



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 670 886
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DNB EIENDOMSHOLDING AS
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C
5058 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gro Kristin Boge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		163 374	488 089
Sum inntekter		163 374	488 089
Kostnader			
Annen driftskostnad	5	788 762	4 270 331
Sum kostnader		788 762	4 270 331
Driftsresultat		-625 387	-3 782 242
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investeringer i datterselskap	7	658 264 391	881 536 422
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	46 875 055	26 414 192
Annen renteinntekt		89 175 333	
Annen renteinntekt		470 637	7 820 520
Sum finansinntekter		794 785 416	915 771 134
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7	8 328 841	1 266 870 139
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	36 590 757	25 232 203
Annen rentekostnad		4 200 398	14 788 758
Annen finanskostnad			18 731 668
Sum finanskostnader		49 119 996	1 325 622 768
Netto finans		745 665 421	-409 851 633
Ordinært resultat før skattekostnad		745 040 033	-413 633 876
Skattekostnad	4	207 699 324	345 022 829
Ordinært resultat etter skattekostnad		537 340 709	-758 656 705
Årsresultat		537 340 709	-758 656 705
Årsresultat etter minoritetsinteresser		537 340 709	-758 656 705
Totalresultat		537 340 709	-758 656 705



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs	6	-221 283 753	-12 433 468 679
Ordinært utbytte	6	758 620 772	135 817
Konsernbidrag	6, 6, 6, 6, 6	3 690	11 674 676 157
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	6		
Sum overføringer og disponeringer		537 340 709	-758 656 705



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	13 141 874	4 671 033
Sum immaterielle eiendeler		13 141 874	4 671 033
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	25 329 647 708	25 602 614 589
Lån til foretak i samme konsern	2	1 017 438 757	964 085 032
Sum finansielle anleggsmidler		26 347 086 465	26 566 699 621
Sum anleggsmidler		26 360 228 339	26 571 370 654
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		5 865	411 420
Andre kortsiktige fordringer		990 552	304 221
Krav på innbetaling av selskapskapital	2	1 270 257 754	3 755 260 103
Sum fordringer		1 271 254 171	3 755 975 744
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		164 595 961	83 041 131
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		164 595 961	83 041 131
Sum omløpsmidler		1 435 850 131	3 839 016 875
SUM EIENDELER		27 796 078 471	30 410 387 529
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 6	57 110 000	57 100 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overkurs	6	25 696 338 919	23 217 632 672
Sum innskutt egenkapital		25 753 448 919	23 274 732 672
Sum egenkapital		25 753 448 919	23 274 732 672
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		35 745 312	38 328 763
Gjeld til selskap i samme konsern	2	2 006 882 911	7 090 690 445
Annen kortsiktig gjeld		1 329	6 635 649
Sum kortsiktig gjeld		2 042 629 552	7 135 654 857
Sum gjeld		2 042 629 552	7 135 654 857
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 796 078 471	30 410 387 529



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i DNB Eiendomsholding AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Før datoen for revisjonsberetningen mottok vi årsberetningen. 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 vi har mottatt og gjennomgått før datoen for revisjonsberetningen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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



Building a better
working world

2

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

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

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

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Bergen, 27. mai 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Håvardstun
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – DNB Eiendomsholding AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo DokumentID: G3YMY-NH16Y-UH44B-HJ757-HHT3L-4KYV6



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: 145.62.xxx.xxx

2021-05-27 07:21:21Z



Penneo DokumentID: G3YMY-NH16Y-UH44B-HJ757-HHT3L-IKYV6

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>



ÅRSBERETNING 2020

FOR

DNB EIENDOMSHOLDING AS

Virksomhetsområdet til selskapet er knyttet til å eie og drive fast eiendom, og det som naturlig hører til. Dette gjøres gjennom eierskap i aksjer og andeler i eiendomsselskaper i DNB Livsforsikring AS' eiendomsportefølje. Selskapet er lokalisert i Bergen.

Selskapet hadde ingen ansatte i 2020 og således ikke noe arbeidsmiljø å ivareta. Styret består av 3 medlemmer, hvorav 2 kvinnelige medlemmer.

Virksomheten forurenser ikke det ytre miljøet utover det som er normalt for eiendomsvirksomhet. Selskapets virksomhet inngår i forvalter DNB Næringseiendom sin miljøplan som innebærer systematisk arbeid for å redusere energiforbruk, øke avfallssortering og unngå bruk av miljøfarlige materialer.

