



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 670 649
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GALLERIET KJØPESENTER HJEMMEL AS
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C
5058 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: 14.05.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 20.07.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	1	40 722 846	52 853 764
Annen driftsinntekt	1	20 634 397	23 995 937
Gevinst ved salg av driftsmidler	2, 4, 9	329 743 908	
Sum inntekter		391 101 152	76 849 702
Kostnader			
Reversering av tidligere nedskrivning	2		
Avskrivning på driftsmidler	2	7 341 957	8 928 688
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	4, 7	33 841 948	37 724 250
Sum kostnader		41 183 905	46 652 938
Driftsresultat		349 917 247	30 196 764
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 197 601	208 872
Annen renteinntekt		6 164	36 004
Sum finansinntekter		1 203 765	244 876
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 172 782	819 636
Annen rentekostnad		12 867	31 138
Sum finanskostnader		1 185 649	850 774
Netto finans		18 116	-605 898
Ordinært resultat før skattekostnad		349 935 363	29 590 866
Skattekostnad	6	76 985 780	5 196 544
Ordinært resultat etter skattekostnad		272 949 583	24 394 322
Årsresultat		272 949 583	24 394 322
Årsresultat etter minoritetsinteresser		272 949 583	24 394 322
Totalresultat		272 949 583	24 394 322



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Overføringer og disponeringer			
Utbytte			30 108 779
Konsernbidrag		820 192 051	-5 714 457
Udekket tap		-547 242 468	
Sum overføringer og disponeringer	8	272 949 583	24 394 322



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	1 719 450	
Sum immaterielle eiendeler		1 719 450	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			698 920 354
Sum varige driftsmidler	2, 9		698 920 354
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	9		
Sum anleggsmidler		1 719 450	698 920 354
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			913 366
Andre kortsiktige fordringer			7 560 992
Krav på innbetaling av selskapskapital	3	133 288 960	4 472 517
Sum fordringer		133 288 960	12 946 874
Sum omløpsmidler		133 288 960	12 946 874
SUM EIENDELER		135 008 411	711 867 229
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	15 172 000	15 172 000
Overkurs			109 288 883
Annen innskutt egenkapital			437 953 585



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum innskutt egenkapital		15 172 000	562 414 468
Annen egenkapital			
Sum egenkapital	8	15 172 000	562 414 468
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		40 359 536
Sum avsetninger for forpliktelser			40 359 536
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	40 359 536
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	6		
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	3	119 836 411	96 718 860
Annen kortsiktig gjeld			12 374 365
Sum kortsiktig gjeld		119 836 411	109 093 225
Sum gjeld		119 836 411	149 452 761
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		135 008 411	711 867 229



ÅRSBERETNING 2019

FOR

GALLERIET KJØPESENTER HJEMMEL AS

Virksomhetsområdet til selskapet er knyttet til kjøpesenteret Galleriet og til selskapets næringsseidommer i kvartalet Torgalmeningen, Rådhusgaten, Olav Kyrres gate og Småstrandgaten i Bergen. Selskapet har i 2019 konsentrert sin virksomhet omkring eie, utleie og forvaltning. Selskapet er lokalisert i Bergen. I forbindelse med omstrukturering av eiendomsporteføljen i DNB Livsforsikring AS har selskapet solgt eiendomsdriften til søsterselskapet Galleriet Kjøpesenter AS. Hjemmelen til eiendommen er ikke overført i transaksjonen.

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

Selskapets driftsinntekter og årets resultat viser en vesentlig økning sammenlignet med fjoråret. Hovedårsaken er gevinst ved salg av driftsmidler.

Selskapet hadde ingen ansatte i 2019 og således ikke noe arbeidsmiljø. Styret består av tre medlemmer, hvorav ett kvinnelig medlem.

Virksomheten forurenser ikke det ytre miljø ut over det som er normalt for eiendomsvirksomhet. DNB Næringsseidom AS er sertifisert i henhold til ISO 14001, som er et miljøstyringssystem, og selskapets virksomhet inngår således i forvalter DNB Næringsseidoms miljøpolitikk og miljøplan. Dette innebærer blant annet systematisk arbeid for å redusere energiforbruk, øke avfallssortering og unngå bruk av miljøfarlige materialer.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i selskapet var på -105,6 millioner kroner og fra finansieringsaktiviteter -916,1 millioner kroner som i hovedsak skyldes utbetaling av konsernbidrag. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var på 1.021,7 millioner kroner. Netto endring kontanter og kontantekvivalenter var 0.

