



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 341 501  
Organisasjonsform: Kommandittselskap  
Foretaksnavn: DNB EIENDOMSINVEST KS  
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C  
5058 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: 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: Tor Arild Bolstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 26.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	2 948 051	2 963 170
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 948 051</b>	<b>2 963 170</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 948 051</b>	<b>-2 963 170</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	3	60 125 658	102 881 340
Annen renteinntekt		2 466 842	1 270 701
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>62 592 500</b>	<b>104 152 041</b>
<b>Netto finans</b>		<b>62 592 500</b>	<b>104 152 041</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>59 644 449</b>	<b>101 188 871</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>59 644 449</b>	<b>101 188 871</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>59 644 449</b>	<b>101 188 871</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>59 644 449</b>	<b>101 188 871</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>59 644 449</b>	<b>101 188 871</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		59 644 449	101 188 871
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>59 644 449</b>	<b>101 188 871</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i annet foretak i samme konsern	3	2 300 769 645	2 300 769 645
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 300 769 645</b>	<b>2 300 769 645</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 300 769 645</b>	<b>2 300 769 645</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		59 876 524	101 420 946
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>59 876 524</b>	<b>101 420 946</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>59 876 524</b>	<b>101 420 946</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 360 646 169</b>	<b>2 402 190 591</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		2 288 791 868	2 288 791 868
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 288 791 868</b>	<b>2 288 791 868</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		12 209 851	12 209 851
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>12 209 851</b>	<b>12 209 851</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>2 301 001 719</b>	<b>2 301 001 719</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Utbytte		59 644 449	101 188 871
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>59 644 449</b>	<b>101 188 871</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>59 644 449</b>	<b>101 188 871</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 360 646 169</b>	<b>2 402 190 591</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 637697

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 341 501  
Organisasjonsform: Kommandittselskap  
Foretaksnavn: DNB EIENDOMSINVEST KS  
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C  
5058 BERGEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: 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: Tor Arild Bolstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 06.08.2024



Organisasjonsnr: 991 341 501  
DNB EIENDOMSINVEST KS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	2 948 051	2 963 170
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 948 051</b>	<b>2 963 170</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 948 051</b>	<b>-2 963 170</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	3	60 125 658	102 881 340
Annen renteinntekt		2 466 842	1 270 701
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>62 592 500</b>	<b>104 152 041</b>
<b>Netto finans</b>		<b>62 592 500</b>	<b>104 152 041</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>59 644 449</b>	<b>101 188 871</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>59 644 449</b>	<b>101 188 871</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>59 644 449</b>	<b>101 188 871</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>59 644 449</b>	<b>101 188 871</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>59 644 449</b>	<b>101 188 871</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		59 644 449	101 188 871
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>59 644 449</b>	<b>101 188 871</b>



Organisasjonsnr: 991 341 501  
DNB EIENDOMSINVEST KS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i annet foretak i samme konsern	3	2 300 769 645	2 300 769 645
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 300 769 645</b>	<b>2 300 769 645</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 300 769 645</b>	<b>2 300 769 645</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		59 876 524	101 420 946
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>59 876 524</b>	<b>101 420 946</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>59 876 524</b>	<b>101 420 946</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 360 646 169</b>	<b>2 402 190 591</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		2 288 791 868	2 288 791 868
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 288 791 868</b>	<b>2 288 791 868</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		12 209 851	12 209 851
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>12 209 851</b>	<b>12 209 851</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>2 301 001 719</b>	<b>2 301 001 719</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Utbytte		59 644 449	101 188 871
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>59 644 449</b>	<b>101 188 871</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>59 644 449</b>	<b>101 188 871</b>



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

2 360 646 169

2 402 190 591



Organisasjonsnr: 991 341 501  
DNB EIENDOMSINVEST KS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



## ÅRSBERETNING 2023

### FOR

### DNB EIENDOMSINVEST 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 2008 og eide pr 31.12.2023 29,0 %.

#### Selskapets resultat og stilling

Årets resultat gjenspeiles av inntektsført utdeling fra fondsselskapet med NOK 60,1 mill. mot NOK 102,9 mill. foregående år. Årets regnskapsmessig resultat viser et overskudd på NOK 59,6 mill. mot et overskudd på NOK 101,1 mill. foregående år.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i selskapet var på NOK -0,5 mill. og fra finansieringsaktiviteter NOK -101,1 mill. Sistnevnte gjelder utbetalinger av utbytte til deltakerne. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var på NOK 60,1 mill. og gjelder mottatt utbytte fra fondsselskapet. Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l. var på NOK -41,5 mill.