Selskapets inntekter vil avhenge av avkastningen i underliggende portefølje. Markedsrisiko for selskapet er knyttet til generelle parametere som tilbud og etterspørsel i eiendomsporteføljen sitt geografiske segment. Selskapet har økonomisk risiko knyttet til valutakursen mellom norske og svenske kroner. Som følge av at regnskapet avlegges i norske kroner, påvirkes både selskapets resultat og egenkapital av valutakursen. Ved behov finansieres utgifter av morselskapet og foretakets likviditetsrisiko vurderes som lav. Kredittisiko vurderes også som lav.

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

Selskapets resultat består i all hovedsak av inntekter fra underliggende eiendomsportefølje samt finansiering av porteføljen. Årets resultat viser et overskudd på NOK 537,3 mill. mot et underskudd på NOK 758,7 mill. foregående år. Økning i resultatet sammenlignet med fjoråret forklares i hovedsak med at det i 2019 ble foretatt nedskrivninger av finansielle anleggsmidler på til sammen NOK 1.266,9 mill. i 2019. Fjorårets nedskrivninger var en effekt av en omorganisering av eiendomsporteføljen høsten 2019 som medførte en teknisk nedskrivning av selskapets aksjer og andeler. Til sammenligning var årets nedskrivninger på NOK 8,3 mill. og tilskrives rent verdifall i underliggende eiendomsportefølje.

Det var i 2020 resultatført konsernbidrag og utbytter på til sammen NOK 658,3 mill. mot NOK 881,5 mill. i 2019. Renteinntekter fra selskap i samme konsern var på NOK 46,9 mill., og rentekostnader til selskap i samme konsern var på NOK 36,6 mill. Det er en økning i renteinntekter og rentekostnader sammenlignet med fjoråret som skyldes finansiering av eiendomskjøp i underliggende datterselskap i tilknytning til ovennevnte omorganisering samt økt utlån til et svensk datterselskap ved utgangen av 2019. Høyere utlån til Sverige og

Org.nr. 992 670 886

Transaksjon 09222115557447502872



Signert T, S, C, G



styrking av den svenske kronen i 2020 har videre medført en betydelig netto valutakursgevinst for året på NOK 74,1 mill. som presenteres som annen finansinntekt. Fjorårets valutakurseffekter utgjorde til sammenligning et valutatap på NOK 13,5 mill.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i selskapet var NOK 85.6 mill, og gjelder i hovedsak årets resultat. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var på NOK 579,3 mill. og består av endring av konsernmellomværende, innbetaling av konsernbidrag og utbytte samt tilbakebetalinger av kapital fra datterselskaper. Det er i tillegg foretatt utbetalinger knyttet til gjennomførte kapitalforhøyelser i datterselskaper i 2020. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var NOK -583,3 mill. Beløpet tilskrives netto av innbetalt kapital ved kapitalforhøyelse og utbetaling av konsernbidrag til morselskapet. Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l. var NOK 164,6 mill.

Egenkapitalen var ved utgangen av året på NOK 25.753,5 mill. mot NOK 23.274,7 mill. foregående år. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2020 var på 92,7 % sammenlignet med 76,5 % pr. 31.12.2019.

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

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

Selskapet hadde i 2020 et regnskapsmessig overskudd etter skatt på NOK 537.340.709. Styret foreslår følgende disponering av årets resultat:

Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	NOK. 758.620.772
Avgitt konsernbidrag uten skattemessig effekt	NOK 10.785
Avgitt tilleggskonsernbidrag uten skattemessig effekt	NOK -9.937.086
Avgitt tilleggskonsernbidrag med skattemessig effekt	NOK 9.937.086
Mottatt konsernbidrag med skattemessig effekt	NOK -7.095
<u>Overført fra overkurs</u>	<u>NOK -221.283.753</u>
<u>Sum overføringer</u>	<u>NOK 537.340.709</u>

