



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 936 237 592
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DNB NÆRINGSEIENDOM AS
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C
5058 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Linn Økland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 02.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		161 429 946	188 987 602
Sum inntekter	1	161 429 946	188 987 602
Kostnader			
Lønnskostnader	2	88 861 437	107 321 585
Avskrivninger	3	6 179 151	6 329 802
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		37 581 228	42 483 677
Sum kostnader		132 621 816	156 135 064
Driftsresultat		28 808 130	32 852 538
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	6 741 752	5 239 594
Sum finansinntekter		6 741 752	5 239 594
Annen rentekostnad	11		
Finanskostnader	4	246 158	208 155
Sum finanskostnader		246 158	208 155
Netto finans		6 495 594	5 031 439
Resultat før skattekostnad		35 303 724	37 883 977
Skattekostnad	8	8 105 746	8 631 986
Årsresultat		27 197 978	29 251 991
Årsresultat etter minoritetsinteresser		27 197 978	29 251 991
Totalresultat		27 197 978	29 251 991
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		27 197 978	21 251 991
Udekket tap	9		



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overført til annen egenkapital			8 000 000
Sum overføringer og disponeringer	9	27 197 978	29 251 991



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Andre immaterielle eiendeler	3		
Utsatt skattefordel	8	18 290 450	15 973 408
Sum immaterielle eiendeler		18 290 450	15 973 408
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		3 705 616	6 644 176
Sum varige driftsmidler	3	3 705 616	6 644 176
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern		30 000	30 000
Pensjonsmidler	12		
Pensjonsmidler	12		
Sum finansielle anleggsmidler		30 000	30 000
Sum anleggsmidler		22 026 066	22 647 584
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 839 032	3 075 735
Kortsiktige fordringer		279 786	505 344
Kortsiktige fordringer konsern		22 435 656	23 442 481
Sum fordringer	5	25 554 474	27 023 561
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	166 159 585	155 644 485
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		166 159 585	155 644 485
Sum omløpsmidler		191 714 059	182 668 046
SUM EIENDELER		213 740 125	205 315 629



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	1 020 000	1 020 000
Beholdning av egne aksjer		9 796 592	9 796 592
Sum innskutt egenkapital		10 816 592	10 816 592
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		42 846 608	42 601 139
Udekket tap	9		
Sum opptjent egenkapital		42 846 608	42 601 139
Sum egenkapital	9	53 663 200	53 417 731
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	12	71 905 269	57 216 582
Avsatt pensjonsforpliktelse	12		
Sum avsetninger for forpliktelser		71 905 269	57 216 582
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		71 905 269	57 216 582
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 398 913	1 427 933
Betalbar skatt	8	2 820 799	5 799 486
Skyldig offentlige avgifter		6 967 747	6 726 832
Annen kortsiktig gjeld		40 114 996	45 697 610
Annen kortsiktig gjeld konsern		34 869 202	35 029 456
Sum kortsiktig gjeld	6	88 171 656	94 681 317
Sum gjeld		160 076 925	151 897 899
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		213 740 125	205 315 629



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 602298

Enheten

Organisasjonsnummer: 936 237 592
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DNB NÆRINGSEIENDOM AS
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C
5058 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Linn Økland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 01.07.2025



Organisasjonsnr: 936 237 592
DNB NÆRINGSEIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		161 429 946	188 987 602
Sum inntekter	1	161 429 946	188 987 602
Kostnader			
Lønnskostnader	2	88 861 437	107 321 585
Avskrivninger	3	6 179 151	6 329 802
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		37 581 228	42 483 677
Sum kostnader		132 621 816	156 135 064
Driftsresultat		28 808 130	32 852 538
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	6 741 752	5 239 594
Sum finansinntekter		6 741 752	5 239 594
Annen rentekostnad	11		
Finanskostnader	4	246 158	208 155
Sum finanskostnader		246 158	208 155
Netto finans		6 495 594	5 031 439
Resultat før skattekostnad		35 303 724	37 883 977
Skattekostnad	8	8 105 746	8 631 986
Årsresultat		27 197 978	29 251 991
Årsresultat etter minoritetsinteresser		27 197 978	29 251 991
Totalresultat		27 197 978	29 251 991
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		27 197 978	21 251 991
Udekket tap	9		
Overført til annen egenkapital			8 000 000
Sum overføringer og disponeringer	9	27 197 978	29 251 991



Organisasjonsnr: 936 237 592
DNB NÆRINGSEIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Andre immaterielle eiendeler	3		
Utsatt skattefordel	8	18 290 450	15 973 408
Sum immaterielle eiendeler		18 290 450	15 973 408
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		3 705 616	6 644 176
Sum varige driftsmidler	3	3 705 616	6 644 176
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern		30 000	30 000
Pensjonsmidler	12		
Pensjonsmidler	12		
Sum finansielle anleggsmidler		30 000	30 000
Sum anleggsmidler		22 026 066	22 647 584
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 839 032	3 075 735
Kortsiktige fordringer		279 786	505 344
Kortsiktige fordringer konsern		22 435 656	23 442 481
Sum fordringer	5	25 554 474	27 023 561
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	166 159 585	155 644 485
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		166 159 585	155 644 485
Sum omløpsmidler		191 714 059	182 668 046
SUM EIENDELER		213 740 125	205 315 629

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	1 020 000	1 020 000
Beholdning av egne aksjer		9 796 592	9 796 592
Sum innskutt egenkapital		10 816 592	10 816 592
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		42 846 608	42 601 139
Udekket tap	9		
Sum opptjent egenkapital		42 846 608	42 601 139
Sum egenkapital	9	53 663 200	53 417 731
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	12	71 905 269	57 216 582
Avsatt pensjonsforpliktelse	12		
Sum avsetninger for forpliktelser		71 905 269	57 216 582
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		71 905 269	57 216 582
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 398 913	1 427 933
Betalbar skatt	8	2 820 799	5 799 486
Skyldig offentlige avgifter		6 967 747	6 726 832
Annen kortsiktig gjeld		40 114 996	45 697 610
Annen kortsiktig gjeld			
konsern		34 869 202	35 029 456
Sum kortsiktig gjeld	6	88 171 656	94 681 317
Sum gjeld		160 076 925	151 897 899
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		213 740 125	205 315 629



Organisasjonsnr: 936 237 592
DNB NÆRINGSEIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
56.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



ÅRSBERETNING 2024

DNB NÆRINGSEIENDOM AS

(Org nr 936 237 592)

Virksomheten

DNB Næringseiendom AS skaper verdier gjennom å tilby DNBs kunder attraktive eiendomsinvesteringer som er miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftige. DNB Næringseiendom AS har som målsetting å skape gode kundeopplevelser, levere bærekraftig verdiskapning og sikre etterlevelse innenfor sin virksomhet. Selskapet forvalter næringseiendom for DNB Livsforsikring AS, samt eiendomsfondene DNB Scandinavian Property Fund og DNB Eiendomsfond Core Plus. DNB Næringseiendom innehar konsesjon til forvaltning av alternative investeringsfond, samt konsesjon til aktiv forvaltning av DNB Livsforsikring sin eiendomsportefølje.