Selskapets likviditetsbeholdning fremkommer med NOK 59,8 mill. pr 31.12.2023 mot NOK 101,4 mill. pr 31.12.22. Selskapets likviditet vurderes som god.

Selskapets kortsiktige gjeld består i all hovedsak av gjeld til deltakerne på NOK 59,6 mill. Den kortsiktige gjelden utgjør 100 % av selskapets samlede gjeld pr. 31.12.2023 som er tilsvarende fjoråret.

Egenkapitalen var ved utgangen av året på NOK 2.301 mill. og er uendret fra foregående år. Egenkapitalandelen pr. 31.12.203 var 97,4% sammenlignet med 95,8 % pr. 31.12.2022..

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

Selskapet hadde i 2023 et regnskapsmessig overskudd på NOK 59 644 449. Styret foreslår at årets overskudd disponeres som følger:

<u>Avsatt til utbytte</u>	<u>NOK 59 644 449</u>
<u>Sum overføringer</u>	<u>NOK 59 644 449</u>

#### Fremtidsutsikter

Fondsselskapet eier, gjennom holdingselskaper i Norge og Sverige, eiendomsselskaper i core segmentet, med en solid portefølje innenfor kontor, handel, hotell og samfunnsbygg. Eiendomsporteføljens kontoreiendommer er i hovedsak lokaliserte i attraktive områder med gode markedisleier. 2023 har vært et krevende år for eiendomsmarkedet med stigende renter og økende avkastningskrav. Til tross for god utvikling i markedisleiene har kontorsegmentet hatt en negativ verdiutvikling i 2023 på grunn av økte avkastningskrav. Handelssegmentet har også hatt en negativ verdiutvikling gjennom året. Hotellsegmentet viser også negativ verdiutvikling, men har hatt positiv utvikling i rompriser og beleggsprosent og forventes å representere et attraktivt eiendomssegment i fremtiden.



Basert på prognoser for fremtidige resultater, vurderer styret fremtidsutsiktene for selskapet som gode. 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 etablert en valutasikring som rulleres årlig. Selskapets valutarisiko vurderes derfor som lav.

Selskapet finansieres ved innskutt kapital fra deltakerne og har ingen rentebærende gjeld. 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.

#### **Arbeidsmiljø og likestilling**

Selskapet hadde ingen ansatte i 2023 og således ikke noe arbeidsmiljø å ivareta. Selskapet har ikke styre. Komplementaren, DNB Eiendomskomplementar AS, signerer selskapet alene.

#### **Åpenhetsloven**

Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter Åpenhetsloven publiseres på hjemmesiden til DNB Næringseiendom AS.

#### **Ytre miljø**

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

#### **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, 6.juni 2024

For DNB Eiendomsinvest KS  
Styret i DNB Eiendomskomplementar AS

\_\_\_\_\_  
Anders Tom Aagenæs  
Styrets leder

\_\_\_\_\_  
Tor Arild Bolstad  
Styres leder

\_\_\_\_\_  
Ole-Christian Knudsen  
Styremedlem





<b>Resultatregnskap</b>			
<b>DNB Eiendomsinvest KS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen driftskostnad	2	2 948 051	2 963 170
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 948 051</b>	<b>2 963 170</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 948 051</b>	<b>-2 963 170</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	3	60 125 658	102 881 340
Annen renteinntekt		2 466 842	1 270 701
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>62 592 500</b>	<b>104 152 041</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>59 644 449</b>	<b>101 188 871</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		59 644 449	101 188 871
<b>Sum overføringer</b>	5	<b>59 644 449</b>	<b>101 188 871</b>



<b>Balanse</b>			
<b>DNB Eiendomsinvest KS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i tilknyttet selskap	3	2 300 769 645	2 300 769 645
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 300 769 645</b>	<b>2 300 769 645</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 300 769 645</b>	<b>2 300 769 645</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		59 876 524	101 420 946
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>59 876 524</b>	<b>101 420 946</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>2 360 646 169</b>	<b>2 402 190 591</b>



