



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 648 638
Organisasjonsform: Ansvarlig selskap, delt ansvar
Foretaksnavn: DNB SCANDINAVIAN PROPERTY FUND DA
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C
5058 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor Arild Bolstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 22.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2	155 480	50 204
Annen driftskostnad	2	22 373 909	10 923 170
Sum kostnader		22 529 389	10 973 374
Driftsresultat		-22 529 389	-10 973 374
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		91 361 651	44 019 217
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	232 496 443	215 813 018
Annen renteinntekt		681 401	1 746 480
Annen finansinntekt		49 346 549	42 775 656
Reversering av nedskrivning finansielle eiendeler		0	36 876 263
Sum finansinntekter		373 886 044	341 230 634
Annen rentekostnad		9 838	0
Annen finanskostnad		17 010 140	83 071 856
Sum finanskostnader		17 019 978	83 071 856
Netto finans	3,7	356 866 066	258 158 778
Ordinært resultat før skattekostnad		334 336 677	247 185 404
Ordinært resultat etter skattekostnad		334 336 677	247 185 404
Årsresultat	4	334 336 677	247 185 404
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		314 000 000	195 000 000
Avsatt til annen egenkalital		20 336 676	52 185 404
Sum overføringer og disponeringer		334 336 676	247 185 404



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	1 804 346 796	3 293 597 359
Lån til foretak i samme konsern	6	6 468 214 057	5 583 821 486
Sum finansielle anleggsmidler		8 272 560 853	8 877 418 845
Sum anleggsmidler		8 272 560 853	8 877 418 845
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 550 000	0
Andre kortsiktige fordringer		11 217	56 164 264
Konsernfordringer	6	19 507 180	50 571 884
Sum fordringer		22 068 397	106 736 148
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter	7	29 244 364	0
Sum investeringer		29 244 364	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		769 881 345	120 415 978
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		769 881 345	120 415 978
Sum omløpsmidler		821 194 106	227 152 126
SUM EIENDELER		9 093 754 959	9 104 570 971

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		8 933 482 591	8 941 321 803
Sum innskutt egenkapital		8 933 482 591	8 941 321 803
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		130 333 783	110 732 843
Sum opptjent egenkapital		130 333 783	110 732 843
Sum egenkapital	8	9 063 816 374	9 052 054 646
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		38 584	15 840
Andre finansielle instrumenter	7	0	52 312 781
Annen kortsiktig gjeld		29 900 000	187 704
Sum kortsiktig gjeld		29 938 584	52 516 325
Sum gjeld		29 938 584	52 516 325
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 093 754 958	9 104 570 971



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		475 826 567	475 862 267
Annen driftinntekt		74 997 294	81 878 718
Sum inntekter	3	550 823 861	557 740 985
Kostnader			
Lønnskostnad	4	155 480	50 204
Avskrivning driftsmidler	9	208 768 540	218 929 828
Reversering av nedskrivning av driftsmidler	9	-14 999 360	0
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	0	92 994 189
Annen driftskostnad	4	170 830 527	190 030 355
Sum kostnader		364 755 187	502 004 576
Driftsresultat		186 068 674	55 736 409
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	2 516 445
Annen finansinntekt		50 413 560	43 009 246
Gevisnt ved salg av finansielle anleggsmidler		86 402 708	0
Sum finansinntekter		136 816 268	45 525 691
Annen finanskostnad		20 246 807	84 202 802
Sum finanskostnader		20 246 807	84 202 802
Netto finans	5,10	116 569 461	-38 677 111
Ordinært resultat før skattekostnad		302 638 135	17 059 298
Skattekostnad på ordinær resultat	6	590 250	-10 599 958
Ordinært resultat etter skattekostnad		302 047 885	27 659 256
Årsresultat	11	302 047 885	27 659 256



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	9	636 061 538	689 116 564
Sum immaterielle eiendeler		636 061 538	689 116 564
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a fast eiendom		7 275 845 491	8 008 154 872
Sum varige driftsmidler	8,9	7 275 845 491	8 008 154 872
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer	7	6 767 646	6 923 372
Langsiktige fordringer		34 073 688	21 080 727
Sum finansielle anleggsmidler		40 841 334	28 004 099
Sum anleggsmidler		7 952 748 363	8 725 275 535
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		6 815 951	7 312 297
Andre kortsiktige fordringer		21 323 462	77 724 702
Sum fordringer		28 139 413	85 036 999
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter	10	29 244 364	0
Sum investeringer		29 244 364	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		916 612 312	270 259 583
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		916 612 312	270 259 583
Sum omløpsmidler		973 996 089	355 296 582
SUM EIENDELER		8 926 744 452	9 080 572 117



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		8 933 482 591	8 941 321 803
Sum innskutt egenkapital		8 933 482 591	8 941 321 803
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-788 915 652	-742 256 280
Sum opptjent egenkapital		-788 915 652	-742 256 280
Sum egenkapital	11	8 144 566 939	8 199 065 523
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		723 101 057	786 012 312
Sum avsetninger for forpliktelser	6	723 101 057	786 012 312
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		723 101 057	786 012 312
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 021 362	8 594 634
Betalbar skatt	6	404 882	358 824
Skyldig offentlige avgifter		2 116 457	3 140 469
Andre finansielle instrumenter	10	0	52 312 781
Annen kortsiktig gjeld		48 533 755	31 087 573
Sum kortsiktig gjeld		59 076 456	95 494 281
Sum gjeld		782 177 513	881 506 593
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 926 744 452	9 080 572 116



ÅRSBERETNING 2021

FOR

DNB SCANDINAVIAN PROPERTY FUND DA

Virksomhetens art og sted

Selskapet, som er hovedselskapet i fondsstrukturen DNB Scandinavian Property Fund (DNB SPF), har som formål å eie heleide datterselskaper innen fast eiendom. Investeringsvirksomheten startet opp i 2007. Selskapet eier et holdingselskap i Norge og et holdingselskap i Sverige som igjen eier 14 eiendomsselskaper. Selskapet er lokalisert i Bergen og forvaltes av DNB Næringsseiendom AS.

Fondsstrukturen er åpen, noe som innebærer at det ikke er et forhåndsbestemt tidspunkt for avvikling. Fondsselskapet kan likevel avvikles etter særskilte bestemmelser.

