



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gro Kristin Boge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2025

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, 24.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		627 877	2 978 459
Sum inntekter		627 877	2 978 459
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	4 121 704	7 503 062
Sum kostnader		4 121 704	7 503 062
Driftsresultat		-3 493 827	-4 524 603
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investeringer i datterselskap	3	835 859 339	692 443 608
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	120 561 170	108 128 630
Annen renteinntekt		15 938 005	9 597 979
Annen finansinntekt	5	98 501 899	314 427 970
Gevinst ved realisasjon av aksjer og andeler	3		62 307 937
Sum finansinntekter		1 070 860 413	1 186 906 124
Reversering av nedskrivning på finansielle eiendeler	3		
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	267 609 273	171 973 700
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	104 060 943	114 871 346
Annen rentekostnad		4 820	25 055
Tap ved realisasjon av aksjer og andeler	3	6 836 667	84 359 625
Annen finanskostnad		6 998 493	221 956 107
Sum finanskostnader		385 510 196	593 185 833
Netto finans		685 350 218	593 720 291
Resultat før skattekostnad		681 856 391	589 195 689
Skattekostnad	6	229 488 431	213 318 022
Årsresultat		452 367 960	375 877 667
Årsresultat etter minoritetsinteresser		452 367 960	375 877 667



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Totalresultat		452 367 960	375 877 667
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs		-1 397 632 040	-380 416 231
Ordinært utbytte			756 293 898
Konsernbidrag		1 850 000 000	
Sum overføringer og disponeringer	7	452 367 960	375 877 667



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	2 392 197	2 392 197
Sum immaterielle eiendeler		2 392 197	2 392 197
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	18 014 938 505	19 084 549 794
Lån til foretak i samme konsern	4		328 143 372
Andre langsiktige fordringer		734 706 359	143 378 449
Sum finansielle anleggsmidler		18 749 644 864	19 556 071 615
Sum anleggsmidler		18 752 037 061	19 558 463 812
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		202 306	666 642
Andre kortsiktige fordringer		43 592 730	105 170 020
Konsernfordringer	4	2 257 142 053	2 507 864 634
Sum fordringer		2 300 937 089	2 613 701 296
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		157 670 833	108 083 412
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		157 670 833	108 083 412
Sum omløpsmidler		2 458 607 922	2 721 784 708
SUM EIENDELER		21 210 644 983	22 280 248 521

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Aksjekapital	8	57 400 000	57 400 000
Overkurs		17 933 226 491	19 330 858 532
Sum innskutt egenkapital		17 990 626 491	19 388 258 532
Sum egenkapital	7	17 990 626 491	19 388 258 532
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	162 790 044	150 847 326
Sum annen langsiktig gjeld		162 790 044	150 847 326
Sum langsiktig gjeld		162 790 044	150 847 326
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		82 796 202	36 920 839
Betalbar skatt			
Kortsiktig konserngjeld	4	2 966 761 162	2 684 377 429
Annen kortsiktig gjeld		7 671 085	19 844 396
Sum kortsiktig gjeld		3 057 228 449	2 741 142 663
Sum gjeld		3 220 018 493	2 891 989 989
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 210 644 983	22 280 248 521



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 551018

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gro Kristin Boge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2025