Selskapet er en fremtidsrettet og inkluderende eiendomsaktør som tar det grønne skiftet på alvor. DNB NE forvalter og utvikler porteføljer av direkte eid eiendom som hovedsakelig består av sentralt beliggende kontorbygg, kjøpesentre og hoteller i de største byene i Norge og Sverige, og porteføljer som investerer i eiendomsfond, syndikater og direkteeid eiendom. Selskapet forvaltet ved utgangen av 2024 totalt 518.500 kvadratmeter næringsbygg og hadde leieinntekter på NOK 1,2 milliarder i 2024.

Selskapet er et 100 % eiet datterselskap av DNB Livsforsikring AS og har forretningskontor i Solheimsgaten 7C i Bergen og avdelingskontor i Dronning Eufemias gate 30 i Oslo.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med norsk regnskapslovgivning og god regnskapsskikk.

Styret mener at årsregnskapet gir en rettvise oversikt over DNB Næringseiendom AS eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Kunde verdi

DNB Næringseiendom AS har som sitt viktigste mål å levere god risikoustert avkastning til alle våre oppdragsgivere og deres kunder.

Høye renter, makroøkonomisk usikkerhet og mer restriktive kredittmarkeder rammet eiendomsmarkedet hardt i 2022 og 2023. I løpet av 2024 har rentene stabilisert seg, og det er forventet at rentetoppen er nådd. I løpet av 2024 har antall eiendomstransaksjoner i Norge økt igjen og det er tydelig at det er større enighet mellom kjøpere og selgere om prising av eiendom. Bedring i transaksjonsmarkedet har påvirket avkastningskravene og verdsettelsen av eiendom i andre halvår 2024. Dette har igjen gitt økende eiendomsverdier. Det er fortsatt et negativt yieldgap mellom finansieringskostnader og prime yields, noe som gjør at den videre utviklingen av eiendomsverdiene fremdeles er noe usikker.

Det er levert positiv totalavkastning for alle de forvaltede eiendomsporteføljene som følge av god eiendomsforvaltning, samt økende markedsleier og stabile avkastningskrav som har gitt positiv verdiutvikling på eiendommene. Den løpende direkteavkastningen fra eiendommene har også i 2024 vært god.

Transaksjonsmarkedet har vist en tydelig bedring i løpet av 2024. Antall transaksjoner i 2024 har økt med 30% i forhold til 2023. Kjøperne av eiendom i 2024 kjennetegnes av at aktørene har høy egenkapital og liten gjeldsfinansiering.

Også fondsinvestorene har vært avventende i påvente av at de lange rentene skulle nå toppen og flate ut og at eiendomsmarkedet skulle represses.





Attraktive lokaler der ansatte og kunder trives er verdiskapende for våre leietakere. Vi fokuserer på å skape verdier gjennom å utvikle og forvalte attraktive og bærekraftige lokaler der leietaker kan drive virksomhet og møte kunder, enten det er kontor, kjøpesenter eller hotell.

Selskapet er tett på leietakerne for å tilrettelegge for god og effektiv drift og iverksette adekvate tiltak for å møte stadige endringer i rammebetingelser. Trender vi har sett før pandemien, som f.eks. digitalisering, sentralisering og økte krav til fleksibilitet, har forsterket seg. Det er sentralt å fremover arbeide tett med leietakerne i utvikling av fremtidens kontorer, handelsarealer og hotell.

Bærekraftsrapportering og samfunnsansvar

Næringseiendom som bransje har et relativt stort miljømessig fotavtrykk. Å drive virksomheten på en bærekraftig måte, er av sentral strategisk betydning og en viktig forutsetning for selskapets langsiktige resultater. Selskapet følger DNB konsernets mål om utslippsreduksjon, og virksomheten skal være CO2 nøytral innen 2050. Det arbeides systematisk med ESG gjennom Bærekraftsprogram 2024-2030 som definerer klare mål og tiltak for energi- og vannreduksjon, redusert avfall, økt sorteringsgrad og reduksjon i utslipp av klimagasser. FNs bærekraftsmål 7 Ren energi til alle, 11 Bærekraftige byer og samfunn, 12 Ansvarlig forbruk og produksjon og 13 Stoppe klimaendringene er spesielt viktige for oss.

Bærekraftsprogrammet omfatter også sosiale forhold og governance, det arbeides kontinuerlig med å utvikle vårt samfunnsansvar knyttet til menneske- og arbeidstakerrettigheter og sosiale forhold. Selskapet jobber for bekjempelse av korrupsjon og hvitvasking, blant annet gjennom gode innkjøps- og betalingsrutiner og oppfølging av leverandører til bygg under forvaltning, investeringer, og investorer.

Selskapets målrettede arbeid innen bærekraft har ført til at vi for DNB Scandinavian Property Funds portefølje har oppnådd høyeste klassifisering i den ledende internasjonale referanseindeksen for bærekraft i eiendom, GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Scoren for 2024 var 92 av 100 mulige som er uendret fra 2023. Fondet er blant de 20 % mest bærekraftige fondene i indeksen, noe som gir 5 stjerner. Videre er Fondet kåret til nr. 1 blant 18 sammenlignbare fond (peer gruppe) i Nord-Europa.

Det arbeides med å sertifisere alle relevante bygg under forvaltning etter miljøklassifiseringsstandarden BREEAM, både i DNB Livsforsikring AS` og DNB Scandinavian Property Fund sin eiendomsportefølje.