<b>Balanse</b>			
<b>DNB Eiendomsinvest KS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		2 288 791 868	2 288 791 868
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 288 791 868</b>	<b>2 288 791 868</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		12 209 851	12 209 851
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>12 209 851</b>	<b>12 209 851</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>2 301 001 719</b>	<b>2 301 001 719</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Avsatt utbytte		59 644 449	101 188 871
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>59 644 449</b>	<b>101 188 871</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>59 644 449</b>	<b>101 188 871</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>2 360 646 169</b>	<b>2 402 190 591</b>
Bergen, 06.06.2024 For DNB Eiendomsinvest KS, styret i DNB Eiendomskomplementar AS			
_____ Anders Tom Aagenæs Styreleder	_____ Tor Arild Bolstad Styremedlem	_____ Ole-Christian Knudsen Styremedlem	
<b>991 341 501</b>	<b>DNB Eiendomsinvest KS</b>	<b>Side 6</b>	



<b>Kontantstrømoppstilling</b>		
<b>DNB Eiendomsinvest KS</b>		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	59 644 449	101 188 871
Resultatført utbytte	-60 125 658	-102 881 340
Endring i leverandørgjeld	0	-6 250
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-481 209</b>	<b>-1 698 719</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger av utbytte fra investeringer i aksjer og andeler	60 125 658	102 881 340
Utbetalinger av utbytte	-101 188 871	-84 426 887
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-41 063 213</b>	<b>18 454 453</b>
<b>Netto endring i bakinnskudd, kontanter og lignende</b>	<b>-41 544 422</b>	<b>16 755 734</b>
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 01.01	101 420 946	84 665 212
<b>Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 3:</b>	<b>59 876 524</b>	<b>101 420 946</b>



---

## Note 1 Regnskapsprinsipper

---

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

### **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.

### **Investering i tilknyttet selskap**

Investeringer i tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Mottatt utbytte fra selskapene resultatføres som Inntekt på investering i tilknyttet selskap. 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.

### **Kontantstrømpstilling**

Kontantstrømpstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer.



## DNB Eiendomsinvest KS

Noter til regnskapet 2023

### 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	2023	2022
fordeler seg slik :		
- Revisjon	22 844	24 545
<b>Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap</b>	<b>22 844</b>	<b>24 545</b>

### Note 3 Investering i tilknyttet selskap

Selskapet har eierandeler i følgende selskap	Forretnings-kontor	Eierandel	Egenkapital siste år	Resultat siste år
			100 %	100 %
DNB Scandinavian Property Fund DA	Bergen	28 %	9 017 170 208	295 143 645

### Note 4 Skatt

<b>Beregning av skattepliktig inntekt til fordeling på deltakerne:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årets resultat	59 644 449	101 188 871
Inntektsført utbytte	-60 125 658	-102 881 340
Skattemessig resultat på andel i deltakerlignet selskap	55 318 347	79 535 232
Permanent forskjell - 3% av utdeling	1 438 669	2 561 508
<b>Skattepliktig inntekt til fordeling på deltakerne*</b>	<b>56 275 807</b>	<b>80 404 271</b>

\* Ordinær overskuddsbeskatning skjer på deltakers hånd.

### Note 5 Egenkapital

	Selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	2 288 791 868	12 209 851	2 301 001 719
Årets resultat	0	59 644 449	59 644 449
Avsatt til utbytte	0	-59 644 449	-59 644 449
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>2 288 791 868</b>	<b>12 209 851</b>	<b>2 301 001 719</b>

Side 9



Building a better  
working world

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

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til selskapsmøtet i DNB EiendomsInvest KS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for DNB EiendomsInvest KS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømsoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Øvrig informasjon

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

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

A member firm of Ernst & Young Global Limited



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike 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.
- 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 betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Bergen, 14. juni 2024  
ERNST & YOUNG AS

  
Kjetil Håvardstun  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - DNB EiendomsInvest KS 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited



## ÅRSBERETNING 2023

### FOR

### DNB EIENDOMSINVEST 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 2008 og eide pr 31.12.2023 29,0 %.

#### Selskapets resultat og stilling

Årets resultat gjenspeiles av inntektsført utdeling fra fondsselskapet med NOK 60,1 mill. mot NOK 102,9 mill. foregående år. Årets regnskapsmessig resultat viser et overskudd på NOK 59,6 mill. mot et overskudd på NOK 101,1 mill. foregående år.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i selskapet var på NOK -0,5 mill. og fra finansieringsaktiviteter NOK -101,1 mill. Sistnevnte gjelder utbetalinger av utbytte til deltakerne. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var på NOK 60,1 mill. og gjelder mottatt utbytte fra fondsselskapet. Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l. var på NOK -41,5 mill.

Selskapets likviditetsbeholdning fremkommer med NOK 59,8 mill. pr 31.12.2023 mot NOK 101,4 mill. pr 31.12.22. Selskapets likviditet vurderes som god.