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

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, 23.06.2025



Organisasjonsnr: 992 670 886
DNB EIENDOMSHOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		627 877	2 978 459
Sum inntekter		627 877	2 978 459
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	4 121 704	7 503 062
Sum kostnader		4 121 704	7 503 062
Driftsresultat		-3 493 827	-4 524 603
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investeringer i datterselskap	3	835 859 339	692 443 608
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	120 561 170	108 128 630
Annen renteinntekt		15 938 005	9 597 979
Annen finansinntekt	5	98 501 899	314 427 970
Gevinst ved realisasjon av aksjer og andeler	3		62 307 937
Sum finansinntekter		1 070 860 413	1 186 906 124
Reversering av nedskrivning på finansielle eiendeler			
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3		171 973 700
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	104 060 943	114 871 346
Annen rentekostnad		4 820	25 055
Tap ved realisasjon av aksjer og andeler	3	6 836 667	84 359 625
Annen finanskostnad		6 998 493	221 956 107
Sum finanskostnader		385 510 196	593 185 833
Netto finans		685 350 218	593 720 291
Resultat før skattekostnad		681 856 391	589 195 689
Skattekostnad	6	229 488 431	213 318 022
Årsresultat		452 367 960	375 877 667
Årsresultat etter minoritetsinteresser		452 367 960	375 877 667
Totalresultat		452 367 960	375 877 667
Overføringer og disponeringer			



Overført fra overkurs		-1 397 632 040	-380 416 231
Ordinært utbytte			756 293 898
Konsernbidrag		1 850 000 000	
Sum overføringer og disponeringer	7	452 367 960	375 877 667



Organisasjonsnr: 992 670 886
DNB EIENDOMSHOLDING AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	6	2 392 197	2 392 197
Sum immaterielle eiendeler		2 392 197	2 392 197

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	3	18 014 938 505	19 084 549 794
Lån til foretak i samme konsern	4		328 143 372
Andre langsiktige fordringer		734 706 359	143 378 449
Sum finansielle anleggsmidler		18 749 644 864	19 556 071 615

Sum anleggsmidler		18 752 037 061	19 558 463 812
--------------------------	--	-----------------------	-----------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		202 306	666 642
Andre kortsiktige fordringer		43 592 730	105 170 020
Konsernfordringer	4	2 257 142 053	2 507 864 634
Sum fordringer		2 300 937 089	2 613 701 296

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		157 670 833	108 083 412
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		157 670 833	108 083 412

Sum omløpsmidler		2 458 607 922	2 721 784 708
-------------------------	--	----------------------	----------------------

SUM EIENDELER		21 210 644 983	22 280 248 521
----------------------	--	-----------------------	-----------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8	57 400 000	57 400 000
Overkurs		17 933 226 491	19 330 858 532
Sum innskutt egenkapital		17 990 626 491	19 388 258 532

Sum egenkapital	7	17 990 626 491	19 388 258 532
------------------------	---	-----------------------	-----------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	162 790 044	150 847 326
Sum annen langsiktig gjeld		162 790 044	150 847 326
Sum langsiktig gjeld		162 790 044	150 847 326
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		82 796 202	36 920 839
Betalbar skatt			
Kortsiktig konserngjeld	4	2 966 761 162	2 684 377 429
Annen kortsiktig gjeld		7 671 085	19 844 396
Sum kortsiktig gjeld		3 057 228 449	2 741 142 663
Sum gjeld		3 220 018 493	2 891 989 989
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 210 644 983	22 280 248 521



Organisasjonsnr: 992 670 886
DNB EIENDOMSHOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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.



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 Eiendomsholding AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dnb Eiendomsholding AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

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 forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. 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 avgjøre 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 regnskapsestimater 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 modifierer 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, 28. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Håvardstun
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Dnb Eiendomsholding AS 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: U79Z-00F78-NKOW3-ONGA2-ZF2IS-BS9Z1



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: 77.16.xxx.xxx

2025-05-28 20:04:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: U79Z-00F78-NKOW3-ONGA2-ZF2IS-BS9Z1

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

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.



ÅRSBERETNING 2024

FOR

DNB EIENDOMSHOLDING AS

Virksomhetens art og sted

Selskapets virksomhetsområde omfatter eierskap og drift av fast eiendom, samt tilhørende aktiviteter. Formålet oppnås gjennom eierskap i aksjer og andeler i eiendomsselskaper. Selskapet er i hovedsak investert i næringsseiendom finansiert gjennom kundemidler og egenkapital i DNB Livsforsikring AS. Selskapet er lokalisert i Bergen.