DNB Næringseiendom AS driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet utover det som er normalt for tilsvarende virksomhet.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. Til grunn for antagelsen ligger resultatet for 2024 og resultatprognoser for år 2025. Selskapet har en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Arbeidsmiljø og personale

Som følge av DNB Livsforsikring sin endring i porteføljestrategi som medfører lavere eiendomsseksponering startet administrasjonen en oppdatering av strategien høsten 2023. For å tilpasse størrelsen på forvaltningsoppdraget ble det gjennomført en organisasjonstilpasning i starten av 2024. Som følge av dette er antall ansatte redusert fra 62 i slutten av 2023 til 53 per 31.12.2024. I denne prosessen har en del ansatte gått av med pensjon som har medført at gjennomsnittsalderen i selskapet er redusert med 2 år.

Ledelsen har hatt stort fokus på god informasjon og oppfølging av medarbeiderne. HMS-undersøkelsen viser at oppfølgingen har vært tilfredsstillende og at arbeidsmiljøet vurderes som godt.

Sykefraværet er på 3,88 %, som er en reduksjon på 3,34 % fra fjoråret og skyldes i hovedsak redusert langtidssykefravær. Det har i løpet av året ikke forekommet alvorlige arbeidsuhell eller ulykker som har resultert i store materielle skader eller personskader.

DNB Næringseiendom AS tar aktivt del i DNB- konsernets systematiske arbeide med likestilling, inkludering og mangfold. DNB har som mål å ha en god kjønnsbalanse i ledende posisjoner. Andelen kvinner i DNB Næringseiendoms ledergruppe er pr 31.12.2024 på ca. 30 % som er en nedgang fra





2023 på 40%. Endringen kommer som resultat av turnover i ledende stillinger og redusert antall ledere. Kjønnbalansen i selskapet totalt er tilnærmet 50/50.

De ansatte har felles tillitsmannsapparat og arbeidsmiljøutvalg med DNB Livsforsikring AS. Forhold som berører DNB Næringseiendom AS blir behandlet i disse organer.

Selskapet har i 2024 hatt en mannlig ansatt i midlertidig stilling. Det har ikke vært deltidsansatte eller ansatte i permisjon i 2024.

Som en del av de forsterkede kravene til kartlegging av den faktiske tilstanden for kjønnslikestilling i DNB, rapporterer DNB konsernet resultatene av en kartlegging av lønnsforskjeller mellom kvinner og menn i stillinger med lik grad av ansvar og kompleksitet. Rapporten skal utarbeides annet hvert år. Kartleggingen var gjennomført på konsernivå i 2023 og gjennom 2024 er det arbeidet med å kvalitetssikre innholdet.

For informasjon om prosess og metodikk vises det til egen omtale av likelønnsarbeidet i Mangfoldskapitlet i årsrapporten til DNB. I årsberetningen til DNB er det mer omfattende beskrivelse av tema «Mangfold og inkludering, samt en henvisning til DNB-konsernets rapport om «Aktivitets og redegjøringsplikt for 2024.

DNB Næringseiendom AS har som mål å være en arbeidsplass hvor det ikke forekommer diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne. Selskapet har lokaler som er tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne.

Fremtidig utvikling

Gjennom 2024 har det vært gjennomført salg av eiendom for DNB LIV med 1,0 mrd., samtidig har økning i eiendomsverdier og økt kapital til forvaltning i DNB Eiendomsfond Core Plus gjort at portefølje til forvaltning har økt fra 29,0 mrd kr i 2023 til 30,0 mrd. kr i 2024. Framskrivning av samlet porteføljeutvikling indikerer at porteføljene vil kunne bli noe redusert fremover som følge av endret strategi for DNB Livsforsikring sin kollektivportefølje.

Samtidig vil næringseiendom være en viktig aktiva klasse for både eksterne investorer og DNB konsernet i fremtiden som vil kunne gi økte inntekter for selskapet fremover.

Yieldene er preget av stabilisering av renter og økt volum i transaksjonsmarkedet og prime yield for kontoreiendom i Oslo anslås å ha blitt redusert med ca. 25 basispunkter det siste året, fra 4,75 prosent til 4,5 prosent. Positiv leieprisutvikling i enkelte områder har bidratt til verdieffekten. Porteføljene som forvaltes av DNB Næringseiendom AS består primært av eiendommer med god beliggenhet i sentrum av de største norske byene. Eiendommene i porteføljen er godt posisjonert med tanke på leieprisvekst og selskapet mener at porteføljene vil stå seg godt også fremover.

Markedet for næringseiendom har over lang tid vært preget av lave renter og etterspørselsoverskudd. Rentøkning, kombinert med høyere kredittmarginer har gitt betydelig økte finansieringskostnader og økte avkastningskrav. Høy usikkerhet knyttet til fremtidig rente og prisutvikling påvirket aktiviteten i transaksjonsmarkedet gjennom 2023. Det er forventet at rentetoppen nå er nådd og at den økte aktiviteten i transaksjonsmarkedet i 2024 vil fortsette i 2025. Dette vil bidra til å redusere usikkerheten, og også til fortsatt økt investorinteresse i markedet.

Eiendom er et realaktiva som har porteføljeegenskaper og risikopremie som gjør aktivaklassen interessant, og vil derfor være en viktig del av langsiktig pensjonssparing også fremover. Styret vurderer framtidsutsiktene for selskapet som gode, men gjør oppmerksom på at det alltid er usikkerhet knyttet til vurderingen av fremtidige forhold.

Resultat, likviditet og soliditet

Selskapets inntekter er redusert fra 189,0 millioner kroner i 2023 til 161,4 mill. kr i 2024, som følge av nedsalg i eiendomsporteføljen i 2023 og 2024 som har medført en reduksjon i antall forvaltningsoppdrag. Resultatet etter skatt ble 27,2 mill. kr mot 29,3 mill. kr i 2023. Likviditeten per 31.12.2024 er tilfredsstillende, og omløpsmidlene er tilstrekkelige til å nedbetale all kortsiktig gjeld.