Selskapets likviditetsbeholdning fremkommer som 0 per 31.12.2019. I forbindelse med salg av eiendommen til søsterselskapet Galleriet Kjøpesenter AS ble bankkonto overdratt som en del av transaksjonen. Selskapet er dermed ikke lenger deltaker i konsernkontosystemet. Selskapets omløpsmidler består i sin helhet av fordring på selskap i samme konsern og beløper seg til 133,3 millioner kroner. Selskapets likviditet vurderes derfor som god.

Selskapets kortsiktige gjeld består av gjeld til selskap i samme konsern. Til sammen beløper dette seg til 119,8 millioner kroner pr. 31.12.2019 og utgjør 100 % av samlet gjeld. Selskapets finansielle stilling er god.

Totalkapitalen var ved utgangen av året 135,0 millioner kroner. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2019 var 11 %.

Selskapet har ingen økonomisk aktivitet pr. 31.12.2019 og dermed liten grad av markedsrisiko. Selskapet har ikke rentebærende gjeld pr. 31.12.2019 og dermed ingen finansiell risiko eller valutarisiko. Selskapets fordring er i sin helhet mot morselskapet DNB Eiendomsholding og kredittrisikoen vurderes derfor som lav. Ved behov finansieres utgifter av morselskapet og foretakets likviditetsrisiko vurderes som lav.

Selskapet hadde i 2019 et regnskapsmessig overskudd etter skatt på kr 272.949.583.

Styret foreslår følgende disponering av årets overskudd:

Ekstraordinært konsernbidrag med skattemessig effekt	kr 422.138.717
Ekstraordinært konsernbidrag uten skattemessig effekt	kr 397.281.689
Avgitt konsernbidrag uten skattemessig effekt	kr 771.645
<u>Overført fra annen innskutt egenkapital/overkurs</u>	<u>kr -547.242.468</u>
<u>Sum overføringer</u>	<u>kr 272.949.583</u>

Selskapets egenkapital pr 31.12.2019 var kr 15.172.000.

Bergen, 11. mai 2020

Gro Kristin Boge
Styrets leder

Tor Arild Bolstad
Styremedlem

Anders Tom Aagenæs
Styremedlem

Lars Kristiansen
Daglig leder





Resultatregnskap			
Galleriet Kjøpesenter Hjemmel AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Leieinntekt	1	40.722.846	52.853.764
Annen driftsinntekt	1	20.634.397	23.995.937
Gevinst ved salg av driftsmidler	2, 4, 9	329.743.908	0
Sum driftsinntekter		<u>391.101.152</u>	<u>76.849.702</u>
Avskrivning på driftsmidler	2	7.341.957	8.928.688
Annen driftskostnad	4, 7	33.841.948	37.724.250
Sum driftskostnader		<u>41.183.905</u>	<u>46.652.938</u>
Driftsresultat		<u>349.917.247</u>	<u>30.196.764</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1.197.601	208.872
Annen renteinntekt		6.164	36.004
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1.172.782	819.636
Annen rentekostnad		12.867	31.138
Resultat av finansposter		<u>18.116</u>	<u>-605.898</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		349.935.363	29.590.866
Skattekostnad	6	76.985.780	5.196.544
Årsresultat		<u>272.949.583</u>	<u>24.394.322</u>
Disponering av årsresultatet			
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt		0	30.108.779
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt		0	-5.714.457
Avgitt ekstraordinært konsernbidrag m/skm effekt		422.138.717	0
Avgitt ekstraordinært konsernbidrag u/skm effekt		397.281.689	0
Avgitt konsernbidrag uten skattemessig effekt		771.645	0
Overført fra annen innskutt egenkapital/overkurs		-547.242.468	0
Sum overføringer	8	<u>272.949.583</u>	<u>24.394.322</u>