Selskapet har i 2024 solgt aksjer i Grønnvollkvartalet AS. I tillegg har det vært gjennomført salg av eiendommen Brugata 19 gjennom datterselskapet Brugata 19 AS.

Selskapets stilling og resultat

Selskapets resultat består i all hovedsak av inntekter fra underliggende eiendomsportefølje samt finansiering av porteføljen. Årets resultat viser et overskudd på NOK 452,4 mill. mot et overskudd på NOK 375,9 mill. foregående år. Økning i årets resultat sammenlignet med fjoråret forklares ved økte inntekter på investeringer, herunder inntektsført utbytte og konsernbidrag, økte netto renteinntekter fra datterselskaper samt reduksjon i netto tap ved realisasjon av aksjer og andeler. Samtidig preges resultatet av en økning i netto nedskrivning på investeringer i datterselskaper sammenlignet med fjoråret.

Det var i 2024 resultatført konsernbidrag og utbytter på til sammen NOK 835,9 mill. mot NOK 692,4 mill. i 2023.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i selskapet var NOK 227,0 mill. og gjelder i hovedsak årets resultat justert for poster som er investeringsaktiviteter. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var NOK 603,5 mill., herunder netto innbetalinger ved salg av aksjer i datterselskap på NOK 765,9 mill. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var NOK -780,9 mill. Beløpet tilskrives netto utbetaling av konsernbidrag på NOK -1 225,4 mill. og endring i konsernintern gjeld tilknyttet konsernkonto på NOK 444,5 mill. Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l. var NOK 49,6 mill.

Egenkapitalen var ved utgangen av året på NOK 17 990,6 mill. mot NOK 19 388,3 mill. foregående år. Reduksjonen i egenkapitalen skyldes i all hovedsak utdeling av tilleggskonsernbidrag med NOK 1 850,0 mill. i 2024. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2024 var 84,8 % sammenlignet med 87,0 % pr. 31.12.2023.

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

Selskapet hadde i 2024 et regnskapsmessig overskudd etter skatt på NOK 452 367 960. Styret foreslår følgende disponering av årets resultat:

Avgitt tilleggskonsernbidrag uten skattemessig effekt	NOK 1 036 359 198
Avgitt tilleggskonsernbidrag med skattemessig effekt	NOK 813 640 802
<u>Overført fra overkurs</u>	<u>NOK - 1 397 632 040</u>
<u>Sum overføringer</u>	<u>NOK 452 367 960</u>





Fremtidsutsikter

Selskapet eier eiendomsselskaper med en solid og sentralt beliggende portefølje innenfor kontor, handel og hotell. Porteføljen har en god og robust leietakerfordeling innenfor et bredt spekter av bransjer og er preget av store solide leietakere. Økonomisk ledighet i porteføljen pr 31.12.2024 var 3,3 %, som anses som lav sammenlignet med markedet. Eiendomsporteføljens eiendommer er i hovedsak lokalisert i attraktive områder med gode markedsleier.

Etter en periode med stigende renter og økende avkastningskrav har markedet stabilisert seg i 2024. Starten av 2025 har vært preget av stor markedsuro internasjonalt, noe som medfører at investorene er avventende. Det er forventet at rentetoppen nå er nådd og at rentene etter hvert vil falle noe. Det er forventet rentekutt i løpet av året. Rentenedgang er forventet å få positiv innvirkning på likviditeten i transaksjonsmarkedet og vil bidra til å redusere usikkerheten til fremtidig avkastningskrav, og også til 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. Styret vurderer fremtidsutsiktene for selskapet som gode, men påpeker at det alltid er usikkerhet knyttet til vurderingen av fremtidige forhold.

