som miljømessig bærekraftige i samsvar med under EUs taksonomi

I økonomiske aktiviteter som ikke anses som miljømessig bærekraftige i samsvar med Eus taksonomi

Det fremmet miljøegenskaper /sosiale egenskaper, selv om det ikke hadde Bærekraftige investeringer som mål, hadde det en minsteandel med bærekraftige investeringer på \_\_\_%

med et miljømål i økonomiske aktiviteter som anses som miljømessige bærekraftige i samsvar med EUs taksonomi

med et miljømål I økonomiske aktiviteter som ikke anses som miljømessig bærekraftig i samsvar med EUs taksonomi

med et sosialt mål

Det foretok bærekraftige investeringer med et sosialt mål

: \_\_\_%

✘

Det fremmet miljøegenskaper /sosiale egenskaper, men foretok ingen bærekraftige investeringer



### I hvilken grad ble de miljømessige og/eller sosiale egenskapene som dette finansielle produktet fremmet, oppfylt?

Fondet har som mål å bidra til avkarbonisering av eiendomsbransjen (står for 40 % av de globale klimagassutslippene) gjennom å ha fokus på bærekraft både i sin investeringsvirksomhet og i den løpende forvaltningen. Dette gjenspeiles i de KPIene fondet har satt for spesielt miljøkvaliteten i porteføljen og i kravet til at bygg skal sertifiseres, der vi ser en forbedring av målene over tid.



**Bærekraftindikatorer** måler hvordan de miljøegenskapene eller sosiale egenskapene som det finansielle produktet fremmer, oppnås.

## ***Hvilket resultat hadde bærekraftsindikatorene?***

I 2024 har vi oppnådd følgende resultater. Areal brukt til beregning i nøkkelindikatorene er oppvarmet areal:

- reduksjon i klimagassutslipp; 0,1kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (lokasjonsbasert metode (Nordisk Mix), Scope 1 og 2)
- reduksjon i spesifikt energiforbruk; 7,2 kWh/m<sup>2</sup> (elektrisitet og fjernvarmeforbruk (kWh), temperaturkorrigert)
- reduksjon i vannforbruket; 59l/m<sup>2</sup> (Leietakers vannforbruk)
- økt avfallssorteringsgrad; 2 % (Leietagers avfallsforbruk)
- Tredjeparts bygningssertifisering: 8 av 12 eiendommer (67 %) hadde gyldige BREEAM-sertifikater:
  - 1 eiendom med BREEAM-NOR (nybygg).
  - 7 eiendommer med BREEAM In-Use (eksisterende bygg).
  - De resterende 4 eiendommene (33 %) hadde utløpte sertifikater per 31.12.2024 og var i prosess for resertifisering.

## ***...og sammenlignet med tidligere perioder?***

(Resultatene er beregnet på samme måte som beskrevet over.)

### ***Sammenlignet med referanseperiode fra 2019:***

- reduksjon i klimagassutslipp; Fra 7,7 til 3,9 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (lokasjonsbasert metode, Scope 1 og 2)
- reduksjon i spesifikt energiforbruk; Fra 228 til 175,8 kWh/m<sup>2</sup> (temperaturkorrigert)
- reduksjon i vannforbruk; Fra 809 til 537 l/m<sup>2</sup>
- økt avfallssorteringsgrad; Fra 59 % til 62 %
- Tredjeparts bygningssertifisering: Redusert fra 100% til 67%.

### ***I 2024 har vi oppnådd følgende resultater sammenlignet med 2023:***

- reduksjon i klimagassutslipp; Fra 4,0 til 3,9 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (scope 1 og 2)
- reduksjon i spesifikt energiforbruk; Fra 183 til 175,8 kWh/m<sup>2</sup>
- reduksjon i vannforbruket; Fra 596 til 537 l/m<sup>2</sup>
- økt avfallssorteringsgrad; Fra 60 % til 62 %
- tredjeparts bygningssertifisering: Redusert fra 100 % til 67 %



I rapporteringsperioden er energi- og ressursdata importert fra ulike leverandører og målesystemer. Det er hentet data fra alle byggene i porteføljen både i Norge og Sverige. Det kan likevel være noe varierende kvalitet på innhentede data, eller manglende data, slik at datakildene kan ha noen feilmargin. Dette kan blant annet skyldes nedetid på måleverktøyet. Vår konsulent, Entro AS - en ledende nordisk konsulent på bærekraftige bygg, følger opp all import av data. Dataene kvalitetssikres og verifiseres av Entro AS, både med automatiske verifikasjoner og manuelle verifikasjoner. Miljø dataene revideres årlig av Ernst & Young.