Fondets målsetning og utvikling

Fondets målsetning er å levere god langsiktig avkastning til investorene gjennom å investere i en diversifisert eiendomsportefølje med god kvalitet og moderat risiko gjennom aktiv forvaltning, utvikling, utleie og drift. Fondet har som strategi å investere i næringsseiendom i de største byene i Norge og Sverige. Fondet investerer i segmentene kontor, handel og hotell/annet.

De siste 5 årene har fondets annualiserte avkastning vært på 6,5 %. Fondets totalavkastning var i 2021 7,4 %, sammenlignet med 6,6 % i 2020. Dette er i tråd med fondets langsiktige målsatte avkastning på 5-7 %. Økning i totalavkastning er i hovedsak knyttet til positiv verdiutvikling i kontor- og hotellsegmentet. For kontorsegmentet skyldes verdiøkningen primært økt markedsleier i fondets markedsområder og høyere leieinntekter. Hotellsegmentet har vist positiv utvikling i form av høyere beleggsprosent og lavere avkastningskrav.

Eiendomsporteføljens utvikling

Fondet har i 2021 avhendet eiendommene Uppsala Boländerna 5:21 i Sverige og Quality Hotel Expo i Norge ved salg av eiendomsselskapene Uppsala Bicycle Property AB og Fornebu Hotellinvest AS. Aksjene ble overtatt av ny eier hhv. 19. februar og 20. desember 2021. Sandslihaugen 30 AS har blitt fisjonert og består etter fisjonen av to eiendomsselskaper; Sandslihaugen 30 AS og Sandslihaugen 36 AS. Fisjonen har skjedd med regnskapsmessig- og skattemessig virkning fra 1. januar 2021.

Den underliggende eiendomsporteføljen består pr 31.12.2021 av 13 eiendommer, hvorav 12 i Norge og 1 i Sverige. Eiendomsporteføljen hadde i 2021 en direkteavkastning på 3,8 % og en totalavkastning på 7,7 %.

Netto leieinntekter var NOK 469 mill. Eiendomsporteføljens leiekontrakter har en gjennomsnittlig gjenværende leietid på 5,1 år. Økonomisk ledighet for eiendomsporteføljen var ved årsskiftet 4,2 %, som er lavt sammenlignet med markedet ellers.

Det var i 2021 en samlet økning i rene eiendomsverdier med NOK 417,3 mill. i underliggende eiendomsinvesteringer. Dette inkluderer verdiendring ved avhendelse av eiendommene Uppsala Boländerna 5:21 og Quality Hotel Expo. Fondets eiendommer er verdsatt basert på 2 uavhengige takster. Total eiendomsverdi per 31.12.2021 var på NOK 11.093,8 mill. mot NOK 10.772,5 mill. per 31.12.20.





Kapitalendringer og deltakersammensetning

Det har ikke vært gjort nye emisjoner i 2021. En investor i DNB Scandinavian PropFund HM AS har blitt innløst. På bakgrunn av dette er det foretatt en kapitalnedsettelse på totalt NOK 7,8 mill. i 2021. Totalt kommitert og innbetalt selskapskapital pr 31.12.2021 utgjorde NOK 8.933,5 mill. Det er per 31.12.2021 ikke uinnkalt kapital i selskapet. Det er videre besluttet å innløse en investor i DNB Scandinavian 4 KS (DNB SPF 4 KS). Denne innløsningen vil bli gjennomført så snart kreditorfrist for behandling av kapitalnedsettelse i DNB SPF 4 KS er gjennomført i 2022 og vil medføre en kapitalnedsettelse i DNB SPF på NOK 66,2 mill.

DNB Livsforsikring AS er største deltaker og har gjennom direkte og indirekte eierskap 42,36 % av andelene i fondsselskapet per 31.12.2021.

Selskapets stilling og resultat

Årets resultat var et overskudd på NOK 334,3 mill. for morselskapet mot et overskudd på NOK 247,2 mill. i 2020.

Renteinntekter fra foretak i samme konsern for inneværende år var på NOK 232,5 mill. mot NOK 215,8 mill. foregående år. Det er vedtatt utdelt utbytte fra underliggende portefølje på NOK 104,0 mill. for 2021, hvorav NOK 91,4 mill. er resultatført og NOK 12,6 mill. er ført til reduksjon på kostpris på aksjene.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i selskapet var på NOK – 21,2 mill. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var på NOK 993,2 mill. og gjelder innbetalinger fra datterselskaper samt endring i langsiktige fordringer. Det ble totalt innbetalt NOK 2.057,4 mill. fra datterselskaper i 2021, hvorav NOK 1.696,3 mill. er tilbakebetaling av investert kapital fra datterselskaper og NOK 128,6 mill. er innbetalt utbytte fra datterselskaper. Videre er det innbetalt NOK 232,5 mill. som renter på langsiktige fordringer. Det er foretatt en kapitalforhøyelse i det norske holdingselskapet i 2021. Utbetalinger knyttet til kapitalforhøyelsen beløper seg til NOK – 213,2 mill. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var NOK – 322,6 mill. Beløpet er knyttet til utdeling av utbytte og tilbakebetaling av kapital ved innløsning som nevnt over. Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l. var NOK 649,5 mill. ved utgangen av året.

Selskapets likviditetsbeholdning var NOK 769,9 mill. per 31.12.2021. Selskapets likviditet vurderes som god.

Selskapets samlede kortsiktige gjeld utgjør 31.12.2021 NOK 29,9 mill. Selskapets finansielle stilling er god, og selskapet kan per 31.12.2021 nedbetale eksternt kortsiktig gjeld ved hjelp av beholdning av likvide midler.

Egenkapitalen var ved utgangen av året på NOK 9.063,8 mill. mot NOK 9.052,1 mill. foregående år. Egenkapitalandelen var per 31.12.2021 99,7 % sammenlignet med 99,4 % per 31.12.2020.