Finansiell risiko

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

Ved behov finansieres selskapets drifts- og investeringsutgifter av morselskapet. Det er etablert en konsernkontoordning hvor DNB Eiendomsholding er konsernkontoinnehaver. Netto likviditet i konsernkontoordningen påvirkes av leietakernes soliditet og betalingsevne. Selskapene hadde relativt lav avsetning til tap på fordringer i 2024 og omfanget av konkurser har vært begrenset i 2024. Det gjøres en løpende vurdering av likviditetsbeholdningen til selskapet, særskilt ved finansiering av oppkjøp og ved utbetaling av konsernbidrag. Likviditetsrisiko og kredittrisiko vurderes på bakgrunn av dette som lav.

Bærekraftsrisiko

Selskapets avkastning kan påvirkes av bærekraftsrisiko. Bærekraftsrisiko er i hovedsak knyttet til klimarelaterte hendelser som følge av klimaendringer (fysisk risiko) eller til samfunnets respons på klimaendringer (overgangsrisiko), som kan medføre uventede tap som kan påvirke selskapets investeringer og finansielle stilling. Sosiale hendelser (f.eks. ulikhet, inkludering, arbeidsforhold, investering i menneskelig kapital, ulykkesforebygging, endring av kundeadferd osv.) eller styringsmangler (f.eks. gjentatte betydelig brudd på internasjonale avtaler, bestikkelsesproblemer, produktkvalitet og sikkerhet, salgspraksis osv.) kan også oversettes til bærekraftsrisiko.

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.

Klimarelaterte risikoer og muligheter er integrert i investeringsbeslutninger og risikoovervåking for eiendomsporteføljen. DNB Næringseiendom AS som forvalter eiendomsporteføljen jobber med klimarisiko ved hjelp av flere verktøy og prosesser. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til:

- Årlig GRESB og INREV rapportering for å evaluere og kommunisere vår bærekraftsytelse til interessenter og investorer.
- BREEAM-sertifisere alle eiendommer over tid for å sikre dokumentert miljøstandard.
- ISO 14001:2015 sertifisert miljøstyringssystem for å kontinuerlig overvåke og forbedre





- vår miljøprestasjon
- Analyse ved hjelp av rammeverket for Task Force on Climate Related Disclosures
- Rapportering i henhold til krav fra norsk offentliggjøringsforordning
- Deltaker i MSCI: Real Estate Climate Metrics, verktøy og indikatorer for å måle og vurdere klimarisiko og muligheter i eiendomsporteføljen

Å bruke et bredt spekter av verktøy bidrar til å minimere potensielle risikoer i eiendomsporteføljen. Det gir også en solid grunnmur for videre beslutningstaking og risikostyring.

Fortsatt drift

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

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ingen forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet hadde ingen ansatte i 2024. Styret består av fire medlemmer, hvorav to kvinnelige medlemmer.

Ytre miljø

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

Selskapets virksomheter inngår i forvalters miljøpolitikk og miljøplan hvor det jobbes målbevisst med energi- og ressursbesparelser gjennom forvaltning av eiendomsporteføljen. Miljøplanen setter klare mål for selskapets eiendomsportefølge. Det vises for øvrig til avsnitt om "Bærekraftsrisiko" der selskapets miljøpolitikk er nærmere beskrevet.

Åpenhetsloven

Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter Åpenhetsloven publiseres på hjemmesiden til DNB Næringsseiendom AS.