Selskapets egenkapital per 31.12.2024 var 53,7 mill. kr, mot 53,4 mill. kr per 31.12.2023. Totalkapitalen var ved utgangen av året 213,7 mill. kr, sammenlignet med 205,3 mill. kr året før. Egenkapitalandelen per 31.12.2024 var 25,1 %, sammenlignet med 26,0 % per 31.12.2023, hvilket skyldes utdelinger til eier i 2024. Totalavkastningen for 2024 er på 12,7 % og egenkapitalavkastningen er på 50,7%.

Samlet kontantstrøm fra driften i selskapet var på 41,0 mill. kr. Driftsresultatet for selskapet er 28,8 millioner kroner. Forskjellen skyldes i hovedsak avskrivninger på 6,2 mill. kr, endring i pensjonsforpliktelser på kr 14,7 mill. og utbetalt skatt i perioden på - 5,8 mill. kr.

Selskapet har ikke forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Finansiell risiko

Selskapet har ikke rentebærende gjeld, og valutarisiko er begrenset til utvikling i beregningsgrunlaget for honorar knyttet til eiendommer utenfor Norge. Kredittrisikoen vurderes som lav da selskapets hovedkunder er solide og historiske tap på fordringer har vært små.

Bærekraftsrisiko

Avkastningen i DNB Næringseiendom kan påvirkes av bærekraftsrisiko. Bærekraftsrisiko er for selskapet i hovedsak knyttet til klimarelaterte hendelser som følge av klimaendringer (såkalt fysisk risiko) eller til samfunnets respons på klimaendringer (såkalt overgangsrisiko), som kan medføre uventede tap som kan påvirke selskapets finansielle stilling ved at markedsverdier på forvaltede porteføljer reduseres. Naturreisiko, sosiale hendelser (f.eks. ulikhet, inkludering, arbeidsforhold, investering i menneskelig kapital, ulykkesforebygging, endring av kundeadferd osv.) eller styringsmangler (f.eks. gjentatte betydelige brudd på internasjonale avtaler, bestikkelsesproblemer, produktkvalitet og sikkerhet, salgspraksis osv.) kan også oversettes til bærekraftsrisiko.

Åpenhetsloven

Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter Åpenhetsloven vil bli publisert på hjemmesiden til DNB Næringseiendom innen 30.06.2025.

Styre og ledelse

Styret i DNB Næringseiendom AS består av 3 kvinner og 3 menn, Anette Hjertø (styrets leder), Jan Terje Aasgaard, Mona Ingebrigtsen, Anders Skjævestad, Thomas Blomberg Langli og Janicke Folgerø. De to sistnevnte er valgt blant de ansatte i selskapet.. Det er tegnet styreansvarsforsikring som dekker det rettslige erstatningsansvaret som styremedlemmer og ledende ansatte kan komme i. Forsikringen omfatter personlig ansvar for styremedlemmer, varamedlemmer og ansatte i DNB Bank ASA inkludert alle datterselskaper. Forsikringen dekker i tillegg kostnader knyttet til å håndtere skadekravet/dokumentere fakta knyttet til krav som gjøres gjeldende.

Ansatte representant Renate Iversen har gått ut av styret i 2024 og 1. varamedlem Thomas Blomberg Langli rykket opp som styremedlem. Styret takker Renate Iversen for arbeidet i styret og takker også alle ansatte for godt utført arbeid i 2024.

Årets resultat og disponering

Styret foreslår følgende disponering av årets resultat i DNB Næringseiendom AS:

Avsatt konsernbidrag med skattemessig effekt	NOK 27 197 978
<u>Overført til annen egenkapital</u>	<u>NOK 0</u>
Sum overføringer	NOK 27 197 978

Selskapets egenkapital 31.12.2024 utgjør 53,66 mill. kr.

Oslo, 24. mars 2025





Anette Hjertø
Styrets leder

Jan Terje Aasgaard
Styremedlem

Mona Ingebrigtsen
Styremedlem

Anders Skjævestad
Styremedlem

Thomas Blomberg Langli
Styremedlem

Janicke Folgerø
Styremedlem

Gro Kristin Boge
Adm. Direktør





Resultatregnskap				
DNB Næringseiendom AS				
			2024	2023
Salgsinntekter og driftskostnader	Note			
Salgsinntekt			161 429 946	188 987 602
Sum salgsinntekter	1		161 429 946	188 987 602
Lønnskostnader	2		88 861 437	107 321 585
Avskrivninger	3		6 179 151	6 329 802
Annen driftskostnad			37 581 228	42 483 677
Sum driftskostnader			132 621 816	156 135 064
Driftsresultat			28 808 130	32 852 538
Finansinntekter og finanskostnader				
Finansinntekter	4		6 741 752	5 239 594
Finanskostnader	4		246 158	208 155
Resultat av finansposter			6 495 594	5 031 439
Resultat før skattekostnad			35 303 724	37 883 977
Skattekostnad	8		8 105 746	8 631 986
Årsresultat			27 197 978	29 251 991
Disponering av årsresultatet				
Avsatt konsernbidrag med skattemessig effekt			27 197 978	21 251 991
Overført til annen egenkapital			0	8 000 000
Sum overføringer	9		27 197 978	29 251 991





Balanse			
DNB Næringseiendom AS			
Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	18 290 450	15 973 408
Sum immaterielle eiendeler		<u>18 290 450</u>	<u>15 973 408</u>
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		3 705 616	6 644 176
Sum varige driftsmidler	3	<u>3 705 616</u>	<u>6 644 176</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i annet foretak i samme konsern		30 000	30 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>22 026 066</u>	<u>22 647 584</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		2 839 032	3 075 735
Kortsiktige fordringer		279 786	505 344
Kortsiktige fordringer konsern		22 435 656	23 442 481
Sum fordringer	5	<u>25 554 474</u>	<u>27 023 561</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	166 159 585	155 644 485
Sum omløpsmidler		<u>191 714 059</u>	<u>182 668 046</u>
Sum eiendeler		<u>213 740 125</u>	<u>205 315 629</u>
936 237 592	DNB Næringseiendom AS		Side 3