***Hva var målene for de bærekraftige investeringene som det finansielle produktet delvis foretok, og hvordan bidro den bærekraftige investeringen til slike mål?***

Ikke aktuelt da Fondet ikke har til hensikt å foreta bærekraftige investeringer.

***På hvilken måte forårsaket ikke de bærekraftige investeringene som det finansielle produktet delvis foretok, noen betydelig skade for noen av de miljømessige eller sosialt bærekraftige investeringsmålene?***

Ikke relevant da Fondet ikke har til hensikt å foreta noen bærekraftige investeringer.

***Hvordan ble det tatt hensyn til indikatorene for negative virkninger på bærekraftsfaktorer?***

Ikke relevant da Fondet ikke har til hensikt å foreta bærekraftige investeringer.

***Var bærekraftige investeringer i tråd med OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper og FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter? Nærmere opplysninger:***

Ikke relevant da Fondet ikke har til hensikt å foreta bærekraftige investeringer.

***EU-taksonomien fastsetter et prinsipp om ikke å gjøre betydelig skade som innebærer at investeringer som er i samsvar med taksonomien, ikke bør gjøre betydelig skade på EUs taksonomi-mål, og ledsages av spesifikke EU-kriterier.***

Prinsippet om ikke å gjøre betydelig skade gjelder bare for de av det finansielle produktets underliggende investeringer som tar hensyn til EU-kriteriene for økonomiske aktiviteter som er miljømessig bærekraftige. Den gjenstående delen av det finansielle produktets underliggende investeringer tar ikke hensyn til EU-kriteriene for miljømessig bærekraftige økonomiske aktiviteter.

***Andre bærekraftige investeringer må heller ikke gjøre betydelig skade på miljømål eller sosiale mål.***



## Hvordan tok det finansielle produktet hensyn til de viktigste negative virkningene på bærekraftsfaktorer?

De viktigste negative påvirkningene er de mest betydelige negative påvirkningene som investeringsbeslutninger har på bærekraftsfaktorer på området miljøspørsmål, sosiale spørsmål og personalspørsmål samt spørsmål knyttet til respekt for menneskerettigheter og bekjempelse av korrupsjon og bestikkelser.

Fondet tok hensyn til de viktigste negative virkningene på bærekraftsfaktorer gjennom systematisk vurdering og rapportering av Principal Adverse Impacts (PAI). For investeringer i fast eiendom rapporterte vi på to obligatoriske indikatorer:

- Eksponering mot fossilt brensel gjennom fast eiendom.
- Eksponering mot ikke-energieffektiv fast eiendom.

I tillegg rapporterte vi på frivillige indikatorer, inkludert:

- Klimagassutslipp (Scope 1, 2 og 3).
- Energiforbruksintensitet.
- Avfallsproduksjon under drift (100 % etterlevelse).
- Forbruk av råmaterialer til nybygg og større renoveringer.

For én frivillig indikator, kunstige overflater uten plantedekke, var datagrunnlaget begrenset. Dette overvåkes løpende for fremtidig rapportering.

Hensynet til de viktigste negative virkningene ble integrert i investeringsprosessen gjennom ESG Due Diligence, screening, rehabilitering og utviklingsprosjekter. Videre støttes dette av vårt bærekraftsprogram (2024–2030), som inkluderer blant annet konkrete mål for å redusere klimagassutslipp, energiforbruk, avfallsmengde og vannforbruk.

Obligatorisk indikator for negative påvirkninger på bærekraft		Parameter	Påvirkning [2024]
Fossilt brensel	17. Eksponering mot fossilt brensel gjennom fast eiendom	Andel av investeringer i fast eiendom som er involvert i utvinning, lagring, transport eller produksjon av fossilt brensel	0 %
Energieffektivitet	18. Eksponering mot ikkeenergieffektiv fast eiendom	Andel av investeringer i ikke-energieffektiv fast eiendom	54 %
Frivillig indikator for negative påvirkninger på bærekraft		Parameter	Påvirkning [2024]
Utslipp av klimagasser	18. Klimagassutslipp	Klimagassutslipp innenfor anvendelsesområde 1 som er generert av fast eiendom (lokasjonsbasert rapportering)	0 tonn
		Klimagassutslipp innenfor anvendelsesområde 2	673,754 tonn