Styret og daglig leders personlige ansvar

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

Bergen, 28. mai 2025

Bjørn Atle Haugen
Styrets leder

Christine Koch Hatlebrekke
Styremedlem

Magne Gyland
Styremedlem

Mari Fløgstad Skipevåg
Styremedlem

Gro Kristin Boge
Daglig leder





Resultatregnskap			
DNB Eiendomsholding AS			
	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		627 877	2 978 459
Sum driftsinntekter		<u>627 877</u>	<u>2 978 459</u>
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	4 121 704	7 503 062
Sum driftskostnader		<u>4 121 704</u>	<u>7 503 062</u>
Driftsresultat		<u>-3 493 827</u>	<u>-4 524 603</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investeringer i datterselskap	3	835 859 339	692 443 608
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	120 561 170	108 128 630
Annen renteinntekt		15 938 005	9 597 979
Gevinst ved realisasjon av aksjer og andeler	3	0	62 307 937
Annen finansinntekt	5	98 501 899	314 427 970
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	267 609 273	171 973 700
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	104 060 943	114 871 346
Tap ved realisasjon av aksjer og andeler	3	6 836 667	84 359 625
Annen rentekostnad		4 820	25 055
Annen finanskostnad		6 998 493	221 956 107
Resultat av finansposter		<u>685 350 218</u>	<u>593 720 291</u>
Resultat før skattekostnad		<u>681 856 391</u>	<u>589 195 689</u>
Skattekostnad	6	<u>229 488 431</u>	<u>213 318 022</u>
Årsresultat		<u>452 367 960</u>	<u>375 877 667</u>
Totalresultat		<u>452 367 960</u>	<u>375 877 667</u>
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt		0	756 293 898
Avgitt tilleggs konsernbidrag uten skattemessig effekt		1 036 359 198	0
Avgitt tilleggs konsernbidrag med skattemessig effekt		813 640 802	0
Overført fra overkurs		-1 397 632 040	-380 416 231
Sum overføringer	7	<u>452 367 960</u>	<u>375 877 667</u>

992 670 886

Side 8





Balanse			
DNB Eiendomsholding AS			
	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	2 392 197	2 392 197
Sum immaterielle eiendeler		<u>2 392 197</u>	<u>2 392 197</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	18 014 938 505	19 084 549 794
Lån til selskap i samme konsern	4	0	328 143 372
Andre langsiktige fordringer		734 706 359	143 378 449
Sum finansielle anleggsmidler		<u>18 749 644 864</u>	<u>19 556 071 615</u>
Sum anleggsmidler		<u>18 752 037 061</u>	<u>19 558 463 812</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		202 306	666 642
Fordringer på selskap i samme konsern	4	2 257 142 053	2 507 864 634
Andre kortsiktige fordringer		43 592 730	105 170 020
Sum fordringer		<u>2 300 937 089</u>	<u>2 613 701 296</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		157 670 833	108 083 412
Sum omløpsmidler		<u>2 458 607 922</u>	<u>2 721 784 708</u>
Sum eiendeler		<u>21 210 644 983</u>	<u>22 280 248 521</u>
992 670 886			Side 9





Balanse			
DNB Eiendomsholding AS			
	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	57 400 000	57 400 000
Overkurs		17 933 226 491	19 330 858 532
Sum innskutt egenkapital		<u>17 990 626 491</u>	<u>19 388 258 532</u>
Sum egenkapital	7	<u>17 990 626 491</u>	<u>19 388 258 532</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	4	162 790 044	150 847 326
Sum annen langsiktig gjeld		<u>162 790 044</u>	<u>150 847 326</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		82 796 202	36 920 839
Gjeld til selskap i samme konsern	4	2 966 761 162	2 684 377 429
Annen kortsiktig gjeld		7 671 085	19 844 396
Sum kortsiktig gjeld		<u>3 057 228 449</u>	<u>2 741 142 663</u>
Sum gjeld		<u>3 220 018 493</u>	<u>2 891 989 989</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>21 210 644 983</u>	<u>22 280 248 521</u>
992 670 886		Side 10	





