



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	999 277 950
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	DNB KJØPESENTER OG HOTELL FORVALTNING AS
Forretningsadresse:	Solheimsgaten 7C 5058 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2018 - 31.12.2018
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Åse Ottesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	29.05.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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

Brønnøysundregistrene, 02.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	6	33 283	46 091
Sum kostnader		33 283	46 091
Driftsresultat		-33 283	-46 091
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	8	200 104	195 290
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	6 621	5 147
Annen finansinntekt			1 505
Sum finansinntekter		206 725	201 942
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	163 352	74 866
Sum finanskostnader		163 352	74 866
Netto finans		43 373	127 076
Ordinært resultat før skattekostnad		10 090	80 985
Skattekostnad på ordinært resultat	5	8 825	26 710
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 265	54 275
Årsresultat		1 265	54 275
Overføringer og disponeringer			
Utbytte	7	22 916	50 597
Konsernbidrag	7		3 678
Fondsemissjon	7	-21 651	
Sum overføringer og disponeringer		1 265	54 275



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	140 847	142 827
Sum immaterielle eiendeler		140 847	142 827
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	8	3 740 946	3 740 946
Sum finansielle anleggsmidler		3 740 946	3 740 946
Sum anleggsmidler		3 881 793	3 883 773
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Fordringer på selskap i samme konsern	2	973 646	1 244 916
Sum fordringer		976 396	1 244 916
Sum omløpsmidler		976 396	1 244 916
SUM EIENDELER		4 858 189	5 128 689
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Sum egenkapital		100 000	100 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	2	4 708 540	4 791 881
Sum annen langsiktig gjeld		4 708 540	4 791 881
Sum langsiktig gjeld		4 708 540	4 791 881
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	2	49 649	236 808
Sum kortsiktig gjeld		49 649	236 808
Sum gjeld		4 758 189	5 028 689
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 858 189	5 128 689



Protokoll fra styremøte
i
DNB Kjøpesenter og Hotell Forvaltning AS
Org nr. 999 277 950

Dato: 29. mai 2019

Sted: Solheimsgaten 7C, Bergen

Til stede: Gro Kristin Boge (styrets leder), Anders Tom Aagenæs (styremedlem) og
Tor Arild Bolstad (styremedlem).

Samtlige styremedlemmer var tilstede og styret var således beslutningsdyktig. Det forelå ingen innvendinger til innkalling eller dagsorden.

Møtet ble ledet av styrets leder.

Til behandling forelå:

1. Godkjenning av innkalling og forslag til dagsorden.

Styret godkjente innkalling og forslaget til dagsorden.

2. Godkjenning av årsregnskapet for 2018

Årsregnskapet ble fremlagt. Regnskapet viser et overerskudd på kr. 1.265.
Regnskapet ble gjennomgått, godkjent og undertegnet.

3. Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling 31. mai 2019 på selskapets forretningsadresse, med følgende dagsorden:

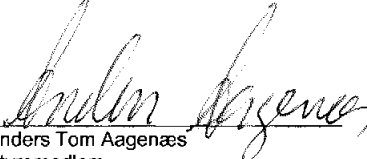
1. Godkjenning av innkalling
2. Valg av møteleder og medundertegner
3. Godkjenning av årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorar og godtgjørelse til revisor

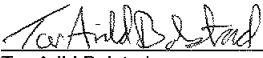
4. Eventuelt

Det var ingen saker under eventuelt.

Samtlige beslutninger var enstemmige.


Gro Kristin Boge
Styrets leder


Anders Tom Aagenæs
Styremedlem


Tor Arild Bolstad
Styremedlem



DNB Kjøpesenter og Hotell Forvaltning AS

Resultatregnskap

	Note	2018	2017
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	6	33 283	46 091
Driftsresultat		-33 283	-46 091
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	8	200 104	195 290
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	6 621	5 147
Annen finansinntekt		0	1 505
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	163 352	74 866
Netto finansposter		43 373	127 076
Ordinært resultat før skattekostnad		10 090	80 985
Skattekostnad på ordinært resultat	5	8 825	26 710
Årsresultat		1 265	54 275
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	7	22 916	50 597
Avgitt konsernbidrag uten skattemessig effekt	7	0	3 678
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	7	-21 651	0
Sum disponert		1 265	54 275



DNB Kjøpesenter og Hotell Forvaltning AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	5	<u>140 847</u>	<u>142 827</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>140 847</u>	<u>142 827</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Andeler i foretak i samme konsern	8	<u>3 740 946</u>	<u>3 740 946</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>3 740 946</u>	<u>3 740 946</u>
Sum anleggsmidler		<u>3 881 793</u>	<u>3 883 773</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Fordringer på selskap i samme konsern	2	973 646	1 244 916
Andre kortsiktige fordringer		2 750	0
Sum fordringer		<u>976 396</u>	<u>1 244 916</u>
Sum omløpsmidler		<u>976 396</u>	<u>1 244 916</u>
Sum eiendeler		<u>4 858 189</u>	<u>5 128 689</u>



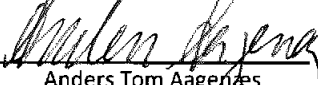
DNB Kjøpesenter og Hotell Forvaltning AS


Balanse pr. 31. desember

	Note	2018	2017
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Sum egenkapital		100 000	100 000
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	2	4 708 540	4 791 881
Sum annen langsiktig gjeld		4 708 540	4 791 881
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	2	49 649	236 808
Sum kortsiktig gjeld		49 649	236 808
Sum gjeld		4 758 189	5 028 689
Sum egenkapital og gjeld		4 858 189	5 128 689