Bergen, 25. mai 2021

Truls Cook Tollefsen
Styrets leder

Siri Titland Martinsen
Styremedlem

Christine Koch Hatlebrekke
Styremedlem

Gro Kristin Boge
Daglig leder

Org.nr. 992 670 886

Transaksjon 09222115557447502872



Signert T, S, C, G



Resultatregnskap			
DNB Eiendomsholding AS			
	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		163 374	488 089
Sum driftsinntekter		<u>163 374</u>	<u>488 089</u>
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	5	788 762	4 270 331
Sum driftskostnader		<u>788 762</u>	<u>4 270 331</u>
Driftsresultat		<u>-625 387</u>	<u>-3 782 242</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investeringer i datterselskap	7	658 264 391	881 536 422
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	46 875 055	26 414 192
Annen renteinntekt		470 637	7 820 520
Annen finansinntekt		89 175 333	0
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7	8 328 841	1 266 870 139
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	36 590 757	25 232 203
Annen rentekostnad		4 200 398	14 788 758
Annen finanskostnad		0	18 731 668
Resultat av finansposter		<u>745 665 421</u>	<u>-409 851 633</u>
Resultat før skattekostnad		<u>745 040 033</u>	<u>-413 633 876</u>
Skattekostnad	4	<u>207 699 324</u>	<u>345 022 829</u>
Årsresultat		<u>537 340 709</u>	<u>-758 656 705</u>
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	6	758 620 772	135 817
Avgitt konsernbidrag uten skattemessig effekt	6	10 785	1 279 239
Avgitt tilleggs konsernbidrag uten skattemessig effekt		-9 937 086	2 269 912 070
Avgitt tilleggs konsernbidrag med skattemessig effekt		9 937 086	9 410 087 930
Mottatt konsernbidrag med skattemessig effekt	6	-7 095	-6 603 082
Overført fra overkurs	6	-221 283 753	-12 433 468 679
Sum overføringer		<u>537 340 709</u>	<u>-758 656 705</u>

992 670 886

Side 2





Balanse			
DNB Eiendomsholding AS			
	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	13 141 874	4 671 033
Sum immaterielle eiendeler		<u>13 141 874</u>	<u>4 671 033</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	7	25 329 647 708	25 602 614 589
Lån til selskap i samme konsern	2	1 017 438 757	964 085 032
Sum finansielle anleggsmidler		<u>26 347 086 465</u>	<u>26 566 699 621</u>
Sum anleggsmidler		<u>26 360 228 339</u>	<u>26 571 370 654</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		5 865	411 420
Fordringer på selskap i samme konsern	2	1 270 257 754	3 755 260 103
Andre kortsiktige fordringer		990 552	304 221
Sum fordringer		<u>1 271 254 171</u>	<u>3 755 975 744</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		164 595 961	83 041 131
Sum omløpsmidler		<u>1 435 850 131</u>	<u>3 839 016 875</u>
Sum eiendeler		<u>27 796 078 471</u>	<u>30 410 387 529</u>
992 670 886			Side 3





Balanse			
DNB Eiendomsholding AS			
	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 6	57 110 000	57 100 000
Overkurs	6	25 696 338 919	23 217 632 672
Sum innskutt egenkapital		<u>25 753 448 919</u>	<u>23 274 732 672</u>
Sum egenkapital		<u>25 753 448 919</u>	<u>23 274 732 672</u>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		35 745 312	38 328 763
Gjeld til selskap i samme konsern	2	2 006 882 911	7 090 690 445
Annen kortsiktig gjeld		1 329	6 635 649
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 042 629 552</u>	<u>7 135 654 857</u>
Sum gjeld		<u>2 042 629 552</u>	<u>7 135 654 857</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>27 796 078 471</u>	<u>30 410 387 529</u>
Bergen, 25.05.2021			
<hr/> Truls Cook Tollefsen Styreleder		<hr/> Christine Koch Hatlebrekke Styremedlem	
<hr/> Siri Titland Martinsen Styremedlem		<hr/> Gro Kristin Boge Daglig leder	
992 670 886			Side 4