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

Styret foreslår at årets overskudd i morselskapet på NOK 334.336.676, disponeres som følger:

Tilleggsutbytte	NOK 314.000.000
Avsatt til annen egenkapital	NOK 20.336.676
<u>Sum overføringer</u>	<u>NOK 334.336.676</u>





Konsernets stilling og resultat

Årets resultat for konsernet ble i 2021 NOK 302,0 mill. sammenlignet med NOK 27,7 mill. i 2020. Den positive utviklingen i resultatet tilskrives blant annet økt nettoleie, lavere avskrivninger, samt positiv verdiutvikling på underliggende eiendommer. Det har vært en økning i eiendomsverdier i kontor- og hotellsegmentet som har medført en reversering av tidligere års nedskrivninger på driftsmidler med NOK 15,0 mill. i 2021. Til sammenligning ble det foretatt nedskrivning av driftsmidler med NOK 93,0 mill. i 2020. Uppsala Bicycle Property AB og Fornebu Hotellinvest AS er som tidligere nevnt solgt i 2021 og bidrar videre positivt til årets resultat med en netto gevinst på NOK 83,3 mill.

Konsernet har eksponering mot svenske kroner gjennom investeringer i Sverige. Eksponeringer er sikret til norske kroner gjennom en valutaswap. Den svenske kronen har i løpet av 2021 svekket seg mot den norske. Konsernets netto valutagevinst knyttet til SEK var i 2021 NOK 33,4 mill. mot et netto valutatap i 2020 på NOK 39 mill. Herav utgjør urealisert valutagevinst knyttet til valutaswap NOK 48,4 mill. mot et urealisert valutatap på NOK 60,8 mill. i 2020.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i konsernet var NOK 398,4 mill. som reflekterer konsernets netto likviditet fra underliggende drift.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var NOK 572,7 mill. Beløpet er i all hovedsak knyttet til netto innbetalinger ved salg av aksjer på NOK 622,7 mill.

Det er i løpet av året utbetalt utbytte til investorene med NOK 314 mill. Det er videre tilbakebetalt egenkapital i forbindelse med delvis innløsning av en av deltakerne på totalt NOK 8,6 mill, hvorav 0,7 mill. gjelder tilbakebetaling av opptjent resultat ved innløsning. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var dermed NOK – 322,6 mill.

Netto endring bankinnskudd, kontanter o.l. var NOK 648,5 mill. Konsernets likviditetsbeholdning fremkommer med NOK 916,6 mill. per 31.12.2021, og konsernets likviditet vurderes som god.

Konsernets samlede kortsiktige gjeld utgjør per 31.12.2021 NOK 59,1 mill. Konsernets finansielle stilling vurderes som god, og konsernet kan per 31.12.2021 nedbetale eksterne kortsiktige gjeld ved hjelp av beholdning av likvide midler.

Egenkapitalen var ved utgangen av året på NOK 8.144,6 mill. mot NOK 8.199,1 mill. foregående år. Egenkapitalandelen var per 31.12.2021 91,2 % sammenlignet med 90,3 % per 31.12.2020.

Fremtidsutsikter

Selskapet eier, gjennom holdingselskaper i Norge og Sverige, eiendomsselskaper i core segmentet, med en solid portefølje innenfor kontor, handel, hotell og samfunnsbygg. Porteføljen har en god og robust leietakerfordeling innenfor et bredt spekter av bransjer og er preget av store solide leietakere (f.eks. DNB Bank, Helsedirektoratet, Vestlandet Fylkeskommune, Utenriksdepartementet, Oslo Kommune m.fl.).

Økonomisk ledighet i porteføljen er 4,2 %, som anses som lav. Eiendomsporteføljens kontoreiendommer er i hovedsak lokaliserte i attraktive områder med gode markedsleier og gode fremtidsutsikter, og indikasjoner på markedsverdiene fremover er gode. Handelssegmentet viser en mer utflating i verdiene, med en samlet nedgang i verdier for 2021. Det er forventet at bunnen i handelssegmentet er nådd og at det vil være en oppgang når samfunnet åpner ytterligere opp. Hotellsegmentet viser en positiv utvikling med høyere beleggsprosent og lavere avkastningskrav, og vil representere et attraktivt eiendomssegment i fremtiden.





Prognose for nettoinntekter i porteføljen viser en forventet økt nettleie med NOK 8,7 mill. Basert på prognoser for fremtidige resultater, vurderer styret fremtidsutsiktene for selskapet som gode. Selskapets prognoser preges imidlertid av den usikkerhet som normalt preger vurderinger av fremtidige forhold.

Finansiell risiko

Selskapets inntekter vil avhenge av avkastningen i underliggende eiendomsportefølje. Markedsrisiko for selskapet er knyttet til generelle parametere som tilbud og etterspørsel i eiendomsporteføljen sitt geografiske segment.

Selskapet har investeringer i Sverige og derfor 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. Med bakgrunn i investeringene i Sverige er det etablert en valutasikring som rulleres årlig.

Selskapet finansieres ved innskutt kapital fra deltakerne og har ingen rentebærende gjeld. Selskapets likviditet vil bli påvirket av leietakernes soliditet og betalingsevne. Ca. 95% av alle utestående fordringer er i snitt betalt ved forfall. Selskapene har relativ lav avsetning til tap på fordringer. Det har heller ikke vært noen leietakere som har gått konkurs i 2021. Det gjøres en løpende vurdering av likviditetsbeholdningen til selskapet og konsernet, særskilt ved utbetaling av utbytte. Likviditetsrisiko og kredittrisiko vurderes på bakgrunn av dette som lav.

Fortsatt drift

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

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ingen forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet hadde ingen ansatte i 2021, og således ikke noe arbeidsmiljø å ivareta. Styret består av styreleder samt fem medlemmer, hvorav en kvinne.

Ytre miljø

Virksomheten forurenser ikke det ytre miljø utover det som er normalt for eiendomsvirksomhet. Forvalter DNB Næringseiendom AS er sertifisert i henhold til ISO 14001, som er et miljøstyringssystem.

Selskapets virksomheter inngår i forvalters miljøpolitikk og miljøplan hvor det jobbes målbevisst med energi- og ressursbesparelser gjennom forvaltning av fondet. Det er etablert et eget miljøprogram som definerer klare mål for energi- og vannreduksjon, redusert avfall, økt sorteringsgrad og reduksjon i utslipp av klimagasser.