Balanse			
Galleriet Kjøpesenter Hjemmel AS			
Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	6	1.719.450	0
Sum immaterielle eiendeler		<u>1.719.450</u>	<u>0</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		0	698.920.354
Sum varige driftsmidler	2, 9	0	698.920.354
Sum anleggsmidler		<u>1.719.450</u>	<u>698.920.354</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	913.366
Andre kortsiktige fordringer		0	7.560.992
Fordring selskap samme konsern	3	133.288.960	4.472.517
Sum fordringer		<u>133.288.960</u>	<u>12.946.874</u>
Sum omløpsmidler		<u>133.288.960</u>	<u>12.946.874</u>
Sum eiendeler		<u>135.008.411</u>	<u>711.867.229</u>
992 670 649	Galleriet Kjøpesenter Hjemmel AS		Side 2





Balanse			
Galleriet Kjøpesenter Hjemmel AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	15.172.000	15.172.000
Overkurs		0	109.288.883
Annen innskutt egenkapital		0	437.953.585
Sum innskutt egenkapital		<u>15.172.000</u>	<u>562.414.468</u>
Sum egenkapital	8	<u>15.172.000</u>	<u>562.414.468</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	6	0	40.359.536
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	3	119.836.411	96.718.860
Annen kortsiktig gjeld		0	12.374.365
Sum kortsiktig gjeld		<u>119.836.411</u>	<u>109.093.225</u>
Sum gjeld		<u>119.836.411</u>	<u>149.452.761</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>135.008.411</u>	<u>711.867.229</u>
Bergen, 11.05.2020			
_____ Gro Kristin Boge Styreleder		_____ Tor Arild Bolstad Styremedlem	
_____ Anders Tom Aagenæs Styremedlem		_____ Lars Kristiansen Daglig leder	
992 670 649	Galleriet Kjøpesenter Hjemmel AS	Side 3	





Kontantstrømoppstilling

Galleriet Kjøpesenter Hjemmel AS

	2019	2018
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	349.935.363	29.590.866
Ordinære avskrivninger	7.341.957	8.928.688
Gevinst ved salg av driftsmidler	-329.743.908	0
Endring i kundefordringer	913.366	-190.486
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-134.040.479	15.944.183
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-105.593.701	54.273.251
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	1.028.680.911	0
Innbetaling ved salg av aksjer	0	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-6.947.944	-66.711.985
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	1.021.732.967	-66.711.985
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-49.644.945	0
Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	22.272.407
Utbetaling av konsernbidrag	-866.494.321	-9.833.673
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-916.139.266	12.438.734
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	0	0
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr. 01.01	0	0
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12	0	0





Galleriet Kjøpesenter Hjemmel AS

Noter for regnskapet 2019

Note 0 Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

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 eiendommen. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Vare driftsmidler

Vare driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

Fordringer

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig innføring. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

Skatt på avgitt konsernbidrag som er ført som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (føringen skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).

Konsernkonto

Selskapet var ved inngangen av regnskapsåret deltaker i konsernets konsernkonto system med banken. Selskapets konti som inngikk i konsernkonto systemet og saldo på disse konti representerte et internt mellomværende mellom konsernkonto innehaver (DNB Eiendomsholding AS) og den enkelte deltaker.

Konsernkontosystemet vil derved automatisk etablere låneforhold mellom deltakerne og konsernkonto innehaver.

I regnskapet var dermed alle transaksjoner mellom konsernkonto innehaver og deltaker klassifisert som mellomværende.

Selskapet er pr 31.12.19 ikke lenger deltaker i konsernkontosystemet.

Kontantstrømoppstilling

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





Galleriet Kjøpesenter Hjemmel AS

Noter for regnskapet 2019

Note 1 Leieinntekter

Selskapets inntekter består av leieinntekter og andre driftsinntekter.

Andre driftsinntekter består av viderefakturerte felleskostnader. All inntekt er i Norge og gjelder utleie av foretningseiendom

Note 2 Varige driftsmidler

	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost pr. 01.01.	16.472.000	54.835.713	704.784.834	776.092.547
Tilgang i året	0	6.091.530	856.415	6.947.945
Avgang solgte driftsmidler	-16.472.000	-60.927.243	-705.641.249	-783.040.492
Anskaffelseskost pr. 31.12.	0	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger og nedskrivninger pr. 01.01.	0	5.923.387	71.248.808	77.172.195
Årets avskrivninger	0	2.056.338	5.285.619	7.341.957
Avgang akkumulerte avskrivninger	0	-7.979.725	-76.534.427	-84.514.152
Akkumulerte avskrivninger og nedskrivninger pr. 31.12.	0	0	0	0
Balanseført verdi 31.12.	0	0	0	0

Bygninger behandles i samsvar med øvrig eiendomsportefølje i DNB Livsforsikring AS og avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 100 år. Tekniske installasjoner avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 20 år. Tomter avskrives ikke.