Kontantstrømoppstilling		
DNB Eiendomsholding AS		
	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	745 040 033	-413 633 876
Resultatført konsernbidrag/utbytte fra datterselskap	-658 264 391	-881 536 422
Netto nedskrivning/reversering av nedskrivning av aksje	8 328 841	1 266 870 139
Endring i leverandørgjeld	-2 583 451	19 205 522
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-6 939 584	-60 188 960
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>85 581 448</u>	<u>-69 283 597</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalt ved stiftelse av datterselskap	0	-810 000
Endring i langsiktige fordringer	-53 353 725	964 085 032
Endring i konsernmellomværender	-2 381 088 003	-459 860 801
Investering i aksjer/andeler inkl kapitalforhøyelse	-519 000 000	-22 479 796 298
Innbetaling ved tilbakebetaling kapital fra datterselskap	725 306 587	0
Innbetaling ved mottatt konsernbidrag/ utbytte fra datter	2 807 407 170	15 280 644 476
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>579 272 029</u>	<u>-6 695 737 591</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger av egenkapital	2 700 000 000	18 445 638 055
Utbetalinger av konsernbidrag	-3 283 298 647	-11 690 210 550
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-583 298 647</u>	<u>6 755 427 505</u>
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	<u>81 554 830</u>	<u>-9 593 683</u>
Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr 01.01	<u>83 041 131</u>	<u>92 634 814</u>
Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr 31.12	<u>164 595 961</u>	<u>83 041 131</u>





Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven §3-9 og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21.januar 2008. Dette innebærer i hovedsak at innretningen og målinger fører internasjonale regnskapsstandarder (IFRS), og presentasjonen og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter inntektsføres etterhvert som de er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når selskapet har overført kontroll til kunden som normalt er når tjenesten ytes eller når varen er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

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 datterselskap

Investeringer i datterselskap vurderer etter kostmetoden. Investeringene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Mottatt utbytte fra selskapene resultatføres som inntekt på investering i datterselskap. Ved utbytte/utdeling som vesentlig overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet anses den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Fordringer

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

Skatt

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





DNB Eiendomsholding AS

Noter til regnskapet 2020

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).

Kontantstrømoppstilling

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

Konsernkonto

DNB Eiendomsholding AS er konsernkontoinnehaver i konsernets konsernkontosystem med banken, hvor datterselskaper og søsterselskaper er deltakere i konsernkontoordningen. DNB Eiendomsholding AS, som er konsernkontoinnehaver, balansefører fordringen/gjelden som bankinnskudd/gjeld til banken. For datterselskapene som inngår i konsernkontosystemet representerer saldo på disse konti et internt mellomværende med konsernkontoinnehaver (DNB Eiendomsholding AS) og den enkelte deltaker. Konsernkontosystemet vil dermed automatisk etablere låneforhold mellom deltakerne og konsernkontoinnehaver.





Note 2 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter

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

Mellomværende med selskaper i samme konsern:

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

Pantstillelse, annen sikkerhetsstillelse og garantier til fordel for foretak i samme konsern:

DNB Eiendomsholding AS er konsernkontoinnehaver i konsernkontosystem med banken, hvor datterselskaper og søsterselskaper er deltakere i konsernkontoordningen. Alle deltakerne er solidarisk ansvarlig overfor det til en hver tid utestående på konsernkontoen.

Av gjeld til selskap i samme konsern pr 31.12.2020, utgjør kr 994.984.634 gjeld i forbindelse med konsernkontoordningen. Tilsvarende kr 766.733.601 pr 31.12.2019.

Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 57 110 000 består av 1 aksje a kr 57 110 000.

Selskapet eies av DNB Livsforsikring AS.

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



**DNB Eiendomsholding AS**

Noter til regnskapet 2020

Note 4 Skattekostnad**Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel**

Midlertidige forskjeller	2020	2019
Gevinst/tapskonto	-10 873 619	-10 873 619
Resultatforskjeller deltakerlignete selskaper	-48 862 168	-10 358 344
Grunnlag for utsatt skatt	-59 735 787	-21 231 963
Utsatt skatt (22%)	-13 141 873	-4 671 032
Utsatt skatt i balansen	-13 141 873	-4 671 032

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2020	2019
Resultat før skattekostnad	745 040 033	-413 633 876
Permanente forskjeller	5 792 170	5 254 651
Nedskrivning finansielle eiendeler	8 328 841	1 266 870 139
Inntektsført konsernbidrag og utbytte	-658 264 391	-881 536 422
Skattemessig resultat i deltakerlignede selskaper	58 469 932	1 354 741 902
Tilbakeføring av 3% skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	3 451 411	49 039 448
Skattepliktig inntekt	162 817 996	1 380 735 842
Mottatt konsernbidrag med skattemessig effekt	819 782 759	10 683 653 581
Mottatt tilleggs konsernbidrag med skattemessig effekt	6 975 601	0
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	-976 836 502	-12 064 389 423
Avgitt tilleggs konsernbidrag med skattemessig effekt	-12 739 854	0
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	0