Balanse			
DNB Næringseiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	1 020 000	1 020 000
Annen innskutt egenkapital		9 796 592	9 796 592
Sum innskutt egenkapital		<u>10 816 592</u>	<u>10 816 592</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		42 846 608	42 601 139
Sum opptjent egenkapital		<u>42 846 608</u>	<u>42 601 139</u>
Sum egenkapital	9	<u>53 663 200</u>	<u>53 417 731</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	12	71 905 269	57 216 582
Sum avsetning for forpliktelser		<u>71 905 269</u>	<u>57 216 582</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 398 913	1 427 933
Betalbar skatt	8	2 820 799	5 799 486
Skyldig offentlige avgifter		6 967 747	6 726 832
Annen kortsiktig gjeld		40 114 996	45 697 610
Annen kortsiktig gjeld konsern		34 869 202	35 029 456
Sum kortsiktig gjeld	6	<u>88 171 656</u>	<u>94 681 317</u>
Sum gjeld		<u>160 076 925</u>	<u>151 897 899</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>213 740 125</u>	<u>205 315 629</u>
Oslo, 24.03.2025 Styret i DNB Næringseiendom AS			
<u>Anette Hjertø</u> styreleder	<u>Jan Terje Aasgaard</u> styremedlem	<u>Mona Ingebrigtsen</u> styremedlem	<u>Anders Skjævestad</u> styremedlem
<u>Thomas Blomberg Langli</u> styremedlem	<u>Janicke Folgerø</u> styremedlem	<u>Gro Kristin Boge</u> daglig leder	
936 237 592	DNB Næringseiendom AS	Side 4	





Kontantstrømoppstilling

Direkte modell

DNB Næringseiendom AS

	2024	2023
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Netto innbetalt fra driften	177 902 423	186 659 735
Netto utbetalt vedr. driften	-137 596 698	-126 519 749
Netto finansinntekter/-kostnader	6 495 594	5 031 439
Periodens betalte skatt	-5 799 486	-2 480 233
Netto kontantstrøm fra driften (A)	41 001 834	62 691 192
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Investert i varige driftsmidler	-3 240 591	-2 440 099
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter (B)	-3 240 591	-2 440 099
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetalt konsernbidrag	-27 246 143	-57 117 473
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter (C)	-27 246 143	-57 117 473
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter (A + B + C)	10 515 099	3 133 620
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter per 01.01.	155 644 485	152 510 865
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter per 31.12.	166 159 584	155 644 485
	2024	2023
Avstemming		
Resultat før skattekostnad	35 303 724	37 883 977
Periodens betalte skatt	-5 799 486	-2 480 233
Ordinære avskrivninger	6 179 151	6 329 802
Endring i leverandørgjeld	1 970 979	786 976
Endring i forskjell mellom kost.ført pensjon og inn-/utbetalinger i pensj.ordning	15 003 391	-77 117
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-11 655 926	20 247 786
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	41 001 834	62 691 192





DNB Næringsseidom AS
Noter til regnskapet for år 2024

Regnskapsprinsipper

Årsregnskap er satt opp i samsvar med Norsk regnskapslovgivning og god regnskapsskikk.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet.

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, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balanse 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. Kundefordringer er i hovedsak klassifisert som fordring på selskap i samme konsern.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets levetid dersom det har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr. 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

Pensjoner

Ytelsesbasert ordning

Den ytelsesbaserte ordningen i DNB Næringsseidom ble ved utgangen av 2016 i all hovedsak omdannet til en innskuddsbasert pensjonsordning. Utgangspunktet for beregning av pensjonskostnader er lineær fordeling av pensjonsopptjening mot sannsynlig akkumulert forpliktelse ved pensjoneringstidspunktet.

Pensjonsforpliktelser vurderes mot pensjonsmidler i ordningen.

Pensjonsforpliktelsene beregnes som nåverdien av de estimerte fremtidige pensjonsytelsene som regnskapsmessige anses opptjent på balansedagen. Ved beregning av pensjonsforpliktelsene benyttes aktuarmessige og økonomiske forutsetninger om blant annet levealder, lønnsvekst og førtidspensjonering. Diskonteringsrenten er fastsatt ut fra renten på obligasjoner med fortrinnsrett (OMF) på balansedagen med et tillegg for å reflektere løpetid for forpliktelsene.

De økonomiske konsekvensene av endringer i pensjonsordninger skal kostnadsføres på det tidligste av følgende tidspunkter:

- når endringen av eller avkortingen i ordningen skjer, eller
- når foretaket innregner eventuelle tilknyttede omstrukturingsutgifter eller sluttvederlag

Pensjonskostnader og -forpliktelser inkluderer arbeidsgiveravgift.

Ved omdanningen av ytelsesordningen i 2015 og 2016 ble de ansatte i ordningene tildelt fripoliser, samt at det ble opprettet en kompensasjonsordning for de berørte ansatt som ennå ikke var pensjonister. Ordningen er sikret. Kompensasjonsordningen opptjenes løpende og DNB har ingen forpliktelser utover innbetaling og en estimert rente. Målingen av kompensasjonsordningen gjøres etter samme regler som





DNB Næringsseidom AS
Noter til regnskapet for år 2024

for en innskuddsbasert ordning, se under.

Se note 12 Pensjoner for mer informasjon.

Innskuddsbasert ordning

Innskuddsbasert pensjonsordning innebærer at DNB Næringsseidom ikke gir løfte om fremtidig pensjon av gitt størrelse, men betaler et årlig innskudd til de ansattes pensjonssparing. Den fremtidige pensjonen vil avhenge av størrelsen på tilskuddet og den årlige avkastningen på pensjonssparingen. DNB Næringsseidom har ingen ytterligere forpliktelser knyttet til levert arbeidsinnsats etter at det årlige innskuddet er betalt. Kostnaden knyttet til innskuddsbaserte pensjonsordninger blir innregnet i resultatregnskapet.

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres 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 balansen.

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

Utbytte/konsernbidrag er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet/det tilknyttede selskapet. Ved utbytte/konsernbidrag som vesentlig overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet anses den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den direkte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter bankinnskudd.