		som er generert av fast eiendom (lokasjonsbasert rapportering)	
		Klimagassutslipp innenfor anvendelsesområde 3 som er generert av fast eiendom (lokasjonsbasert rapportering)	442,116 tonn
		Samlede klimagassutslipp som er generert av fast eiendom (lokasjonsbasert rapportering)	1115,87 tonn
Energiforbruk	19. Energiforbruksintensitet	Energiforbruk i kWh av eid fast eiendom per kvadratmeter (temperaturkorrigert)	176 (kWh/m <sup>2</sup> år)
Avfall	20. Avfallsproduksjon under drift	Andel av fast eiendom som ikke er utstyrt med anlegg for avfallssortering, og som ikke er omfattet av en kontrakt om avfallsgjenvinning eller materialgjenvinning	0 %
Ressursforbruk	21. Forbruk av råmaterialer til nybygg og større renoveringer	Andel av råmaterialer (unntatt gjenvunnede, resirkulerte og biobaserte) i forhold til den samlede vekten av byggematerialer brukt til nybygg og større renoveringer.	Ingen nybygg eller større renovasjoner i porteføljen for rapporteringsåret 2024.



## Hvilke investeringer var de viktigste for dette finansielle produktet?

Oversikten over de største investeringene i tabellen under er beregnet på grunnlag av eiendomsverdiene i de eiendomseiene selskapene som andel av de totale eiendomsverdiene.

Listen omfatter de investeringene som utgjør den største andelen av investeringene til det finansielle produktet i referanseperioden og som er følgende: 01.01.2024-31.12.2024

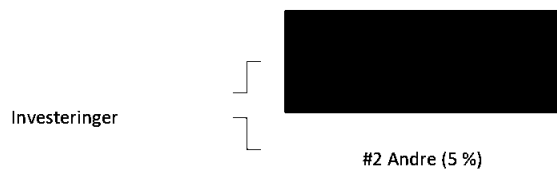
Største investeringer	Sektor	% Eiendeler	Land
<b>Barcode 123 AS</b>	<b>Kontor</b>	<b>18%</b>	<b>Norge</b>
<b>Pennfåktaren 10 AB (Hotel C)</b>	<b>Hotell</b>	<b>13%</b>	<b>Sverige</b>
<b>Barcode 115 AS</b>	<b>Kontor</b>	<b>13%</b>	<b>Norge</b>
<b>Vitaminveien 4 AS</b>	<b>Kontor</b>	<b>11%</b>	<b>Norge</b>
<b>Akerselva Atrium AS</b>	<b>Kontor</b>	<b>10%</b>	<b>Norge</b>



## Hvor stor var andelen av bærekraftsrelaterte investeringer?

### Hvordan var fordelingen av eiendeler?

Fondets investeringer i næringsseiendom utgjør 95 prosent av de totale eiendelene og er i tråd med de miljøegenskaper/sosiale egenskaper som fremmes. De resterende 5 prosent under «Andre» er ordinær likviditet i forhold til den løpende virksomheten og akkumulert inntekt for utdelinger.



**#1 Samsvar med miljøegenskaper/sosiale egenskaper** omfatter investeringene til det finansielle produktet som brukes til å oppnå de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som det finansielle produktet fremmer.

**#2 Andre** omfatter de gjenværende investeringene til det finansielle produktet som verken er i samsvar med miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene, og heller ikke anses som bærekraftige investeringer.

For å være i samsvar med EUs taksonomi omfatter kriteriene for **fossil gass** utslippsbegrensninger og overgang til full fornybar energi eller lavkarbondrivstoff innen utgangen av 2035. For kjerneenergi inkluderer kriteriene omfattende sikkerhets- og avfallshåndterings-regler.

**Muliggjørende aktiviteter** gjør det direkte mulig for andre aktiviteter å bidra vesentlig til et miljømål

**Omstillings-aktiviteter** er aktiviteter der lavutslippsalternativer ennå ikke er tilgjengelige, og som blant annet har utslippsnivåer for klimagasser som tilsvarer de beste prestasjonene.

### I hvilke økonomiske sektorer ble investeringene foretatt?

Alle investeringene er i næringsseiendom.