Note 3 Konsem, tilknyttet selskap m.v.

Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.:

Fordringer	2019	2018
DNB Eiendomsholding AS	133.288.960	4.472.517

Kortsiktig gjeld	2019	2018
DNB Kjøpesenter og Hotell AS	0	29.410.500
DNB Eiendomsholding AS	119.836.411	67.308.359

Det eksisterer ingen pantstillelser, annen sikkerhetsstillelse eller garantier til fordel for foretak i samme konsern

Note 4 Nærstående parter

	2019	2018
Betalt forvaltningshonorar til søsterselskapet DNB Næringseiendom AS	2.219.236	2.784.325
Renteinntekter fra DNB Kjøpesenter og Hotell AS	0	154.637
Rentekostnader til DNB Kjøpesenter og Hotell AS	0	667.397
Renteinntekter fra DNB Eiendomsholding AS	1.197.601	54.235
Rentekostnader til DNB Eiendomsholding AS	1.172.782	152.239
Gevinst ved salg av driftsmidler til Galleriet Kjøpesenter AS	329.743.908	0

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 15.172.000 består av 15.172 aksjer a kr 1.000. Alle aksjene har like rettigheter.

Selskapet eies av DNB Eiendomsholding AS

Morselskapet DNB Eiendomsholding AS har forretningskontor i Bergen og inngår i konsernet til DNB Livsforsikring AS. DNB Livsforsikring AS har forretningskontor i Bergen hvor en kan få utlevert konsernregnskap. Det fremlagte regnskapet for DNB Livsforsikring representerer både selskaps- og konsernregnskap.





Galleriet Kjøpesenter Hjemmel AS

Noter for regnskapet 2019

Note 6 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2019	2018
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	0	191.687.659
Netto midlertidige forskjeller knyttet til utestående fordringer	0	-419.539
Gevinst/lapskonto	-7.815.684	-7.815.684
Grunnlag for utsatt skatt	-7.815.684	183.452.436
Utsatt skatt (22%)	-1.719.450	40.359.536
Utsatt skatt (+) / utsatt skattefordel (-) i balansen	-1.719.450	40.359.536

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2019	2018
Resultat før skattekostnad	349.935.363	29.590.866
Permanente forskjeller	0	978.994
Endring i midlertidige resultatforskjeller	191.268.120	8.532.451
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	541.203.483	39.102.310
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-541.203.483	-39.102.310
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	0

Fordeling av skattekostnaden	2019	2018
Skatt av avgitt konsernbidrag	119.064.766	8.993.531
Endring i utsatt skatt (22%)	-42.078.986	-1.877.139
Effekt av endret skattesats	0	-1.919.849
Skattekostnad	76.985.780	5.196.543

Betalbar skatt i balansen	2019	2018
Betalbar skatt (22% / 23 % av grunnlag for betalbar skatt)	119.064.766	8.993.531
Skattevirkning av konsernbidrag	-119.064.766	-8.993.531
Betalbar skatt i balansen	0	0

Note 7 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

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

Revisor	2019	2018
Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva fordeler seg slik :		
- revisjon	14.467	14.077
- andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	14.467	14.077





Galleriet Kjøpesenter Hjemmel AS

Noter for regnskapet 2019

Note 8 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt kapital	Annen egenkapital	Sum egen- kapital
Egenkapital 01.01.	15.172.000	109.288.883	437.953.585	0	562.414.468
Årets resultat	0	0	0	272.949.583	272.949.583
Avgitt ekstraordinært konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	0	-422.138.717	-422.138.717
Avgitt ekstraordinært konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	0	-397.281.689	-397.281.689
Avgitt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	0	-771.645	-771.645
Overført fra annen innskutt egenkapital/overkurs	0	-109.288.883	-437.953.585	547.242.468	0
Egenkapital 31.12.	15.172.000	0	0	0	15.172.000