Arbeidet med bærekraft har høy prioritet i forvaltningsorganisasjonen. DNB Næringseiendom har et klart definert mål om å Breeam In-use sertifisere alle eiendommene i porteføljen. Dette er et verktøy for å måle, forbedre og dokumentere miljøprestasjoner og helsefremmede kvaliteter i eksisterende eiendommer. Miljøsertifisering av eiendommer reduserer risiko og har betydning for eiendommens verdsetting. Til nå er 11 av selskapets 12 eiendommer i Norge klassifisert. Den siste eiendommen er planlagt sertifisert i begynnelsen av 2022.

Som et ledd i miljøsatsingen har DNB SPF siden 2013 deltatt i den internasjonale benchmarkingen GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), en indeks som måler og sammenligner deltakere i forhold til et bredt spekter av ESG-kriterier. Det er en ambisjon om





å være blant de fremste i bransjen, og deltakelse i GRESB gir oss en god tredjeparts vurdering av vårt arbeid. Fondet har oppnådd gode resultater og en klassifisering som Green Star hvert år siden 2013. I 2021 oppnådde fondet en score på hele 90 poeng (opp 9 poeng fra forrige måling). Dette plasserer DNB SPF blant de 20 prosent høyest rankede eiendomsfondene i hele undersøkelsen. Undersøkelsen omfatter 1 200 fond. Blant tilsvarende fond i Nord-Europa ble fondet nummer to av nitten. Dette viser at arbeidet vårt med bærekraft er helt i toppklasse i Nord-Europa.

DNB SPF ble i mars 2021 klassifisert som en artikkel 8 fond (EU's Sustainable Finance Disclosure Regulation).

Styrets ansvar

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

Oslo, 21. februar 2022

Torkild Sindre Varran
Styreleder

Jone Corneliussen
Styremedlem

Catriona Allen
Styremedlem

Magne Gyland
Styremedlem

Michael Kirnstoetter
Styremedlem

Terje Frafjord
Styremedlem





Resultatregnskap			
DNB Scandinavian Property Fund DA			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Lønnskostnad	2	155 480	50 204
Annen driftskostnad	2	22 373 909	10 923 170
Sum driftskostnader		<u>22 529 389</u>	<u>10 973 374</u>
Driftsresultat		<u>-22 529 389</u>	<u>-10 973 374</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		91 361 651	44 019 217
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	232 496 443	215 813 018
Annen renteinntekt		681 401	1 746 480
Annen finansinntekt		49 346 549	42 775 656
Reversering av nedskrivning finansielle eiendeler		0	36 876 263
Annen rentekostnad		9 838	0
Annen finanskostnad		17 010 140	83 071 857
Resultat av finansposter	3, 7	<u>356 866 066</u>	<u>258 158 778</u>
Årsresultat	4	<u>334 336 676</u>	<u>247 185 404</u>
Overføringer			
Tilleggsutbytte		314 000 000	195 000 000
Avsatt til annen egenkapital		20 336 676	52 185 404
Sum overføringer	8	<u>334 336 676</u>	<u>247 185 404</u>





Balanse			
DNB Scandinavian Property Fund DA			
Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6	6 468 214 057	5 583 821 486
Investeringer i aksjer i samme konsern	5	1 804 346 796	3 293 597 359
Sum finansielle anleggsmidler		<u>8 272 560 853</u>	<u>8 877 418 845</u>
Sum anleggsmidler		<u>8 272 560 853</u>	<u>8 877 418 845</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		2 550 000	0
Andre kortsiktige fordringer		11 217	56 164 264
Andre kortsiktige konsernfordringer	6	19 507 180	50 571 884
Sum fordringer		<u>22 068 397</u>	<u>106 736 148</u>
Andre finansielle instrumenter	7	29 244 364	0
Sum investeringer		<u>29 244 364</u>	<u>0</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		769 881 345	120 415 978
Sum omløpsmidler		<u>821 194 105</u>	<u>227 152 126</u>
Sum eiendeler		<u>9 093 754 958</u>	<u>9 104 570 971</u>

990 648 638

DNB Scandinavian Property Fund DA

Side 2



**Balanse**

DNB Scandinavian Property Fund DA

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		8 933 482 591	8 941 321 803
Sum innskutt egenkapital		<u>8 933 482 591</u>	<u>8 941 321 803</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		130 333 783	110 732 843
Sum opptjent egenkapital		<u>130 333 783</u>	<u>110 732 843</u>
Sum egenkapital	8	<u>9 063 816 374</u>	<u>9 052 054 646</u>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		38 584	15 840
Andre finansielle instrumenter	7	0	52 312 781
Annen kortsiktig gjeld		29 900 000	187 704
Sum kortsiktig gjeld		<u>29 938 584</u>	<u>52 516 325</u>
Sum gjeld		<u>29 938 584</u>	<u>52 516 325</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>9 093 754 958</u>	<u>9 104 570 971</u>

Oslo, 21.02.2022

Torkild Sindre Varran
styreleder

Jone Corneliussen
Styremedlem

Catriona Allen
styremedlem

Magne Gyland
styremedlem

Michael Kirnstoetter
styremedlem

Terje Frafjord
styremedlem



Kontantstrømoppstilling

DNB Scandinavian Property Fund DA

	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	334.336.676	247.185.404
Resultatført utbytte fra datterselskap	-91.361.651	-44.019.217
Netto nedskrivning/reversering av nedskrivning av aksjer	0	-36.876.263
Tap /gevinst ved salg av aksjer og andeler	0	0
Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	-265.912.608	-176.787.583
Endring i kundefordringer	-2.550.000	0
Endring i leverandørgjeld	22.744	-71.514
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldposter	4.280.687	-5.007.516
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-21.184.152	-15.576.689
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Endring i langsiktige fordringer	-884.392.571	-792.120.378
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-213.200.000	0
Innbetalinger ved tilbakebetaling av investert kapital fra datterselskap	1.696.341.445	67.000.000
Innbetalinger ved mottatt utbytte fra datterselskap	128.562.985	94.253.345
Innbetalinger av renter på langsiktige fordringer	232.496.443	215.813.018
Valutagevinst/-tap knyttet til finansielle anleggsmidler	33.416.165	-39.025.435
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	993.224.467	-454.079.450
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger av egenkapital	0	726.000.000
Utbetalinger ved tilbakebetaling av egenkapital	-7.839.212	0
Utbetalinger av utbytte	-314.735.736	-425.000.000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-322.574.948	301.000.000
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	649.465.367	-168.656.139
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr. 01.01	120.415.978	289.072.117
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr. 31.12	769.881.345	120.415.978





DNB Scandinavian Property Fund DA

Noter for regnskapet 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres etterhvert som de opptjenes, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når selskapet har overført kontroll til kunden, som normalt er når tjenesten ytes eller 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.

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Aksjer og andeler i datterselskaper og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendighet. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlag for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbyttet/konsernbidraget andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Fordringer

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

Skatt

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

Kontantstrømpoppstilling

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





DNB Scandinavian Property Fund DA

Noter for regnskapet 2021

Note 2 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 utbetalt styrehonorar med kr 155.480 inkl arbeidsgiveravgift til eksterne styremedlemmer.

Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva fordeler seg slik :	2021	2020
- revisjon	146.171	146.171
- andre tjenester	155.279	31.477
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	301.450	177.648

Note 3 Finansposter

Finansinntekter	2021	2020
Inntekt på investering i datterselskap	91.361.651	44.019.217
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	232.496.443	215.813.018
Annen renteinntekt	681.401	1.746.480
Reversering av nedskrivning aksjer	0	36.876.263
Annen finansinntekt	0	153.626
Valutagevinst **)	49.346.549	42.775.657
Sum finansinntekter	373.886.044	341.384.261

Finanskostnader	2021	2020
Annen rentekostnad	9.838	0
Annen finanskostnad	1.079.756	1.424.391
Valutatap *)	15.930.384	81.801.092
Sum finanskostnader	17.019.978	83.225.483

*) Herav utgjør årets urealiserte valutatap kr 13.712.473.

**) Herav utgjør årets urealisert valutagevinst knyttet til valutaswap kr. 48.399.021, se også note 7.

Note 4 Skatt

Beregning av skattepliktig inntekt til fordeling på deltakerne:	2021	2020
Årets resultat	334.336.676	247.185.404
Reversering tidligere års nedskrivning av aksjer	0	-36.876.263
Utbytte fra datterselskap	-91.361.651	-44.019.217
Andel av mottatt utbytte (3%)	2.842.973	3.969.011
Endring ikke realisert gevinst/tap valuta FX	-81.557.145	60.758.673
Endring ikke realisert tap rentefond	0	-153.626
Skattepliktig inntekt til fordeling på deltakerne *)	164.260.853	230.863.982

*) Ordinær overskuddsbeskatning skjer på deltakers hånd.





DNB Scandinavian Property Fund DA

Noter for regnskapet 2021

Note 5 Investering i aksjer

Selskapet har eierandeler i følgende selskap	Forretningskontor	Eierandel/ Stemmeandel	Egenkapital siste år 100%	Resultat siste år 100%
Barcode 123 Holding AS	Bergen	100%	1.169.113.246	48.366.205
DNB Scandinavian Prooperty Fund AB	Bergen	100%	462.431.535	9.491.320

Note 6 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 selskaper i samme konsern:

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

Note 7 Andre finansielle instrumenter

Andre finansielle instrumenter gjelder valutaswap på SEK 660.000.000. Swapen rulleres årlig, og gevinst / tap knyttet til swapen bokføres fortløpende som annen finansinntekt / annen finanskostnad. Swapen bokføres til virkelig verdi ved utgangen av året. Virkelig verdi pr 31.12.21 utgjør kr. 29.244.364 mot kr. - 52.312.781 pr 31.12.20.

Note 8 Egenkapital

	Selskapskapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	8.941.321.803	110.732.843	9.052.054.646
Årets resultat		334.336.676	334.336.676
Tilleggsutbytte	0	-314.000.000	-314.000.000
Tilbakebetalt kapital ved innløsning	-7.839.212	-735.736	-8.574.948
Egenkapital 31.12.	8.933.482.591	130.333.783	9.063.816.374





Resultatregnskap			
DNB Scandinavian Property Fund Group			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Leieinntekter		475 826 567	475 862 267
Annen driftsinntekt		74 997 294	81 878 718
Sum driftsinntekter	3	<u>550 823 861</u>	<u>557 740 985</u>
Lønnskostnad	4	155 480	50 204
Avskrivning driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	208 768 540	218 929 828
Nedskrivning driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	0	92 994 189
Reversering av nedskrivning av driftsmidler	9	14 999 360	0
Annen driftskostnad	4	170 830 527	190 030 355
Sum driftskostnader		<u>364 755 187</u>	<u>502 004 576</u>
Driftsresultat		<u>186 068 674</u>	<u>55 736 409</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	2 516 445
Gevinst ved salg av finansielle anleggsmidler		86 402 708	0
Annen finansinntekt		50 413 560	43 009 246
Annen finanskostnad		20 246 807	84 202 802
Resultat av finansposter	5, 10	<u>116 569 461</u>	<u>-38 677 111</u>
Resultat før skattekostnad		<u>302 638 135</u>	<u>17 059 298</u>
Skattekostnad	6	590 250	-10 599 958
Årsresultat	11	<u>302 047 885</u>	<u>27 659 256</u>





Balanse			
DNB Scandinavian Property Fund Group			
Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	9	636 061 538	689 116 564
Sum immaterielle eiendeler		<u>636 061 538</u>	<u>689 116 564</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a fast eiendom		7 275 845 491	8 008 154 872
Sum varige driftsmidler	8, 9	<u>7 275 845 491</u>	<u>8 008 154 872</u>
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer		34 073 688	21 080 727
Investeringer i aksjer	7	6 767 646	6 923 372
Sum finansielle anleggsmidler		<u>40 841 334</u>	<u>28 004 099</u>
Sum anleggsmidler		<u>7 952 748 363</u>	<u>8 725 275 535</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		6 815 951	7 312 297
Andre kortsiktige fordringer		21 323 462	77 724 702
Sum fordringer		<u>28 139 413</u>	<u>85 036 999</u>
Andre finansielle instrumenter	10	29 244 364	0
Sum investeringer		<u>29 244 364</u>	<u>0</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		916 612 312	270 259 583
Sum omløpsmidler		<u>973 996 089</u>	<u>355 296 582</u>
Sum eiendeler		<u>8 926 744 451</u>	<u>9 080 572 116</u>
990 711 860	DNB Scandinavian Property Fund Group		Side 2



**Balanse**

DNB Scandinavian Property Fund Group

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		8 933 482 591	8 941 321 803
Sum innskutt egenkapital		<u>8 933 482 591</u>	<u>8 941 321 803</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-788 915 652	-742 256 280
Sum opptjent egenkapital		<u>-788 915 652</u>	<u>-742 256 280</u>
Sum egenkapital	11	<u>8 144 566 939</u>	<u>8 199 065 523</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	6	723 101 057	786 012 312
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 021 362	8 594 634
Betalbar skatt	6	404 882	358 824
Skyldig offentlige avgifter		2 116 457	3 140 469
Andre finansielle instrumenter	10	0	52 312 781
Annen kortsiktig gjeld		48 533 755	31 087 573
Sum kortsiktig gjeld		<u>59 076 456</u>	<u>95 494 281</u>
Sum gjeld		<u>782 177 512</u>	<u>881 506 592</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>8 926 744 451</u>	<u>9 080 572 115</u>
Oslo, 21.02.2022			
<u>Torkild Sindre Varran</u> Styreleder	<u>Jone Corneliussen</u> Styremedlem	<u>Catriona Allen</u> styremedlem	
<u>Magne Gyland</u> styremedlem	<u>Michael Kirnstoetter</u> styremedlem	<u>Terje Frafjord</u> styremedlem	
990 711 860	DNB Scandinavian Property Fund Group	Side 3	





Kontantstrømoppstilling

Konsernet DNB Scandinavian Property Fund DA

	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	302.638.136	17.059.297
Periodens betalte skatt	-358.824	-
Ordinære avskrivninger	208.768.540	218.929.828
Netto nedskrivning/ reversering av nedskrivning av varige driftsmidler	-14.999.360	92.994.189
Tap/ gevinst ved salg av aksjer og andeler	-83.291.476	0
Endring i kundefordringer	496.346	-4.865.502
Endring i leverandørgjeld	-573.272	-4.191.233
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-14.280.105	-39.994.548
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	398.399.983	279.932.032
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-50.269.833	-785.311.490
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	-	-
Innbetaling ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	622.746.039	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	193.477	-10.475.928
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	572.669.683	-795.787.418
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger av egenkapital	0	726.000.000
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	-
Utbetalinger ved tilbakebetaling av egenkapital	-7.839.212	0
Utbetalinger av utbytte	-314.735.736	-425.000.000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-322.574.948	301.000.000
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	648.494.719	-214.855.386
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr. 01.01	270.259.582	480.046.276
Valutagevinst/-tap på bankinnskudd, kontanter og lignende	-2.141.989	5.068.693
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr. 31.12	916.612.312	270.259.582





Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Konsolidering

Konsernregnskapet består av morselskapet DNB Scandinavian Property Fund DA med datterselskapene Barcode 123 Holding AS og DNB Scandinavian Property Fund AB samt deres datterselskaper.

Regnskapsprinsipper i konsernregnskapene anvendes konsistent, og det benyttes samme regnskapsperiode som morselskapet. Ved utarbeidelse av konsernregnskapet elimineres alle konserninterne transaksjoner, balanser og gevinster eller tap.

Valuta

Konsernets presentasjonsvaluta og funksjonell valuta er norske kroner. Resultat fra datterselskap i utenlandsk valuta omregnes til gjennomsnittlig valutakurs for året og balanseposter omregnes til valutakurs på balansedagen.

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres over kontraktens leieperiode. Dette er leieinntekter fra leieavtaler hvor leieinntekten er avtalt som et fast beløp eller som en minimumsleie, og leieinntekter hvor leieinntekten er basert på leietakers omsetning (variabelt beløp). Opptjent, ikke fakturert omsetningsleie som avregnes etterfølgende år avsettes pr 31.12. Vesentlige leiefritak (leierabatt) som er avtalt for en periode inntektsføres som en inntektsreduksjon over hele kontraktens leieperiode. Leierabatter som gis som et Covid-19 tiltak føres som en inntektsreduksjon i den perioden leien faktisk reduseres.

Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av tjenesteelementer i leieavtalene som viderefakturerte felleskostnader og markedsføringstiltak i tillegg til andre eiendomsrelaterte inntekter som er vurdert enkeltvis. 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 skjønsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatt

Det er i skattenoten foretatt beregning av skattepliktig inntekt for konsernet. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Det foretas regnskapsmessige avskrivninger av anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Investeringer i aksjer og andeler

Investeringer i aksjer og andeler i andre selskaper vurderes etter kostmetoden i resultatregnskapet. Investeringene er vurdert til anskaffelseskost og nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

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.

Kontantstrømoppstilling

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





DNB Scandinavian Property Fund Group

Noter til regnskapet 2021

Note 2 Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Konsernregnskapet består av følgende selskaper:	Forretningskontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkapital siste år 100%	Resultat siste år 100%
DNB Scandinavian Property Fund DA	Bergen	100%	9.063.816.374	334.336.677
DNB Scandinavian Property Fund AB	Stockholm	100%	442.951.866	9.463.873
Uppsala Bicycle Property AB (**)	Stockholm	100%	0	-1.248.410
Hagablu AB	Stockholm	100%	140.977.555	312.318
Barcode 123 Holding AS	Bergen	100%	1.169.113.245	48.366.205
Kronprinsensgt 9 AS	Bergen	100%	17.621.089	2.697.990
Akerselva Atrium AS	Bergen	100%	39.042.488	6.793.122
Akerselva Atrium ANS	Bergen	100%	-27.512	0
Sirkeltomten II AS	Bergen	100%	29.000.000	3.095.140
Sandslihaugen 30 AS *)	Bergen	100%	10.821.955	6.233.098
Barcode 115 AS	Bergen	100%	42.699.633	13.478.426
Barcode 123 AS	Bergen	100%	61.138.160	20.298.032
Fornebu Hotellinvest AS (**)	Bergen	100%	0	-1.874.508
St Olavs gate 26 AS	Bergen	100%	33.748.869	5.139.391
Lillestrøm Torv AS	Bergen	100%	43.451.725	5.895.177
Øyrane Torg AS	Bergen	100%	20.676.794	9.749.125
Vitaminveien 4 Parkering AS	Bergen	100%	30.115.330	197.274
Vitaminveien 4 AS	Bergen	100%	77.992.173	3.901.277
Krinkelkroken 1 AS	Bergen	100%	653.718.860	6.436.862
Sandslihaugen 36 AS *)	Bergen	100%	5.925.218	3.779.423

*) Sandslihaugen 30 AS (overdragende selskap) utfisjonerte i 2021 eiendom med tilhørende rettigheter og forpliktelser til et nystiftet selskap, Sandslihaugen 36 AS (overtakende selskap). Regnskapsmessig og skattemessig virkningstidspunkt for fisjonen var 1. januar 2021.

**) Uppsala Bicycle Property AB og Fornebu Hotellinvest AS er solgt ut av konsernet h.h.v. den 19.02.21 og 20.12.21. Konsoliderte tall er justert for konsernets eierperiode.

Note 3 Inntekter

Per segment:	2021	2020
Utleie av kontorlokaler	405.860.586	409.095.422
Utleie av forretningslokaler	100.999.654	110.718.534
Utleie av hotell- og konferanselokaler	40.538.325	34.119.920
Annet	3.425.297	3.807.109
Sum	550.823.861	557.740.985

Per geografisk marked:	2020	2020
Norge	512.874.676	509.580.216
Sverige	37.949.185	48.160.769
Sum	550.823.861	557.740.985

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Det er ingen ansatte i konsernet. Konsernet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning i henhold til lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er utbetalt styrehonorar i morselskapet med kr. 155.480 inkl arbeidsgiveravgift til eksterne styremedlemmer. Det er ingen utbetalinger eller annen godtgjørelse til øvrige styremedlemmer. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styreleder eller andre nærstående parter.

Revisor	2021	2020
Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva fordeler seg slik :		
- revisjon	414.854	484.569
- andre tjenester	203.876	77.664
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	618.730	562.233





DNB Scandinavian Property Fund Group

Noter til regnskapet 2021

Note 5 Finansposter

Finansinntekter	2021	2020
Annen renteinntekt	0	2.516.445
Gevinst ved salg av finansielle anleggsmidler	86.402.708	0
Valutagevinst *)	49.346.549	42.775.656
Annen finansinntekt	1.067.011	233.590
Sum finansinntekter	136.816.268	45.525.691

Finanskostnader	2021	2020
Valutatap **)	15.930.384	81.801.092
Tap ved salg av finansielle anleggsmidler	3.111.232	
Annen finanskostnad	1.205.191	2.401.710
Sum finanskostnader	20.246.807	84.202.802

*) Herav utgjør årets urealisert valutagevinst knyttet til valutaswap kr. 48.399.021, se også note 10.

**) Herav utgjør årets urealiserte valutatap kr. 13.712.473.

Note 6 Skattekostnad**Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel**

Midlertidige forskjeller	2021	2020
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	3.556.505.153	3.893.412.404
Netto midlertidige forskjeller knyttet til utestående fordringer	-3.945.191	-2.431.819
Gevinst/tapskonto	-1.538.850	-1.923.562
Underskudd til fremføring	-123.264.296	-161.961.977
Avskåret rentefradrag til fremføring	-9.872.347	-18.725.431
Netto midlertidige forskjeller som ikke inngår i grunnlaget for beregning av utsatt skatt	-66.245.650	-73.404.850
Grunnlag for utsatt skatt	3.351.638.819	3.634.964.765
Utsatt skatt i balansen	723.101.057	786.012.312

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2021	2020
Resultat før skattekostnad	302.638.135	17.059.297
Permanente forskjeller	-1.023.068	-96.570
Avskåret renter til fremføring	2.256.937	4.257.324
Gevinst ved realisasjon av finansielle anleggsmidler	-83.291.476	0
Skattepliktig andel av mottatt utbytte (3%)	2.842.973	3.969.011
Endring i midlertidige resultatforskjeller	-64.961.147	92.126.625
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	158.462.354	117.315.687
Fremførbart underskudd	-34.450.968	-23.491.829
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	124.011.385	93.823.857

Av skattepliktig inntekt i 2021 er kr 164.260.854 inntekt fra deltakerlignet selskap, hvor skatten fordeles til deltakerne. For 2020 var kr 230.863.982 inntekt fra deltakerlignet selskap.

Fordeling av skattekostnaden	2021	2020
Betalbar skatt	416.903	352.407
Effekt av endring i skattesats Sverige	67.320	0
Endring i utsatt skatt	106.027	-10.952.367
Skattekostnad	590.250	-10.599.958

Betalbar skatt i balansen	2021	2020
Betalbar skatt på årets resultat	404.882	358.824
Betalbar skatt i balansen	404.882	358.824





DNB Scandinavian Property Fund Group

Noter til regnskapet 2021

Note 7 Investering i aksjer

Konsernet har eierandeler i følgende selskap	Forretnings kontor	Eierandel/ Stemmeandel	Egenkapital siste år 100%	Resultat siste år 100%
Barcode Kjølring AS	Bergen	14,28%	52.045.386	5.598.204

Note 8 Oversikt over eiendommer underliggende portefølje

Eiendom	Overtatt	Lokalisering	Land	Areal kvm
Kronprinsensgate 9	29.06.08	Oslo	Norge	7.069
Akerselva Atrium	01.10.10	Oslo	Norge	17.273
Sirkeltomten II	01.09.11	Trondheim	Norge	21.457
Sandslihaugen 30	01.10.11	Bergen	Norge	26.357
Barcode 115	20.12.12	Oslo	Norge	12.616
Barcode 123	01.07.15	Oslo	Norge	17.862
St. Olavs Gate 26	01.07.16	Oslo	Norge	6.586
Lillestrøm Torv	01.01.17	Lillestrøm	Norge	37.693
Øyrane Torg	01.09.17	Bergen	Norge	16.802
Hagablue	30.01.18	Solna	Sverige	10.173
Vitaminveien 4	01.07.19	Oslo	Norge	23.673
Krinkelkroken 1	10.01.20	Bergen	Norge	9.945
Sandslihaugen 36 AS	07.09.21	Bergen	Norge	5.993

Note 9 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler	Goodwill	Totalt
Anskaffelseskost pr 01.01.	921.969.769	921.969.769
Tilgang kjøpte immaterielle eiendeler	267.743	267.743
Avgang solgte immaterielle eiendeler	-73.512.665	-73.512.665
Anskaffelseskost 31.12.	848.724.847	848.724.847
Akkumulerte avskrivninger pr. 01.01.	124.729.235	124.729.235
Årets avskrivninger	19.029.036	19.029.036
Avgang akkumulerte avskrivninger	-33.567.695	-33.567.695
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	110.190.576	110.190.576
Akkumulerte nedskrivninger pr. 01.01.	108.123.971	108.123.971
Årets nedskrivning	3.406.446	3.406.446
Avgang akkumulerte nedskrivninger	-9.057.683	-9.057.683
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	102.472.734	102.472.734
Bokført verdi 31.12.	636.061.538	636.061.538

Goodwillpostene har oppstått som en følge av forskjellen mellom virkelig verdi og nominell verdi av utsatt skatt knyttet til merverdier på oppkjøpstidspunktet. Goodwil avskrives således over 50 år som tilsvare økonomisk levetid på byggene.





DNB Scandinavian Property Fund Group

Noter til regnskapet 2021

Varige driftsmidler	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost pr. 01.01.	2.081.872.927	1.179.543.375	6.248.920.741	9.510.337.044
Tilgang i året	403.436	19.210.303	30.064.786	49.678.525
Avgang i året	-170.131.454	-98.216.557	-551.589.801	-819.937.812
Anskaffelseskost pr. 31.12.	1.912.144.909	1.100.537.121	5.727.395.727	8.740.077.757
Akkumulerte avskrivninger/nedskrivninger pr. 01.01.	97.699.249	308.499.859	1.095.983.063	1.502.182.171
Valutaeffekt	0	0	0	55.380.107
Årets avskrivninger	0	62.610.079	127.129.424	189.739.503
Årets nedskrivning/ reversering av tidligere års nedskrivning	-5.999.744	0	-8.999.616	-14.999.360
Avgang akkumulerte avskrivninger	0	-39.371.999	-121.641.945	-161.013.944
Avgang akkumulerte nedskrivninger	-16.468.514	0	-90.587.698	-107.056.212
Akkumulerte avskrivninger/nedskrivninger 31.12.	75.230.990	331.737.939	1.001.883.229	1.464.232.266
Bokført verdi 31.12.	1.836.913.919	768.799.182	4.725.512.497	7.275.845.491

Bygninger avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 50 år. Tekniske installasjoner avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 20 år. Tomter avskrives ikke.

Note 10 Andre finansielle instrumenter

Andre finansielle instrumenter gjelder valutaswap på SEK 660.000.000. Swapen rulleres årlig, og gevinst / tap knyttet til swapen bokføres fortløpende som annen finansinntekt / annen finanskostnad. Swapen bokføres til virkelig verdi ved utgangen av året. Virkelig verdi pr 31.12.21 utgjør kr. 29.244.364 mot kr. - 52.312.781 pr 31.12.20.

Note 11 Egenkapital

Egenkapital 01.01.	8.199.065.523
Prinsippendring 01.01.	0
Årets resultat	302.047.885
Tilbakebetalt kapital ved innløsning	-7.839.212
Valutaeffekt	-33.971.521
Tilleggsutbytte	-314.735.736
Egenkapital 31.12.	8.144.566.939





AIFM (DNB Næringseiendom) – Godtgjørelse

For regnskapsåret 2021 var den totale godtgjørelsen som er betalt fra AIFM til de ansatte følgende:

- Fast godtgjørelse MNOK 57,4
- Variabel godtgjørelse MNOK 3,0

Det var i 2021 totalt 64 ansatte som mottok denne godtgjørelsen, alle mottakerne var helt eller delvis involvert i forvaltningen av Fondet.

Godtgjørelsen fordeler seg slik:

- Ledelsen MNOK 16,0
- Øvrige ansatte MNOK 44,4

Det er i 2021 ikke utbetalt noen form for godtgjørelse fra Fondet til ansatte i AIFM.





Verification

Transaction 09222115557463482410

Document

2021 Årsberetning, årsregnskap og noter inkl konsern -
DNB SPF DA
Main document
22 pages
Initiated on 2022-02-21 11:36:43 CET (+0100) by Siren
Thomsen (ST)
Finalised on 2022-02-22 08:37:10 CET (+0100)

Initiator

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

Signing parties

Torkild Varran (TV)
torkild.varran@dnb.no



The name returned by Norwegian BankID was "Torkild
Sindre Varran"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2020-05-14 08:19:58 CEST (+0200)
Signed 2022-02-21 13:45:22 CET (+0100)

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



The name returned by Norwegian BankID was "Magne
Gyland"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2020-06-25 12:56:59 CEST (+0200)
Signed 2022-02-21 11:38:22 CET (+0100)

Terje Fråfjord (TF)
terje.frafjord@sandnes.kommune.no



The name returned by Norwegian BankID was "Terje
Fråfjord"
BankID issued by "Eika Gruppen AS"
2021-11-01 08:41:35 CET (+0100)
Signed 2022-02-21 12:34:00 CET (+0100)

Jone Corneliussen (JC)
Jone.Corneliussen@ae.no



The name returned by Norwegian BankID was "Jone
Corneliussen"
BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2020-06-29 12:02:30 CEST (+0200)
Signed 2022-02-21 11:57:34 CET (+0100)

Catriona Allen (CA)
Catriona.Allen@lasalle.com
+447885826031
Signed 2022-02-22 08:37:10 CET (+0100)

Michael Kirnstötter (MK)
m.kirnstoetter@vbv.at
+436648517911
Signed 2022-02-21 13:40:17 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as





Verification

Transaction 09222115557463482410

Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til selskapsmøtet i DNB Scandinavian Property Fund DA

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for DNB Scandinavian Property Fund DA som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets 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, konsernet eller 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike 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, 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

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



Building a better
working world

Bergen, 21. februar 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Håvardstun
statsautorisert revisor

Pemso Dokumentnøkkel: SCOCW-25E1B-L5WX2-LUCBM-6434F-6N5IA



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: EY

Serienummer: 9578-5999-4-1198525

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-02-21 17:49:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SCQCW-25E1B-L5WX2-LUCBM-G434F-6N5IA

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>