### I hvilken grad var bærekraftige investeringer med et miljømål i samsvar med EUs taksonomi?

I rapporteringsåret 2024 har fondet for første gang beregnet andelen av omsetningen (leieinntekt) som er i samsvar med kriteriene for bærekraftige økonomiske aktiviteter i henhold til EUs taksonomi. Beregningene er basert på aktiviteten anskaffelse og eierskap av bygg under Miljømål 1, som omfatter begrensning av klimaendringer, og viser at 14 % av omsetningen (leieinntekt) i 2024 er vurdert som bærekraftig i henhold til disse kriteriene.

For å beregne denne andelen har vi inkludert bygg med energimerke A som ikke er eksponert for påvist klimarisiko i henhold til scenario RCP 8.5. Dette er gjort fordi terskelverdiene for de 15 % best presterende byggene i Norge ennå ikke er offentliggjort. Inntil disse terskelverdiene foreligger, har vi valgt en konservativ tilnærming hvor kun bygg med energimerke A er inkludert i beregningen.



Det er imidlertid ikke foretatt tilsvarende beregninger for investeringsutgifter (CapEx) eller driftsutgifter (OpEx) i denne rapporteringsperioden. Vi arbeider videre med å etablere et solid datagrunnlag og utvikle føringer for kriteriesettet, slik at fremtidige beregninger også kan inkludere CapEx og OpEx i samsvar med taksonmikravene.

Aktiviteteter i samsvar med taksonmien uttrykkes som en andel av **Omsetning** gjenspeiler "grønnheten" til foretak som det er investert i, i dag. **Investerings-utgifter** (CapEx) viser grønne investeringer foretatt av foretak som det er investert i, og som er relevante i forbindelse med omstillingen til en grønn økonomi. **driftsutgifter** (OpEx) gjenspeiler den grønne driftsvirksomheten til foretak det er investert i.

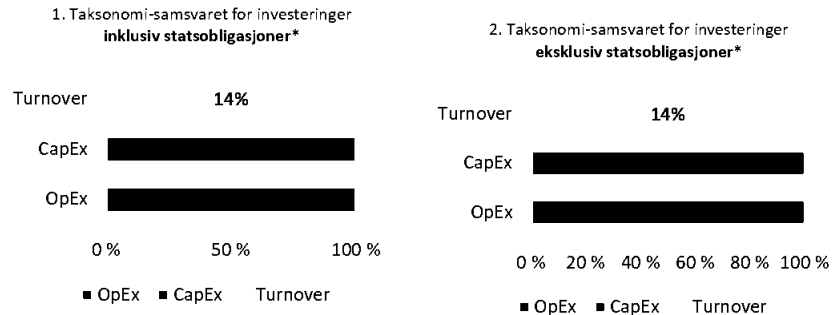
## Investerte det finansielle produktet i aktiviteter knyttet til fossil gass og/eller kjerneenergi relaterte aktiviteter i samsvar med EUs taksonomi<sup>1</sup>?

Ja: /

I fossil gass I kjerneenergi

X Nei

*Diagrammene nedenfor viser med grønt prosentandelen av investeringer som var i samsvar med EUs taksonomi. Ettersom det ikke finnes hensiktsmessig metode for å fastsette taksonomi-samsvaret for statsobligasjoner\*, viser den første diagrammet taksonomi-samsvaret for alle investeringene til det finansielle produktet inklusive statsobligasjoner, mens det andre diagrammet viser taksonomi-samsvaret bare for investeringene til det finansielle produktet eksklusiv statsobligasjoner.*



*\*I disse diagrammene består «statsobligasjoner» alle eksponeringer mot stater*

<sup>1</sup> Fossilgassaktiviteter og/eller kjerneenergi relaterte aktiviteter vil bare være i samsvar med EUs taksonomi dersom de bidrar til å begrense klimaendringene og ikke gjør betydelig skade på noen av EUs taksonomimål -se forklarende merknad i venstre marg. De fullstendige kriteriene for økonomiske fossilgass – og kjerneenergiaktiviteter som er i samsvar med EUs taksonomi, er fastsatt i kommisjonsforordning (EU) 2022/1214.