Note 9 Vesentlige transaksjoner med nærstående

I forbindelse med en omstrukturering av eiendomsporteføljen til DNB Livsforsikring AS har selskapet solgt eiendommen samt øvrige balanseførte eiendeler og forpliktelser knyttet til eiendomsdriften til søsterselskapet Galleriet Kjøpesenter AS. Hjemmelen til eiendommen er ikke overført i transaksjonen. Transaksjonen er bokført til virkelig verdi. Gevinst på kr 329.743.908, som har oppstått i transaksjonen, er presentert som gevinst ved salg av driftsmidler. Se også note 4.





Verification

Transaction ID	HkeUOooL98-BkFjolq8
Document	1 Galleriet Kjøpesenter Hjemmel AS - Årsregnskap.pdf
Pages	9
Sent by	Thomsen Siren

Signing parties

GRO BOGE	Gro.boge@dnb.no	Method: BankID NO	Action: Sign
TOR ARILD BOLSTAD	Torarild.bolstad@dnb.no	Method: BankID NO	Action: Sign
ANDERS AAGENÆS	Anders.aagenaes@dnb.no	Method: BankID NO	Action: Sign
LARS KRISTIANSEN	Lars.kristiansen@dnb.no	Method: BankID NO	Action: Sign

Activity log

E-mail invitation sent to Gro.boge@dnb.no
2020-05-11 12:41:19 CEST,

Document signed by Gro Kristin Boge
Birth date: 1963/10/8,2020-05-11 18:43:50 CEST,

E-mail invitation sent to Torarild.bolstad@dnb.no
2020-05-11 12:41:19 CEST,

E-mail invitation sent to Lars.kristiansen@dnb.no
2020-05-11 12:41:19 CEST,

Clicked invitation link LARS KRISTIANSEN
Mozilla/5.0 (Windows NT 6.1; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2020-05-11 12:53:14 CEST,IP address: 193.212.51.164

Document viewed by LARS KRISTIANSEN
Mozilla/5.0 (Windows NT 6.1; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2020-05-11 12:53:15 CEST,IP address: 193.212.51.164

Document signed by Lars Kristiansen
Birth date: 1969/9/15,2020-05-11 12:54:12 CEST,

Clicked invitation link TOR ARILD BOLSTAD
Mozilla/5.0 (Windows NT 6.1; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2020-05-11 13:59:52 CEST,IP address: 193.212.51.164

E-mail invitation sent to Anders.aagenaes@dnb.no
2020-05-11 12:41:20 CEST,

Document signed by Tor Arild Bolstad
Birth date: 1974/12/11,2020-05-11 14:00:54 CEST,

Clicked invitation link ANDERS AAGENÆS
Mozilla/5.0 (Windows NT 6.1; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2020-05-11 14:35:38 CEST,IP address: 193.212.51.164

Document viewed by ANDERS AAGENÆS
Mozilla/5.0 (Windows NT 6.1; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2020-05-11 14:35:39 CEST,IP address: 193.212.51.164





Document signed by Anders Tom Aagenæs

Birth date: 1959/5/18,2020-05-11 14:36:30 CEST,

Clicked invitation link GRO BOGE

Mozilla/5.0 (Windows NT 6.1; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2020-05-11 18:40:18 CEST,IP address: 193.212.51.164

Document viewed by GRO BOGE

Mozilla/5.0 (Windows NT 6.1; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2020-05-11 18:40:20 CEST,IP address: 193.212.51.164

Document viewed by TOR ARILD BOLSTAD

Mozilla/5.0 (Windows NT 6.1; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2020-05-11 13:59:54 CEST,IP address: 193.212.51.164

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.





Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Galleriet Kjøpesenter Hjemmel AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Galleriet Kjøpesenter Hjemmel AS som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumenthåndtering | H7D5Q-012MU-536PL-S1NAV-CG2AC-71007



dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anstår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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, uniktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Bergen, 11. mai 2020
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Håvardstun
statsautorisert revisor



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kjetil Håvardstun

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1198525

IP: 92.220.xxx.xxx

2020-05-11 17:54:34Z



Penneo Dokumentnøkkel: H7D5Q-0J2MU-556PL-SLNAV-CG2AC-T1007

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>