Balanse

DNB Eiendomsholding AS

Bergen, 28.05.2025

Bjørn Atle Haugen
Styreleder

Christine Koch Hatlebrekke
Styremedlem

Magne Gyland
Styremedlem

Mari Fløgstad Skipevåg
Styremedlem

Gro Kristin Boge
Daglig leder

992 670 886

Side 11





Kontantstrømoppstilling		
DNB Eiendomsholding AS		
	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	681 856 391	589 195 689
Resultatført konsernbidrag fra datterselskap	-835 859 339	-692 443 608
Netto gevinst/tap ved salg av aksjer	6 836 667	22 051 688
Innbetalinger ved mottatt utbytte fra datterselskaper	10 825 027	2 973 368 319
Netto nedskrivning/reversering av nedskrivning av aksjer	267 609 273	171 973 700
Endring i leverandørgjeld	45 875 364	13 232 057
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	49 868 315	70 437 141
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>227 011 697</u>	<u>3 147 814 985</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Endring i langsiktige fordringer	-263 184 538	11 400 577
Investering i aksjer/andeler inkl kapitalforhøyelse	-347 027 699	-223 790 635
Innbetaling ved salg av aksjer og andeler	765 873 184	1 243 154 528
Endring i konsernmellomværender	447 828 469	2 269 860 658
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>603 489 416</u>	<u>3 300 625 128</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Endring av konserninterngjeld tilknyttet konsernkonto	444 492 012	-142 093 214
Innbetaling v/mottatt konsernbidrag fra datterselskap	844 939 677	1 098 979 774
Utbetalinger av konsernbidrag	-2 070 345 381	-7 423 598 249
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-780 913 692</u>	<u>-6 466 711 689</u>
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	<u>49 587 421</u>	<u>-18 271 577</u>
Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr 01.01	<u>108 083 412</u>	<u>126 354 987</u>
Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr 31.12	<u>157 670 833</u>	<u>108 083 412</u>
DNB Eiendomsholding AS		Side 12





Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Andre driftsinntekter

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

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Investering i datterselskap

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Periodens betalbare skatt utgjør 22 % av skattepliktig inntekt inkludert mottatt konsernbidrag med skattemessig effekt. Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt som er ført mot egenkapitalen eller til økning på aksjer i datterselskaper, påvirker ikke resultatført skattekostnad. Skatteeffekten av avgitte konsernbidrag hensyntas ved beregning av årets betalbare skatt.

Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt skattemessig 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.

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.





DNB Eiendomsholding AS

Noter til regnskapet 2024

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.

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.

Konsernkonto

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

Kontantstrømoppstilling

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

Note 2 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 :	2024	2023
- revisjon	284 107	284 107
- andre tjenester	0	32 124
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	284 107	316 231





DNB Eiendomsholding AS

Noter til regnskapet 2024

Note 3 Investering i datterselskap

Investeringer i datterselskap (AS)	Forretnings- kontor	Eierandel/ Stemmeandel	Egenkapital siste år 100 %	Resultat siste år 100 %
Admiral Hotel AS	Bergen	100%	150.000	931.704
Barcode 121 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Beddingen 16 AS	Bergen	100%	806.308.807	30.874.472
Beddingen 16 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Brugata 19 AS	Bergen	100%	5.150.000	99.257.073
DNB Eiendomsforvaltning AS	Bergen	100%	60.912.309	2.150.375
DNB Handesparker AS	Bergen	100%	312.528.467	10.584.229
Galleriet Kjøpesenter AS	Bergen	100%	1.561.611.062	97.023.972
Hygea AS	Bergen	100%	4.799.594.218	127.006.389
Fjordalleen 16 AS	Bergen	100%	1.069.445.323	23.426.889
Forenedekvartalet AS	Bergen	100%	170.712.498	5.821.491
Markeveien 1B AS	Bergen	100%	236.888.284	5.936.555
Markeveien 1B Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Nordnorsk Hotell AS	Bergen	100%	491.619.318	42.013.839
Nordnorsk Hotell Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Roald Amundsensgt. 6 AS	Bergen	100%	454.364.636	5.677.415
Roald Amundsensgt. 6 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Rosenkrantzgaten 12 AS	Bergen	100%	176.693.460	4.557.836
Rosenkrantzgaten 12 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Sandslimarka 251 AS	Bergen	100%	137.967.835	6.570.583
Starvhusgaten 2 A AS	Bergen	100%	145.330.712	4.571.854
Starvhusgaten 2 A Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Starvhusgaten 2 B AS	Bergen	100%	138.094.981	4.005.043
Starvhusgaten 2 B Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Stortingsgaten 22 AS	Bergen	100%	434.678.234	11.399.604
Stortingsgaten 22 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Strandgaten 17 AS	Bergen	100%	320.497.640	12.238.292
Strandgaten 17 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Strandgaten 4 Eiendom AS	Bergen	100%	116.528.306	3.369.737
Strandgaten 4 Eiendom Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Strandveien 50 AS	Bergen	100%	768.684.723	21.736.369
Torgalmenningen 14 AS	Bergen	100%	300.871.713	41.738.058
Torgalmenningen 4 Hjemmel AS	Bergen	100%	120.000	-65.524
Trondheim Hotell AS	Bergen	100%	13.014.733	361.481
Trondheim Hotell Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Trondheim Torg AS	Bergen	100%	1.992.735.156	-165.947.438
Trondheim Torg Hjemmel AS	Bergen	100%	60.000	0
Vestnorsk Hotell AS	Bergen	100%	1.034.993.778	41.730.812
Vestnorsk Hotell Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Vitaminveien 1 AS	Bergen	100%	373.405.624	24.134.646
Vitaminveien 1 Eiendom AS	Bergen	100%	17.150	2.963