### **Hvor stor var andelen av investeringer i omstillingsaktiviteter og muliggjørende aktiviteter?**

Fondet har ikke forpliktet seg til en minsteandel investeringer i omstillingsaktiviteter og muliggjørende aktiviteter. Dette er imidlertid ikke til hinder for at slike investeringer gjøres. Omstillingsaktiviteter inkluderer investeringer i prosjekter som bidrar til en overgang til en lavkarbonøkonomi, mens muliggjørende aktiviteter omfatter investeringer i teknologier og løsninger som støtter denne overgangen. For 2024 har vi ikke hatt systemer for å indentifisere slike aktiviteter,

### **Hvordan var prosentandelen av investeringer som var i tråd med EUs taksonomi, sammenligner med tidligere referanseperioder?**

Rapporteringsåret 2024 representerer første gang fondet har beregnet samsvar med EUs taksonomi. Det foreligger derfor ingen sammenligningsgrunnlag eller endringer i prosentandelen fra tidligere referanseperioder.



er bærekraftige investeringer med et miljømål som **ikke tar hensyn til kriteriene** for miljømessig bærekraftige aktiviteter i henhold til forordning (EU) 2020/852.



### **Hva var minsteandelen med bærekraftige investeringer med et miljømål som ikke var i samsvar med EUs taksonomi?**

Ikke aktuelt da Fondet ikke foretar noen "bærekraftige investeringer" i henhold til SFDR.



### **Hvor stor var andelen av sosialt bærekraftige investeringer?**

Ikke aktuelt da Fondet ikke foretar noen "bærekraftige investeringer" i henhold til SFDR.



### **Hvilke investeringer ble tatt med under "Andre", hva var formålet med dem, og fantes det noen miljømessige eller samfunnsmessige minstegarantier?**

Investeringene under #2 Andre består av ordinær likviditet i forhold til den løpende virksomheten og akkumulert inntekt for utdelinger. Fordelingen utbetales halvårlig. Kontanter definert som "Andre" vil variere over tid, og vi har satt dette til 5 prosent av totalporteføljen. Salgsinntekter som skal reinvesteres er inkludert i «Andre». Fondet benytter ikke miljømessige eller samfunnsmessige minstegarantier for likviditetsplasseringer.



### **Hvilke tiltak er truffet for å oppfylle miljøegenskapene og/eller de sosiale egenskapene i referanseperioden?**

Tiltak for å oppfylle miljøegenskapene og/eller sosiale egenskapene i referanseperioden

I løpet av referanseperioden har DNB Næringsseiendom AS iverksatt flere tiltak for å oppfylle fondets miljømessige og sosiale egenskaper. Blant disse tiltakene er følgende:

- Implementering av bærekraftsprogram 2024–2030: Et nytt bærekraftsprogram ble implementert med mål om å redusere CO<sub>2</sub>-utslipp innen 2030, i tråd med DNBS transisjonsplan. Programmet har utvidet fokuset fra miljømessige temaer til å inkludere et bredere spekter av bærekraftsområder, som støtter både miljømessige og sosiale målsetninger.
- Energianalyser på porteføljens bygg: Energianalyser ble gjennomført på tre bygg, noe som innebærer at 92 % av porteføljens bygg nå har gjennomført energimerkeanalyser. Analysene har økt bevisstheten om energibruk og identifisert energibesparende tiltak for å forbedre byggenes energimerke.
- Oppgradering av ventilasjon: Ett bygg i porteføljen har byttet ut ventilasjonsanlegget for å forbedre inn klimaet og redusere energiforbruket. I tillegg ble ventilasjonskanalene rengjort i et annet bygg, noe som bidrar til bedre luftkvalitet og energieffektivitet.
- BREEAM In Use-sertifiseringer: Tre bygninger ble re-sertifisert i henhold til BREEAM In Use-standarden. Denne sertifiseringen dokumenterer bygningenes driftsyttelse, miljøpåvirkning og leietakertilfredshet. Sertifiseringen viser et tydelig engasjement for miljømessig bærekraft.

For ytterligere informasjon om DNB Scandinavian Property Fund og arbeidet med bærekraft, vennligst besøk vår hjemmeside: [dnb.no](https://dnb.no)



## Hvilket resultat hadde dette finansielle produktet sammenlignet med den brede markedsindeksen?

Ikke aktuelt siden det ikke har blitt utpekt en referanseverdi.

**Referanseverdier** er indekser som benyttes for å måle om det finansielle produktet oppnår de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene de fremmer.



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen  
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i DNB Scandinavian Propfund 4 KS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for DNB Scandinavian Propfund 4 KS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



Building a better  
working world

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer 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 tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

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

Bergen, 24. februar 2025

ERNST & YOUNG AS

Kjetil Håvardstun  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning DNB Scandinavian Propfund 4 KS

A member firm of Ernst & Young Global Limited