Fordeling av skattekostnaden	2020	2019
Skatt av avgitt konsernbidrag	216 170 165	350 486 154
Endring i utsatt skatt (22%)	-8 470 841	-5 463 325
Skattekostnad	207 699 324	345 022 829

Betalbar skatt i balansen	2020	2019
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	35 819 959	303 761 885
Skattevirkning av konsernbidrag	-35 819 959	-303 761 885
Betalbar skatt i balansen	0	0

Selskapet har sendt inn endret skattemelding for inntektsåret 2019 i etterkant av fjorårets regnskapsavleggelse. Bakgrunnen er nye rentebegrensningsregler for konsernselskaper som medfører at selskapet ikke får fullt fradrag for sine rentekostnader. Regnskapsmessig tas effekten i 2020 og medfører en økning av årets skattekostnad (Skatt av avgitt konsernbidrag) med kr. 1.268.136

Side 9





DNB Eiendomsholding AS

Noter til regnskapet 2020

Note 5 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 fordeler seg slik :	2020	2019
- revisjon	208 447	173 535
- andre tjenester	84 084	44 783
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	292 531	218 318

Note 6 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	57 100 000	23 217 632 672	0	23 274 732 672
Årets resultat	0	0	537 340 709	537 340 709
Kapitalforhøyelse ved gjeldskonvertering	10 000	2 699 990 000	0	2 700 000 000
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-758 620 772	-758 620 772
Avgitt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	-10 785	-10 785
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	7 095	7 095
Tilleggs konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-9 937 086	-9 937 086
Tilleggs konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	9 937 086	9 937 086
Overført fra overkurs	0	-221 283 753	221 283 753	0
Egenkapital 31.12	57 110 000	25 696 338 919	0	25 753 448 919

Side 10





DNB Eiendomsholding AS

Noter til regnskapet 2020

Note 7 Investering i datterselskap

Selskapet har eierandeler i følgende selskap	Forretning kontor	Eierandel/ Stemmeandel	Egenkapital siste år 100 %	Resultat siste år 100 %
Admiral Hotel AS	Bergen	100%	416.441.453	7.703.577
Admiral Hotel Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	460.450
Barcode 121 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	7.328.024
Beddingen 16 AS	Bergen	100%	806.308.807	19.608.091
Beddingen 16 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	797.128
Brugata 19 AS	Bergen	100%	300.940.734	10.120.026
Brugata 19 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	335.376
DNB Eiendomsforvaltning AS	Bergen	100%	30.470.823	648.419
DNB Eiendomskomplementar AS	Bergen	100%	507.599.459	9.962.861
DNB Handesparker AS	Bergen	100%	1.359.741.871	13.355.183
DNB Kjøpesenter og Hotell Forvaltning AS	Bergen	100%	100.000	-188.961
DNB Kontor Forvaltning AS	Bergen	100%	100.000	-598.913
Fjordalleen 16 AS	Bergen	100%	1.069.455.323	29.684.901
Folke Bernadottesvei 40 AS	Bergen	100%	311.632.683	3.996.487
Folke Bernadottesvei 40 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	78.338
Galleriet Kjøpesenter AS	Bergen	100%	1.199.889.090	16.851.468
Galleriet Kjøpesenter Hjemmel AS	Bergen	100%	1.749.450	1.194.475
Haakon VII gt 12 AS	Bergen	100%	187.502.091	14.910.805
Haakon VII gt 12 Hjemmel AS	Bergen	100%	209.658	376.111
Haakon VII gt 8-10 AS	Bergen	100%	597.440.695	19.428.105
Haakon VII gt 8-10 Hjemmel AS	Bergen	100%	1.326.420	905.064
Holberghuset Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	341.802
Hygea AS	Bergen	100%	4.799.594.218	87.340.192
Markeveien 1B AS	Bergen	100%	116.888.284	1.782.016
Markeveien 1B Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	125.335
Nordnorsk Hotell AS	Bergen	100%	491.619.318	-23.697.272
Nordnorsk Hotell Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	1.075.218
Roald Amundsensgt. 6 AS	Bergen	100%	454.364.636	8.205.949
Roald Amundsensgt. 6 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	544.677
Rosenkrantzgaten 12 AS	Bergen	100%	176.693.460	3.901.829
Rosenkrantzgaten 12 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	348.757
Sandslimarka 251 AS	Bergen	100%	230.184.044	-7.433.214
Sandslimarka 55 AS	Bergen	100%	18.517.652	1.786.638
Sandvika Torg AS	Bergen	100%	495.250.002	8.836.150
Sandvika Torg Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	574.670
Starvhusgaten 2 A AS	Bergen	100%	145.330.712	4.832.486
Starvhusgaten 2 A Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	258.640
Starvhusgaten 2b AS	Bergen	100%	138.094.981	2.665.211
Starvhusgaten 2b Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	222.461
Stortingsgaten 22 AS	Bergen	100%	434.678.234	8.501.188