Selskapets kortsiktige gjeld består i all hovedsak av gjeld til deltakerne på NOK 59,6 mill. Den kortsiktige gjelden utgjør 100 % av selskapets samlede gjeld pr. 31.12.2023 som er tilsvarende fjoråret.

Egenkapitalen var ved utgangen av året på NOK 2.301 mill. og er uendret fra foregående år. Egenkapitalandelen pr. 31.12.203 var 97,4% sammenlignet med 95,8 % pr. 31.12.2022..

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

Selskapet hadde i 2023 et regnskapsmessig overskudd på NOK 59 644 449. Styret foreslår at årets overskudd disponeres som følger:

<u>Avsatt til utbytte</u>	<u>NOK 59 644 449</u>
<u>Sum overføringer</u>	<u>NOK 59 644 449</u>

#### Fremtidsutsikter

Fondsselskapet eier, gjennom holdingselskaper i Norge og Sverige, eiendomsselskaper i core segmentet, med en solid portefølje innenfor kontor, handel, hotell og samfunnsbygg. Eiendomsporteføljens kontoreiendommer er i hovedsak lokaliserte i attraktive områder med gode markedsløser. 2023 har vært et krevende år for eiendomsmarkedet med stigende renter og økende avkastningskrav. Til tross for god utvikling i markedsløser har kontorsegmentet hatt en negativ verdiutvikling i 2023 på grunn av økte avkastningskrav. Handelssegmentet har også hatt en negativ verdiutvikling gjennom året. Hotellsegmentet viser også negativ verdiutvikling, men har hatt positiv utvikling i rompriser og beleggsprosent og forventes å representere et attraktivt eiendomssegment i fremtiden.





Basert på prognoser for fremtidige resultater, vurderer styret fremtidsutsiktene for selskapet som gode. 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 etablert en valutasikring som rulleres årlig. Selskapets valutarisiko vurderes derfor som lav.

Selskapet finansieres ved innskutt kapital fra deltakerne og har ingen rentebærende gjeld. 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.

## Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet hadde ingen ansatte i 2023 og således ikke noe arbeidsmiljø å ivareta. Selskapet har ikke styre. Komplementaren, DNB Eiendomskomplementar AS, signerer selskapet alene.

## Åpenhetsloven

Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter Åpenhetsloven publiseres på hjemmesiden til DNB Næringsseiendom AS.

## Ytre miljø

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

## 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, 6.juni 2024

For DNB Eiendomsinvest KS  
Styret i DNB Eiendomskomplementar AS

Anders Tom Aagenæs  
Styrets leder

Tor Arild Bolstad  
Styres leder

Ole-Christian Knudsen  
Styremedlem





<b>Resultatregnskap</b>			
<b>DNB Eiendomsinvest KS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen driftskostnad	2	2 948 051	2 963 170
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 948 051</b>	<b>2 963 170</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 948 051</b>	<b>-2 963 170</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	3	60 125 658	102 881 340
Annen renteinntekt		2 466 842	1 270 701
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>62 592 500</b>	<b>104 152 041</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>59 644 449</b>	<b>101 188 871</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		59 644 449	101 188 871
<b>Sum overføringer</b>	5	<b>59 644 449</b>	<b>101 188 871</b>

991 341 501

DNB Eiendomsinvest KS

Side 4





<b>Balanse</b>			
<b>DNB Eiendomsinvest KS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i tilknyttet selskap	3	2 300 769 645	2 300 769 645
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 300 769 645</b>	<b>2 300 769 645</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 300 769 645</b>	<b>2 300 769 645</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		59 876 524	101 420 946
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>59 876 524</b>	<b>101 420 946</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>2 360 646 169</b>	<b>2 402 190 591</b>
<b>991 341 501</b>		<b>DNB Eiendomsinvest KS</b>	<b>Side 5</b>





<b>Balanse</b>			
<b>DNB Eiendomsinvest KS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		2 288 791 868	2 288 791 868
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 288 791 868</b>	<b>2 288 791 868</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		12 209 851	12 209 851
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>12 209 851</b>	<b>12 209 851</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>2 301 001 719</b>	<b>2 301 001 719</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Avsatt utbytte		59 644 449	101 188 871
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>59 644 449</b>	<b>101 188 871</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>59 644 449</b>	<b>101 188 871</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>2 360 646 169</b>	<b>2 402 190 591</b>
Bergen, 06.06.2024 For DNB Eiendomsinvest KS, styret i DNB Eiendomskomplementar AS			
_____ Anders Tom Aagenæs Styreleder	_____ Tor Arild Bolstad Styremedlem	_____ Ole-Christian Knudsen Styremedlem	
<b>991 341 501</b>	<b>DNB Eiendomsinvest KS</b>	<b>Side 6</b>	