Bergen, 29. mai 2019


Gro Kristin Boge
Styrets leder


Anders Tom Aagenæs
Styremedlem


Tor Arild Bolstad
Styremedlem



DNB Kjøpesenter og Hotell Forvaltning AS

Kontantstrømoppstilling

	2018	2017
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	10 090	80 985
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	-200 104	-195 290
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-2 750	130 000
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>-192 764</u>	<u>15 695</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalt på kortsiktige og langsiktige fordringer	471 375	-150 599
Innbetalinger av utbytte	0	60 038
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>471 375</u>	<u>-90 561</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-83 341	74 866
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-33 328	0
Inn-/utbetalinger av konsernbidrag	-161 942	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-278 611</u>	<u>74 866</u>
Konter og bankinnskudd per 01.01	<u>0</u>	<u>0</u>
Konter og bankinnskudd per. 31.12	<u>0</u>	<u>0</u>



DNB Kjøpesenter og Hotell Forvaltning AS

Noter til regnskapet for 2018

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatter

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Kontantstrømoppstilling

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

Konsernkonto

Selskapet er deltaker i konsernets konsernkontosystem med banken. Selskapets konti som inngår i konsernkontosystemet og saldo på disse representerer et internt mellomværende mellom konsernkontoinnehaver (DNB Eiendomsholding AS) og den enkelte deltaker. Konsernkontosystemet vil derved automatisk etablere låneforhold mellom deltakerne og konsernkontoinnehaver. I regnskapet er dermed alle transaksjoner mellom konsernkontoinnehaver og deltaker klassifisert som mellomværende.

Investeringer i andre selskaper

Investeringer i andre selskaper vurderes etter kostmetoden.

Finansielle anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.



DNB Kjøpesenter og Hotell Forvaltning AS

Noter til regnskapet for 2018

Note 2 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

	2018	2017
<i>Fordringer</i>		
ANS Torgalmenningen 14	265 394	65 290
DNB Kjøpesenter og Hotell AS	0	1 179 626
DNB Eiendomsholding AS	708 252	0
	<u>973 646</u>	<u>1 244 916</u>
 <i>Langsiktig gjeld</i>		
DNB Eiendomsforvaltning AS	4 708 540	4 791 881
 <i>Kortsiktig gjeld</i>		
DNB Eiendomsforvaltning AS	41 538	74 866
DNB Kjøpesenter og Hotell AS	0	161 943
DNB Eiendomsholding AS	8 110	0
Sum kortsiktig gjeld	<u>49 649</u>	<u>236 808</u>

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

Note 3 - Nærstående parter

	2018	2017
Rentekostnad til DNB Eiendomsforvaltning AS	163 352	74 866
Renteinntekt fra DNB Kjøpesenter og Hotell AS	4 954	5 147
Renteinntekt fra DNB Eiendomsholding AS	1 666	0

Note 4 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 100.000 består av 1000 aksjer à kr.100.

DNB Eiendomsholding AS eier 100 % av aksjene.

DNB Livsforsikring AS, morselskapet til DNB Eiendomsholding AS, utarbeider konsernregnskap. DNB Livsforsikring AS har forretningskontor i Bergen hvor en kan få utlevert konsernregnskapet. Det fremlagte regnskapet for DNB Livsforsikring AS representerer både selskaps- og konsernregnskap.



DNB Kjøpesenter og Hotell Forvaltning AS

Noter til regnskapet for 2018

Note 5 - Skattekostnad

<i>Fordeling av skattekostnaden:</i>	2018	2017
Skattevirkning av konsernbidrag	6 845	15 978
Effekt av endring i skattesats	6 210	6 398
Endring utsatt skatt	-4 230	6 210
Skattekostnad	<u>8 825</u>	<u>28 586</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2018	2017
Ordinært resultat før skattekostnad	10 089	80 985
Tilbakeføring av 3% skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	445	4 431
Skattemessig overskudd på andel i selskap med deltakerfastsetting	219 330	176 449
Regnskapsmessig overskudd i selskap med deltakerfastsetting	-200 104	-195 290
Grunnlag for årets skattekostnad	<u>29 761</u>	<u>66 575</u>
Skatt på alminnelig inntekt	6 845	15 978
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	-29 761	-66 575
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Midlertidige forskjeller</i>	2018	2017
Resultatforskjeller på andeler i selskap med deltakerfastsetting	-640 213	-620 987
Utsatt skattefordel (22% i år, 23% i fjor)	140 847	142 827

Note 6 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, 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.

<i>Kostnadsført godtgjørelse til revisor ekskl. mva fordeler seg slik:</i>	2018	2017
Revisjon	20 369	19 308
Andre tjenester	9 791	7 833
Sum	<u>30 160</u>	<u>27 141</u>



DNB Kjøpesenter og Hotell Forvaltning AS

Noter til regnskapet for 2018

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2018	100 000	0	100 000
Årets resultat	0	1 265	1 265
Mottatt KB uten skm effekt	0	21 651	21 651
Avgitt KB med skm effekt	0	-22 916	-22 916
Egenkapital 31.12.2018	100 000	0	100 000

Note 8 - Investering i tilknyttet selskap, datterselskap m.v.

Investering i tilknyttet selskap	Forretningskontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkapital siste år 100%	Resultat siste år 100%
ANS Torgalmenningen 14	Bergen	1 %	233 374 194	20 010 355



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
Fax: +47 55 21 30 01
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i DNB Kjøpesenter og Hotell Forvaltning AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for DNB Kjøpesenter og Hotell Forvaltning AS som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og kontantstrømpstilling 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 2018, 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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;



Building a better
working world

- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Bergen, 29. mai 2019

ERNST & YOUNG AS

Kjetil Håvardstun
statsautorisert revisor