Side 11





DNB Eiendomsholding AS

Noter til regnskapet 2020

Stortingsgaten 22 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	660.579
Strandgaten 17 AS	Bergen	100%	320.497.640	5.824.294
Strandgaten 17 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	388.350
Strandgaten 4 Eiendom AS	Bergen	100%	118.868.097	435.809
Strandgaten 4 Eiendom Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	195.798
Strandkanten Garasjeanlegg AS	Bergen	100%	102.616.163	2.954.329
Strandkanten Garasjeanlegg Hjemmel AS	Bergen	100%	616.016	334.136
Strandveien 18 Eiendom AS	Bergen	100%	613.000.199	14.724.616
Strandveien 18 Eiendom Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	712.138
Strandveien 50 AS	Bergen	100%	681.808.651	13.497.791
Strandveien 50 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	729.468
Torgalmenningen 14 AS	Bergen	100%	528.388.240	7.177.164
Trondheim Hotell AS	Bergen	100%	134.324.333	3.318.603
Trondheim Hotell Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	254.538
Trondheim Torg AS	Bergen	100%	2.215.390.837	44.189.537
Trondheim Torg Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	3.279.305
Vestnorsk Hotell AS	Bergen	100%	1.034.993.778	-23.031.526
Vestnorsk Hotell Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	6.242.359
DNB Liv Eiendom Sverige AB	Stockholm	100%	2.392.691	-11.641.000

Egenkapital og resultat for DNB Liv Eiendom Sverige AB er oppgitt i SEK.

Investeringer i datterselskap (deltakerlignede)	Forretningskonto	Eierandel/ Stemmeandel	Egenkapital siste år 100%	Resultat siste år 100%
ANS Sandslimarka 251 Hjemmel	Bergen	99,75%	0	0
Sandslimarka 55 Hjemmel KS	Bergen	90,00%	22.223	909.244
ANS Torgalmenningen 14 Hjemmel	Bergen	90,00%	0	0
ANS Beddingen Hjemmel	Bergen	99,25%	-20.967	0
ANS Sjøsidan 1 Hjemmel	Bergen	99,50%	0	0
ANS Sjøsidan 2 Hjemmel	Bergen	99,50%	0	0
ANS Fjordalleen 16 Hjemmel	Bergen	99,50%	0	0
ANS Forenede-Kvartalet	Bergen	99,00%	0	0
Verdibo ANS	Bergen	99,75%	38.289.898	804.389
DNB EiendomsInvest KS	Bergen	84,30%	2.301.001.719	54.217.410

Side 12





Note 8 Hendelser etter balansedagen

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





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557447502872

Dokument

2020 Årsregnskap, beretning og noter - DNB
Eiendomsholding AS
Hoveddokument
14 sider
Initiert på 2021-05-26 14:30:26 CEST (+0200) av Siren
Thomsen (ST)
Ferdigstilt den 2021-05-26 20:07:26 CEST (+0200)

Initiativtaker

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

Signerende parter

Truls (T)
truls.c.tollefsen@dnb.no

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Truls Cook Tollefsen"
Signert 2021-05-26 14:32:41 CEST (+0200)

Christine (C)
christine.hatlebrekke@dnb.no

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "CHRISTINE KOCH
HATLEBREKKE"
Signert 2021-05-26 15:17:29 CEST (+0200)

Siri (S)
sirititland.martinsen@dnb.no

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Siri Titland Martinsen"
Signert 2021-05-26 14:59:38 CEST (+0200)

Gro (G)
gro.boge@dnb.no

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Gro Kristin Boge"
Signert 2021-05-26 20:07:26 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>