DNB Næringsseiendom AS
Noter til regnskapet for år 2024

Note 1 Inntekter

	2024	2023
Pr. virksomhetsområde og geografisk marked		
Norge:		
Inntekter administrasjon	161 429 946	188 987 602
Sum inntekter	161 429 946	188 987 602

Note 2 Lønnskostnader

	2024	2023
Lønninger	59 424 979	78 764 631
Arbeidsgiveravgift	11 664 004	11 375 655
Pensjonskostnader /ytelsesordning)	9 461 746	8 818 478
Pensjonskostnader (innskudd, ny AFP)	6 781 051	6 965 362
Andre ytelser	2 980 272	2 801 433
Lønnsrefusjoner	-1 450 614	-1 403 974
Sum	88 861 437	107 321 585

Note 3 Andre eiendeler

	Program- vare
Anskaffelseskost per 01.01.24	34 550 040
Tilgang kjøpte driftsmidler	3 240 591
Avgang solgte driftsmidler	0
Akkumulerte avskrivninger per 31.12.24	34 085 015
Avgang avskrivninger	0
Bokført verdi per 31.12.24	3 705 616
Årets avskrivninger	6 179 151
Årets nedskrivninger	0

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler. Den økonomiske levetiden for programvare er 3 år.





DNB Næringsseiendom AS
Noter til regnskapet for år 2024

Note 4 Finansinntekter/-kostnader

	2024	2023
Renteinntekt	6 663 217	5 110 745
Annen finansinntekt	78 534	128 850
Rentekostnad	9 126	2 533
Annen finanskostnad	237 031	205 622
Sum finansresultat	6 495 594	5 031 439

Note 5 Kortsiktige fordringer

	2024	2023
Kundefordringer DNB Livsforsikring AS med datterselskaper	22 435 656	23 442 481
Sum fordringer til foretak i samme konsern	22 435 656	23 442 481
Eksterne kundefordringer	2 839 032	3 075 735
Andre kortsiktige fordringer	279 786	505 344
Sum kortsiktige fordringer	25 554 474	27 023 561

Selskapet har ikke fordringer med forfall senere enn et år.

Note 6 Kortsiktig gjeld

	2024	2023
Gjeld DNB Livsforsikring AS med datterselskaper	34 869 202	35 029 456
Sum gjeld til foretak i samme konsern	34 869 202	35 029 456
Leverandørgjeld eksterne	1 580 129	1 064 772
Leverandørgjeld DNB Livsforsikring AS med datterselskaper	934 366	0
Leverandørgjeld andre foretak i DNB konsernet	884 418	363 161
Skyldige offentlige avgifter	6 967 747	6 726 832
Betalbar skatt	2 820 799	5 799 486
Tilskudd ENOVA	6 716 343	9 192 794
Avsetning omstillingskostnader	5 787 061	12 250 000
Periodiseringer	19 037 106	16 162 669
Feriepengeavsetninger	8 574 486	8 092 147
Sum kortsiktig gjeld	88 171 656	94 681 317

Det eksisterer ingen pantstillelser, annen sikkerhetsstillelse eller garantier til fordel for foretak i samme konsern. Selskapet har ikke gjeld med forfall senere enn 5 år fra balansedagen.

Avsetning til omstillingskostnader gjelder kostnader til gjennomført omstilling i 2024. Avsetningen følger NRS 13. Av hensyn til prosessen er noteopplysninger gjort begrenset.

Note 7 Bundne bankinnskudd

	2024	2023
Bundne bankinnskudd	3 622 406	3 317 169

Bankinnskudd er i sin helhet innskudd i DNB Bank ASA.
Skattetreksmidler utgjør kr. 3.622.406.





DNB Næringsseiendom AS
Noter til regnskapet for år 2024

Note 8 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2024	2023
Midlertidige forskjeller		
Midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-5 446 078	-3 139 809
Midlertidige forskjeller knyttet til pensjoner	-71 905 269	-57 216 582
Midlertidige forskjeller knyttet til andre forhold	-5 787 061	-12 250 000
Netto midlertidige forskjeller	-83 138 408	-72 606 391
Grunnlag for utsatt skattefordel	-83 138 408	-72 606 391
Forskjell skatteprosent aktuarielle gevinster og tap		
22 % / 22 % utsatt skattefordel	-18 290 450	-15 973 408
Utsatt skattefordel i balansen	-18 290 450	-15 973 408

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

	2024	2023
Resultat før skattekostnad	35 303 724	37 883 977
Permanente forskjeller	1 855 273	784 450
Endring i midlertidige resultatforskjeller	10 532 017	14 939 013
Grunnlag for betalbar skatt	47 691 014	53 607 440
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-34 869 202	-27 246 143
Skattepliktig inntekter (grunnlag for betalbar skatt)	12 821 812	26 361 297

Fordeling av skattekostnaden

	2024	2023
Betalbar skatt (22 % / 22 % av gr.lag for betalbar skatt)	10 492 023	11 793 637
Sum betalbar skatt	10 492 023	11 793 637
Endring i utsatt skatt ført over resultatet	-2 386 279	-3 161 651
Skattekostnad (22 % / 22 % av gr.lag for årets skattekostnad)¹⁾	8 105 746	8 631 986

¹⁾ Endring utsatt skatt knyttet til aktuarielle gevinster og tap inngår ikke i årets skattekostnad

Betalbar skatt i balansen

	2024	2023
Betalbar skatt (22 % / 22 % av gr.lag for betalbar skatt)	10 492 023	11 793 637
Skattevirkning av konsernbidrag	-7 671 224,44	-5 994 152
Betalbar skatt i balansen	2 820 799	5 799 486

Årets bevegelse i utsatt skatt

	2024	2023
Utsatt skattefordel 01.01.	15 973 408	12 686 825
Endring i utsatt skatt ført over resultat	2 386 277	3 161 652
Endring i utsatt skatt balanseført aktuarielle gevinster og tap	-69 235	124 932
Utsatt skattefordel 31.12.	18 290 450	15 973 408





DNB Næringseiendom AS
Noter til regnskapet for år 2024

Note 9 Egenkapitalutvikling

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 31.12.2023	1 020 000	9 796 592	42 601 139	53 417 731
Årsresultat for 2024			27 197 978	27 197 978
Direkte ført aktuarielle gevinster og tap			245 469	245 469
Avgitt konsernbidrag			-27 197 978	-27 197 978
Egenkapital per 31.12.2024	1 020 000	9 796 592	42 846 608	53 663 200

Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

	Antall	Pålydende	Bokført
Aksjer	20 000	51	1 020 000
Sum	20 000	51	1 020 000

Oversikt over de største aksjonærene per 31.12.2023

	Aksjer	Eierandel	Stemmeandel
DNB Livsforsikring AS	20 000	100 %	100 %

Morselskapet DNB Livsforsikring AS har forretningskontor i Bergen, hvor en kan få utlevert konsernregnskap. Konsernregnskapet er også tilgjengelig på DNB sin hjemmeside dnb.no.