<b>Kontantstrømoppstilling</b>		
<b>DNB Eiendomsinvest KS</b>		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	59 644 449	101 188 871
Resultatført utbytte	-60 125 658	-102 881 340
Endring i leverandørgjeld	0	-6 250
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-481 209</b>	<b>-1 698 719</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger av utbytte fra investeringer i aksjer og andeler	60 125 658	102 881 340
Utbetalinger av utbytte	-101 188 871	-84 426 887
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-41 063 213</b>	<b>18 454 453</b>
<b>Netto endring i bakinnskudd, kontanter og lignende</b>	<b>-41 544 422</b>	<b>16 755 734</b>
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 01.01	101 420 946	84 665 212
<b>Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 3:</b>	<b>59 876 524</b>	<b>101 420 946</b>

DNB Eiendomsinvest KS

Side 7





---

## Note 1 Regnskapsprinsipper

---

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for øvrige 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 skjønsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

### **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.

### **Investering i tilknyttet selskap**

Investeringer i tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Mottatt utbytte fra selskapene resultatføres som Inntekt på investering i tilknyttet selskap. 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.

### **Kontantstrømpstilling**

Kontantstrømpstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer.





## DNB Eiendomsinvest KS

Noter til regnskapet 2023

### 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	2023	2022
fordeler seg slik :		
- Revisjon	22 844	24 545
<b>Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap</b>	<b>22 844</b>	<b>24 545</b>

### Note 3 Investering i tilknyttet selskap

Selskapet har eierandeler i følgende selskap	Forretnings-kontor	Eierandel	Egenkapital siste år	Resultat siste år
			100 %	100 %
DNB Scandinavian Property Fund DA	Bergen	28 %	9 017 170 208	295 143 645

### Note 4 Skatt

<b>Beregning av skattepliktig inntekt til fordeling på deltakerne:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årets resultat	59 644 449	101 188 871
Inntektsført utbytte	-60 125 658	-102 881 340
Skattemessig resultat på andel i deltakerlignet selskap	55 318 347	79 535 232
Permanent forskjell - 3% av utdeling	1 438 669	2 561 508
<b>Skattepliktig inntekt til fordeling på deltakerne*</b>	<b>56 275 807</b>	<b>80 404 271</b>

\* Ordinær overskuddsbeskatning skjer på deltakers hånd.

### Note 5 Egenkapital

	Selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	2 288 791 868	12 209 851	2 301 001 719
Årets resultat	0	59 644 449	59 644 449
Avsatt til utbytte	0	-59 644 449	-59 644 449
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>2 288 791 868</b>	<b>12 209 851</b>	<b>2 301 001 719</b>

Side 9





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557519333967

### Dokument

2023 Årsregnskap, beretning og noter - DNB  
EiendomsInvest KS  
Hoveddokument  
8 sider  
Initiert på 2024-06-06 12:27:59 CEST (+0200) av Siren  
Thomsen (ST)  
Ferdigstilt den 2024-06-10 10:45:10 CEST (+0200)

### Initiativtaker

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

### Underskriverne

Anders Aagenæs (AA)  
anders.aagenaes@dnb.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Anders Tom Aagenæs"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2023-03-27 05:16:53 CEST (+0200)  
Signert 2024-06-10 10:45:10 CEST (+0200)

Tor Arild Bolstad (TAB)  
torarild.bolstad@dnb.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Tor Arild Bolstad"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2024-01-29 10:39:39 CET (+0100)  
Signert 2024-06-06 17:58:37 CEST (+0200)

Ole Christian Knudsen (OCK)  
ole-christian.knudsen@dnb.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Ole-Christian Knudsen"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2023-01-25 13:55:57 CET (+0100)  
Signert 2024-06-06 20:41:14 CEST (+0200)

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>





Building a better  
working world

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

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til selskapsmøtet i DNB EiendomsInvest KS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for DNB EiendomsInvest KS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Øvrig informasjon

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

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

A member firm of Ernst & Young Global Limited



Building a better  
working world

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Bergen, 14. juni 2024  
ERNST & YOUNG AS

  
Kjetil Håvardstun  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - DNB EiendomsInvest KS 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited