



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 565 760  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: GALLERIET KJØPESENTER AS  
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C  
5058 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lars Kristiansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2021

### 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, 28.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt	2	66 534 862	15 644 145
Annen driftsinntekt	2	23 655 046	4 483 977
<b>Sum inntekter</b>		<b>90 189 909</b>	<b>20 128 122</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	19 063 770	4 743 446
Annen driftskostnad	7	48 572 115	9 541 260
<b>Sum kostnader</b>		<b>67 635 885</b>	<b>14 284 706</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>22 554 024</b>	<b>5 843 416</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	254 163	142 632
Annen renteinntekt		5 229	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>259 392</b>	<b>142 632</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	778 115	713 926
Annen rentekostnad		5 630	464
Annen finanskostnad		22 758	412
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>806 502</b>	<b>714 802</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-547 110</b>	<b>-572 170</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>22 006 913</b>	<b>5 271 247</b>
Skattekostnad	6	5 155 445	1 159 777
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>16 851 468</b>	<b>4 111 470</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>16 851 468</b>	<b>4 111 470</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>16 851 468</b>	<b>4 111 470</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>16 851 468</b>	<b>4 111 470</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ordinært utbytte	8, 8	-125 684	
Konsernbidrag	8, 8	16 977 152	4 111 470
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>16 851 468</b>	<b>4 111 470</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	5 679 930	1 150 944
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 679 930</b>	<b>1 150 944</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	1 198 559 825	1 209 726 792
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 198 559 825</b>	<b>1 209 726 792</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 204 239 755</b>	<b>1 210 877 736</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 807 931	1 465 198
Andre kortsiktige fordringer		1 545 842	4 733 744
Konsernfordringer	4	28 520 374	40 413 834
<b>Sum fordringer</b>		<b>34 874 147</b>	<b>46 612 777</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.			5 556 464
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			<b>5 556 464</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>34 874 147</b>	<b>52 169 240</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 239 113 902</b>	<b>1 263 046 977</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	150 000	100 000
Overkurs	8	1 199 739 090	1 129 782 271



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 199 889 090</b>	<b>1 129 882 271</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 199 889 090</b>	<b>1 129 882 271</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Skyldig offentlige avgifter		1 686 830	
Kortsiktig konserngjeld	4	34 598 416	126 070 101
Annen kortsiktig gjeld		2 939 567	7 094 605
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>39 224 812</b>	<b>133 164 706</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>39 224 812</b>	<b>133 164 706</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 239 113 902</b>	<b>1 263 046 977</b>



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Galleriet Kjøpesenter AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Galleriet Kjøpesenter AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Øvrig informasjon

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

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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 bokføringsskikk i Norge.

Bergen, 10. mai 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kjetil Håvardstun  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Galleriet Kjøpesenter AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: LU8EE-JP638-POECY-G4WHZ-ZS8SJ-ZH355



# 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

Oppdragsansvarlig partner

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1198525

IP: 92.220.xxx.xxx

2021-05-10 19:41:48Z



## Kjetil Håvardstun

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1198525

IP: 92.220.xxx.xxx

2021-05-10 19:41:48Z



Penneo Dokumentnøkkel: LU8EE-JP638-POECY-G4WHZ-ZS8S1-ZH355

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

### GALLERIET KJØPESENTER AS

Virksomhetsområdet til selskapet er knyttet til kjøpesenteret Galleriet og selskapets næringsseidommer i kvartalet Torgalmenningen, Rådhusgaten, Olav Kyrresgate og Småstrandgaten i Bergen. Selskapet er lokalisert i Bergen.

Selskapet hadde ingen ansatte i 2020 og således ikke noe arbeidsmiljø å ivareta. Styret består av tre medlemmer, hvorav ett kvinnelig medlem.

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

Markedsrisiko for selskapet er knyttet til generelle parametere som tilbud og etterspørsel i byggets geografiske segment. Selskapet har ingen valutarisiko. Kredittrisiko vurderes som lav. Ved behov finansieres utgifter av morselskapet og foretakets likviditetsrisiko vurderes som lav.

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. Usikkerheten er stor, spesielt knyttet til Covid-19 og konsekvensene for norsk og internasjonal økonomi. Samlet effekt på selskapets virksomhet i form av inntektsreduksjoner, fordringstap, forskyvning av kontantstrømmer og verdiendring av selskapets eiendom er vanskelig å kvantifisere og er derfor usikker.

Selskapets driftsinntekter var på NOK 90,2 mill. mot NOK 20,1 mill. foregående år. Driftsresultatet viser et overskudd på NOK 22,6 mill. mot NOK 5,8 mill. foregående år. Sammenligningstallene gjenspeiler at selskapets eiendomsdrift startet opp f.o.m. oktober 2019.

Eiendommene har en kontantstrøm av høy kvalitet fra utleievirksomheten og leiekontrakter med en gjennomsnittlig gjenværende leietid på 2,5 år. Økonomisk ledighet pr 31.12.2020 var 0 %.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i 2020 var på NOK 50,3 mill. og reflekterer netto likviditet fra selskapets underliggende drift. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var på NOK – 7,9 mill. og knytter seg til investeringer i varige driftsmidler. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var på NOK - 48 mill. og gjelder utbetaling av konsernbidrag. Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l. var på NOK – 5,6 mill.

Selskapets likviditetsbeholdning beløper seg til NOK 0 pr 31.12.2020. Selskapets bankkonto som inngår i konsernkontosystem med DNB Eiendomsholding AS fremkommer som fordring på selskap i samme konsern. Selskapets likviditet vurderes på bakgrunn av dette som god.

Selskapets kortsiktige gjeld består av gjeld til selskap i samme konsern og annen kortsiktig gjeld. Til sammen utgjorde disse 100 % av samlet gjeld pr 31.12.2020. Selskapets finansielle stilling er god. Selskapet kan pr. 31.12.2020 nedbetale ekstern kortsiktig gjeld ved hjelp av positiv fordring i konsernkontosystemet.



Selskapets egenkapital pr. 31.12.2020 var NOK 1.199,9 mill. sammenlignet med NOK 1.129,9 mill. pr 31.12.2019. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2020 var 96,8 % sammenlignet med 89,5 % pr. 31.12.2019.

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


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

Selskapet hadde i 2020 et regnskapsmessig overskudd etter skatt på NOK 16.851.468. Styret foreslår følgende disponering av årets overskudd:

Avgitt tilleggskonsernbidrag med skattemessig effekt	NOK	445.610
Mottatt tilleggskonsernbidrag uten skattemessig effekt	NOK	- 571.294
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	NOK	33.890.101
<u>Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt</u>	<u>NOK</u>	<u>- 16.912.949</u>
<u>Sum overføringer</u>	<u>NOK</u>	<u>16.851.468</u>

Bergen, 10.05.2021

  
Gro Kristin Boge  
Styreleder

  
Tor Arild Bolstad  
Styremedlem

  
Anders Tom Aagenæs  
Styremedlem

  
Lars Kristiansen  
Daglig leder



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Galleriet Kjøpesenter AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Leieinntekt	2	66 534 862	15 644 145
Annen driftsinntekt	2	23 655 046	4 483 977
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b><u>90 189 909</u></b>	<b><u>20 128 122</u></b>
Avskrivning på varige driftsmidler	3	19 063 770	4 743 446
Annen driftskostnad	7	48 572 115	9 541 260
<b>Sum driftskostnader</b>		<b><u>67 635 885</u></b>	<b><u>14 284 706</u></b>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>22 554 024</u></b>	<b><u>5 843 416</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	254 163	142 632
Annen renteinntekt		5 229	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	778 115	713 926
Annen rentekostnad		5 630	464
Annen finanskostnad		22 758	412
<b>Resultat av finansposter</b>		<b><u>-547 110</u></b>	<b><u>-572 170</u></b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b><u>22 006 913</u></b>	<b><u>5 271 247</u></b>
Skattekostnad	6	5 155 445	1 159 777
<b>Årsresultat</b>		<b><u>16 851 468</u></b>	<b><u>4 111 470</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Avgitt tilleggskonsernbidrag med skattemessig effekt	8	445 610	0
Mottatt tilleggskonsernbidrag uten skattemessig effekt	8	-571 294	0
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	8	33 890 101	8 192 554
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	8	-16 912 949	-4 081 084
<b>Sum overføringer</b>		<b><u>16 851 468</u></b>	<b><u>4 111 470</u></b>
<b>Galleriet Kjøpesenter AS</b>		<b>Side 3</b>	

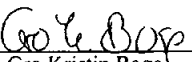
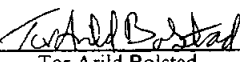
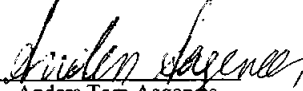
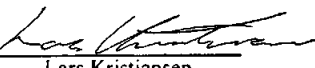


<b>Balanse</b>			
<b>Galleriet Kjøpesenter AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	5 679 930	1 150 944
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 679 930</b>	<b>1 150 944</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	1 198 559 825	1 209 726 792
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 198 559 825</b>	<b>1 209 726 792</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 204 239 755</b>	<b>1 210 877 736</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 807 931	1 465 198
Fordringer på selskap i samme konsern	4	28 520 374	40 413 834
Andre kortsiktige fordringer		1 545 842	4 733 744
<b>Sum fordringer</b>		<b>34 874 147</b>	<b>46 612 777</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	5 556 464
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>34 874 147</b>	<b>52 169 240</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 239 113 902</b>	<b>1 263 046 977</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Galleriet Kjøpesenter AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	150 000	100 000
Overkurs	8	1 199 739 090	1 129 782 271
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 199 889 090</b>	<b>1 129 882 271</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 199 889 090</b>	<b>1 129 882 271</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Skyldig offentlige avgifter		1 686 830	0
Gjeld til selskap i samme konsern	4	34 598 416	126 070 101
Annen kortsiktig gjeld		2 939 567	7 094 605
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>39 224 812</b>	<b>133 164 706</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>39 224 812</b>	<b>133 164 706</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 239 113 902</b>	<b>1 263 046 977</b>

Bergen, 10.05.2021

 Gro Kristin Bøge styreleder	 Tor Arild Bolstad styremedlem
 Anders Tom Aagenæs styremedlem	 Lars Kristiansen daglig leder

Galleriet Kjøpesenter AS Side 5



<b>Kontantstrømoppstilling</b>		
<b>Galleriet Kjøpesenter AS</b>		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	22 006 913	5 271 247
Ordinære avskrivninger	19 063 770	4 743 446
Endring i kundefordringer	-3 342 733	-1 465 198
Endring i konsernmellomværender	11 893 460	-40 413 834
Endring i andre omløpsmidler og gjeldsposter	719 695	2 360 861
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b><u>50 341 105</u></b>	<b><u>-29 503 479</u></b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-7 896 804	-1 214 470 238
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b><u>-7 896 804</u></b>	<b><u>-1 214 470 238</u></b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	119 647 910
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-111 585 393	0
Innbetalinger av egenkapital	70 006 819	1 129 882 271
Utbetalinger av konsernbidrag	-6 422 191	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b><u>-48 000 765</u></b>	<b><u>1 249 530 181</u></b>
<b>Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	<b><u>-5 556 464</u></b>	<b><u>5 556 464</u></b>
Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr. 01.01	5 556 464	0
<b>Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr. 31.12</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>5 556 464</u></b>
<b>Galleriet Kjøpesenter AS</b>		<b>Side 6</b>



---

## Note 1 Regnskapsprinsipper

---

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

### Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært 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. Vesentlig 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 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.

### Varige driftsmidler

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

### Fordringer

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



## Galleriet Kjøpesenter AS

Noter til regnskapet 2020

### 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.

### Konsernkonto

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

### Sammenligningstall

Sammenligningstallene for 2019 gjenspeiler at selskapet ble stiftet 09.09.2019.



### Galleriet Kjøpesenter AS

Noter til regnskapet 2020

#### Note 2 Inntekter

Selskapet driver med utleie av forretningslokaler i Galleriet Kjøpesenter. All virksomhet foregår i Bergen kommune.

#### Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	485 863 494	292 188 437	436 418 307	1 214 470 238
Tilgang i året	0	2 794 900	5 105 280	7 900 180
Mva justering	0	4 664	-8 041	-3 377
Anskaffelseskost 31.12.	485 863 494	294 988 001	441 515 546	1 222 367 041
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	0	-3 652 400	-1 091 046	-4 743 446
Årets avskrivninger	0	-14 679 411	-4 384 360	-19 063 770
Årets nedskrivninger	0		0	0
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	0	-18 331 811	-5 475 405	-23 807 216
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>485 863 494</b>	<b>276 656 191</b>	<b>436 040 140</b>	<b>1 198 559 825</b>

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



---

## Note 4 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter

---

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

#### *Forvaltningshonorar:*

Selskapet har en forvaltningsavtale med DNB Næringseiendom AS som inngår i samme konsern. Forvaltningsavtalen sikrer selskapet tilgang til DNB Næringseiendom AS' ressurser innenfor eiendomsforvaltning og forretningsdrift, herunder daglig ledelse, økonomi- og regnskapsrapportering, kontraktsforvaltning og vedlikehold og drift av selskapets eiendomsportefølje. Avtalen er basert på markedsmessige vilkår på avtaletidspunktet. Forvaltningshonorar til DNB Næringseiendom AS utgjør kr. 3.455.660 for 2020 (for 2019 kr 962.788 ).

#### *Leieinntekter:*

Det foreligger avtale om utleie av lokaler til selskaper i samme konsern. Leiebetingelser er fastsatt på grunnlag av markedsmessig vilkår på avtaletidspunktet. Leieinntekter fra selskaper i samme konsern utgjør totalt kr. 288.716 for 2020 (for 2019 kr. 70.881).

#### *Kjøp av driftsmidler:*

I forbindelse med en omstrukturering av eiendomsporteføljen til DNB Livsforsikring AS i 2019 har selskapet kjøpt eiendommer samt øvrige balanseførte eiendeler og forpliktelser knyttet til eiendomsdriften fra søsterselskapene Galleriet Kjøpesenter Hjemmel AS og Holberghuset Hjemmel AS. Hjemmel til eiendommene er ikke overført i transaksjonen. Transaksjonene er bokført til virkelig verdi.

#### *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:**

Selskapet er deltaker i konsernets konsernkontosystem med banken hvor morselskapet DNB Eiendomsholding AS er hovedkontoinnehaver. Alle deltakerne er solidarisk ansvarlig overfor det til en hver tid utestående på konsernkontoen.

---

## Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

---

Aksjekapitalen på kr 150 000 består av 100 aksje a kr 1 500. Alle aksjene har like rettigheter.

### **Selskapet eies av DNB Eiendomsholding AS.**

Morselskapet DNB Eiendomsholding AS har forretningskontor i Bergen og inngår i konsernet til DNB Livsforsikring AS. DNB Livsforsikring AS har forretningskontor i Bergen hvor en kan få utlevert konsernregnskap.



## Galleriet Kjøpesenter AS

Noter til regnskapet 2020

### Note 6 Skattekostnad

#### Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2020	2019
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-23 807 216	-4 743 446
Netto midlertidige forskjeller knyttet til utestående fordringer	-2 010 648	-488 118
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>-25 817 864</b>	<b>-5 231 564</b>
Utsatt skatt (22%)	-5 679 930	-1 150 944
<b>Utsatt skatt i balansen</b>	<b>-5 679 930</b>	<b>-1 150 944</b>

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2020	2019
Resultat før skattekostnad	22 006 913	5 271 247
Permanente forskjeller	1 426 927	464
Endring i midlertidige resultatforskjeller	20 586 301	5 231 564
<b>Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>	<b>44 020 141</b>	<b>10 503 274</b>
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-44 020 141	-10 503 274
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fordeling av skattekostnaden	2020	2019
Skatt av avgitt konsernbidrag	9 684 431	2 310 721
Endring i utsatt skatt (22%)	-4 528 986	-1 150 944
<b>Skattekostnad</b>	<b>5 155 445</b>	<b>1 159 777</b>

Betalbar skatt i balansen	2020	2019
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	9 684 431	2 310 720
Skattevirkning av konsernbidrag	-9 684 431	-2 310 720
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Selskapet har sendt inn endret skattemelding for inntektsåret 2019 i etterkant av fjorårets regnskapsavleggelse. Bakgrunnen er nye rentebegrensingsregler 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 125.684.



Galleriet Kjøpesenter AS

Noter til regnskapet 2020

## Note 7 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	34 378	14 467
- andre tjenester	22 835	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap</b>	<b>57 213</b>	<b>14 467</b>

Avtalt revisjon for 2020 inkluderer honorar for revisjon av søsterselskapene Galleriet Kjøpesenter Hjemmel AS og Holberghuset Hjemmel AS etter avtaler mellom partene. Avtalene er en konsekvens av at selskapet kjøpte eiendommene uten hjemmel fra søsterselskapene i 2019, ref note 4.

## Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 01.01</b>	100 000	1 129 782 271	0	1 129 882 271
Årets resultat	0	0	16 851 468	16 851 468
Kapitalforhøyelse ved gjeldskonvertering	50 000	69 950 000	0	70 000 000
Avgitt tilleggskonsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-445 610	-445 610
Mottatt tilleggskonsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	571 294	571 294
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-33 890 101	-33 890 101
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	16 912 949	16 912 949
Tilbakeføring av stiftelseskosnader	0	6 819	0	6 819
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>150 000</b>	<b>1 199 739 090</b>	<b>0</b>	<b>1 199 889 090</b>

Side 12



---

**Note 9 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. Selskapet overvåker utviklingen i markedet nøye og vil fortsette å iverksette nødvendige tiltak for å forsøke å minimere den negative innvirkningen for selskapets kunder og økonomiske resultater. Samlet effekt på selskapets virksomhet i form av inntektsreduksjon, fordringstap, forskyvning av kontantstrømmer og verdiendring av selskapets eiendom er vanskelig å kvantifisere og er derfor usikker.