Note 11 Antall ansatte

	2024	2023
Gjennomsnittlig årsverk:	56	64





DNB Næringsseiendom AS
Noter til regnskapet for år 2024

Note 12 Pensjoner

Beskrivelse av pensjonsordningen

DNB Næringsseiendom har innskuddspensjon for alle medarbeidere i Norge.

Innskuddssatsene er:

- Lønn tilsvarende 0 til 7,1 ganger G: 7 prosent
- Lønn tilsvarende 7,1 til 12 ganger G: 15 prosent
- Konsernet har ikke innskuddspensjonsordning for lønn over 12 G (utover den lukkede ordningen)

Ansatte som var omfattet av de tidligere ytelsesbaserte pensjonsordningene (avviklet i perioden 2015 til 2017) har i tillegg en kompensasjonsordning som er utformet som en supplerende innskuddsbasert driftspensjonsordning.

Spareplanen i kompensasjonsordningen har etter forutsetninger som ble besluttet på omdanningstidspunktene, som mål å gi den enkelte ansatte ved fylte 67 år en samlet pensjonskapital tilsvarende det den ansatte ville hatt dersom ytelsespensjonsordningene hadde blitt videreført. Både opptjening og avkastning finansieres over driften.

DNB Næringsseiendom har uførepensjon for alle medarbeidere. Uførepensjonsordningen er:

- 3 prosent av pensjonsgrunnlaget opp til 12 G
- 25 prosent av G, maksimalt 6 prosent av pensjonsgrunnlaget, opp til 12 G
- 66 prosent av pensjonsgrunnlaget i intervallet 6-12 G

DNB Næringsseiendom er med i Fellesordningen for avtalefestet pensjon, AFP.

Den private AFP-ordningene vil bli finansiert gjennom en årlig premie som fastsettes som en prosent av lønn mellom 1 og 7,1 G.

Pensjonskostnader og -forpliktelser inkluderer arbeidsgiveravgift.

Økonomiske forutsetninger som er benyttet ved beregning av pensjonskostnader og -forpliktelser er gjort i samsvar med Norsk regnskapsstiftelse sin veiledning.

Pensjonskostnader	31.12.2024	31.12.2023
Nåverdi av årets pensjonsopptjening ¹⁾	9 120 330	8 527 346
Rentekostnad på pensjonsforpliktelsen	341 416	291 132
Sum ytelsesbasert ordning	9 461 746	8 818 478
Avtalefestet pensjon	679 821	826 315
Innskuddspensjon	6 101 230	6 139 047
Netto pensjonskostnader	16 242 796	15 783 840

¹⁾ Inkludert arbeidsgiveravgift





DNB Næringsseidom AS
Noter til regnskapet for år 2024

Pensjonsforpliktelser	31.12.2024	31.12.2023
Inngående balanse	-57 216 582	-56 725 825
Årets opptjening	-9 120 330	-8 527 346
Årets rentekostnader	-341 416	-291 132
Aktuariell gevinst (tap), netto	314 704	-567 874
Utbetaling pensjoner	-5 541 645	8 895 596
Utgående balanse	-71 905 269	-57 216 582

Pensjonsmidler	31.12.2024	31.12.2023
Utgående balanse	0	0

Netto pensjonsforpliktelser	-71 905 269	-57 216 582
------------------------------------	--------------------	--------------------

Sensitivitetsanalyse pensjonsberegning

Følgende estimater er basert på fakta og omstendigheter per 31. desember 2024, forutsatt at alle andre parametre er konstante. Faktiske resultater kan i vesentlig grad avvike fra disse estimatene.

	Diskonterings rente		Årlig lønnsvekst		Årlig pensjons		Levealder	
Endring i prosentpoeng	1 %	-1 %	1 %	-1 %	1 %	-1 %	+1 år	-1 år
Prosentvis endring i pensjon								
Pensjonsforpliktelse PBO	-(8-15)	+(10-18)	1,7	-1,5	+(10-14)	-(8-12)	+(4-7)	-(5-6)
Periodens netto pensjonskostnad	-12,5	15,4	3,6	-3,1	13,0	-10,9	3,8	-4,1





DNB Næringseiendom AS
Noter til regnskapet for år 2024

Note 13 Investering i datterselskap

Investeringer i datterselskap	Forretningskonto	Eierandel/ Stemmeandel
DNB NE AIF 1 AS	Bergen	100 %

Note 14 Nærstående parter

DNB Livsforsikring AS eier 100 prosent av aksjene i DNB Næringseiendom AS.

Kjøp og salg av tjenester med nærstående parter

I 2024 var det vesentlige salget av tjenester til søsterselskaper og morselskapet. Av dette utgjorde salg til DNB Livsforsikring AS 12,6 millioner kroner. DNB Næringseiendom AS kjøpte tjenester fra selskaper i DNB konsernet for 24,0 millioner kroner i 2024 hvorav 7,0 millioner fra DNB Livsforsikring AS.





DNB Næringsseiendom AS
Noter til regnskapet for år 2024

Note 15 Godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Ytelser til eksterne styremedlemmer (tall i tusen)

	2024	2023
Mona Ingebrigtsen	79	0
Hilde Vatne	0	72

Ytelser til ledende personer (tall i tusen)

	2024	2023
Lønn adm. dir.	2 126	2 038
Annen godtgjørelse adm. dir.	29	22
Pensjonskostnader adm. dir.	641	609

Adm. dir. har avtale om tilleggsytelser på inntil 30 % av årlig fastlønn.

Det er besluttet tildelt bonus for 2024 med kr. 490.000, som utbetales i 2025. Minimum 50 % av opptjent variabel godtgjørelse utbetales utsatt og betinget i DNB aksjer. Aksjene deles i 3 deler med bindingstid (utsatt og betinget) som frigis med 1/3 fordelt over tre år. Den utsatte og betingede utbetaling vil følge godtgjørelsesforskriftens bestemmelser.

Fra 1. januar 2017 er Gro Kristin Boge med i den innskuddsbaserte tjenestepensjonsordningen etter Lov om innskuddspensjon på lik linje med alle ansatte i Norge.

Ved omlegging ble de pensjonsberettigede sikret en rettighet som på endringstidspunktet var beregnet til å tilsvare forsikringsteknisk verdi av den tidligere ytelsesbaserte avtalen.

Det er ikke gitt lån til ansatte. Det er heller ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til adm. Dir., styreformann eller andre nærstående parter. Det er ingen enkelt lån/sikkerhetsstillelse som utgjør med enn 5 % av selskapets egenkapital.

Revisor

	2024	2023
Kostnadsført godtgjørelse til revisor fordeler seg slik:		
- revisjon	159 115	351 176
- andre tjenester	40 463	36 668
Sum godtgjørelse til revisor	199 578	387 844

Beløp er oppgitt eks. mva.

Fra og med 2023 er hele beløpet for revisjon fakturert og bokført mot tidligere kun a konto beløp.





DNB Næringsseidom AS
Noter til regnskapet for år 2024

Note 16 Kapitaldekning

Verdipapirforetak er underlagt krav om minstenivå for kapitaldekning iht. forskrift av 14. desember 2006, som er fastsatt til minimum 8,0 %. Selskapet har per 31. desember 2024 ingen handelsportefølje, ingen poster utenom balansen og er heller ikke eksponert for valutarisiko.

Beløp i tusen kroner	Bokført	Vekting	Vektet	Bokført	Vekting	Vektet
	31.12.24	31.12.24	31.12.24	31.12.23	31.12.23	31.12.23

Beregning av vektet balanse

Innskudd i banker	166 159 585	20 %	33 231 917	155 644 485	20 %	31 128 897
Øvrige fordringer	25 554 474	20 %	5 110 895	27 023 561	20 %	5 404 712
Utsatt skattefordel	18 290 450	71 %	12 924 130	15 973 408	67 %	10 631 635
Øvrige anleggsmidler	3 735 616	100 %	3 735 616	6 674 176	100 %	6 674 176
Sum eiendeler	213 740 125		55 002 558	205 315 630		53 839 420

Beregning av netto ansvarlig kapital

Balanseført egenkapital		53 663 200	53 417 731
Fradrag for utsatt skattefordel		-12 924 130	-10 631 635
Kjernekapital		40 739 070	42 786 096

Tilleggskapital		0	0
-----------------	--	---	---

Sum netto ansvarlig kapital		40 739 070	42 786 096
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kapitalkrav relatert til faste kostnader		30 506 788	36 922 146
---	--	-------------------	-------------------

Beregning av kapitaldekning

Sum netto ansvarlig kapital	(A)	40 739 070	42 786 096
Kapitalkrav relatert til faste kostnader	(B)	30 506 788	36 922 146

Kapitaldekning	(A) / (B) * 8 %	11 %	9 %
-----------------------	------------------------	-------------	------------

Overskudd ansvarlig kapital	(A) - (B)	10 232 282	5 863 950
------------------------------------	------------------	-------------------	------------------

Beregning av fjorårets faste kostnader

	2024	2023
Sum inntekter	161 429 946	188 987 602
Positivt resultat før skatt	35 303 724	37 883 977
Fullt ut variable vederlag til ansatte, ledelsen, m.fl.	4 099 070	3 415 040

Sum fjorårets faste kostnader	122 027 152	147 688 585
--------------------------------------	--------------------	--------------------

Krav til ansvarlig kapital	30 506 788	36 922 146
-----------------------------------	-------------------	-------------------

	381 334 849	461 526 828
--	--------------------	--------------------





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557542484918

Dokument

2024 Årsberetning, årsregnskap og noter - DNB
Næringsseiendom AS
Hoveddokument
20 sider
Initiert på 2025-03-25 14:16:04 CET (+0100) av Siren
Thomsen (ST)
Ferdigstilt den 2025-03-26 14:11:48 CET (+0100)

Initiativtaker

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

Underskriverne

Anette Hjertø (AH)
anette.hjerto@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Anette Hjertø"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-04-27 17:44:07 CEST (+0200)
Signert 2025-03-25 17:00:35 CET (+0100)

Mona Ingebrigtsen (MI)
mona@ingebrigtsen-sts.no



Navnet norsk BankID oppga var "Mona Ingebrigtsen"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-07-07 15:27:10 CEST (+0200)
Signert 2025-03-26 10:00:33 CET (+0100)

Janicke Folgerø (JF)
janicke.folgero@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Janicke Folgerø"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-05-02 12:19:36 CEST (+0200)
Signert 2025-03-25 15:02:15 CET (+0100)

Jan Terje Aasgaard (JTA)
jan.terje.aasgaard@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Jan Terje Aasgaard"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-07-02 09:10:36 CEST (+0200)
Signert 2025-03-26 14:07:37 CET (+0100)

Anders Skjævestad (AS)
anders.skjævestad@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Anders Skjævestad"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-06-13 11:11:24 CEST (+0200)
Signert 2025-03-25 14:46:02 CET (+0100)

Thomas Blomberg Langli (TBL)
thomas.blomberg.langli@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Thomas Blomberg
Langli"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-04-04 11:52:09 CEST (+0200)
Signert 2025-03-26 09:18:48 CET (+0100)





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557542484918

Gro Kristin Boge (GKB)

gro.boge@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Gro Kristin Boge"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2023-07-18 11:07:40 CEST (+0200)

Signert 2025-03-26 14:11:48 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Shape the future
with confidence

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

Til generalforsamlingen i DNB Næringsseidom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for DNB Næringsseidom AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets 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 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

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss i revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi 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 utilsiktede 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



**Shape the future
with confidence**

årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet 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 utilsiktede 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjonen 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 utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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.
- evaluerer 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 tvil av betydning om selskapets 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet 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.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 24. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Kjetil Håvardstun
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - DNB Næringseiendom AS 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: HDMTR-1W9E1-EPZ9H-CTLINE-QEJC09-73JTX



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."

Håvardstun, Kjetil

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1198525

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-24 13:50:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HDMTR-1W9E1-EPZ9H-CTLINE-CEIC9-73JIX

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forsegleet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.