Side 15





DNB Eiendomsholding AS

Noter til regnskapet 2024

BK9 Næring AS	Bergen	100%	93.650.019	310.069
DNB Liv Eiendom Sverige AB*)	Stockholm	100%	163.743.000	-30.507.000

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

Investeringer i datterselskap (deltakerlignede)	Forretnings- Konto	Eierandel/ Stemmeandel	Egenkapital siste år 100%	Resultat siste år 100%
ANS Torgalmenningen 14 Hjemmael	Bergen	99,00%	0	0
ANS Beddingen Hjemmael	Bergen	99,52%	0	0
ANS Sjøsidan 1 Hjemmael	Bergen	99,50%	0	0
ANS Sjøsidan 2 Hjemmael	Bergen	99,50%	0	0
ANS Fjordalleen 16 Hjemmael	Bergen	99,50%	0	0
Verdibo ANS	Bergen	99,75%	38.289.898	9.294.446

Selskapet har i 2024 solgt aksjer i Grønnvollkvartalet AS. Transaksjonen har medført et resultatført tap ved salg av aksjer og andeler.





Note 4 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter

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

Mellomværende med selskaper i samme konsern:

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

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

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

Av gjeld til selskap i samme konsern pr 31.12.2024, utgjør kr 1.982.592.696 gjeld i forbindelse med konsernkontoordningen. Tilsvarende kr 1.538.100.683 pr 31.12.2023.

Note 5 Opsjon vedrørende tilbakekjøp av aksjer

Selskapet ervervet i 2021 aksjer i selskapet Grønnvollkvartalet AS med overtakelse 30. april samt selskapene Lillebyttunet AS og Nedre Skøyen Vei Newco AS med overtakelse 30. september. Samtidig med signering av kjøpekontrakt har selskapet inngått en opsjonsavtale som gir selger rett til å kjøpe tilbake aksjer i nevnte selskaper til en gitt markedsverdi. Opsjonsavtalen har en løpetid på 8 år regnet fra overtakelsesdato. Avtalen sikrer selskapet rett til en engangspremie ved inngåelse av avtalen samt en årlig opsjonsrente i løpetiden. For 2024 er det resultatført opsjonsrente på tilsammen kr 65,0 mill. (for 2023 kr 86,6 mill.) Inntekter knyttet til opsjonsavtalene er i regnskapet presentert som annen finansinntekt.

I 2024 er aksjer i Grønnvollkvartalet AS tilbakekjøpt i tråd med opsjonsavtalen.





DNB Eiendomsholding AS

Noter til regnskapet 2024

Note 6 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2024	2023
Gevinst/tapskonto	-10 873 619	-10 873 619
Grunnlag for utsatt skatt	-10 873 619	-10 873 619
Utsatt skatt (22%)	-2 392 197	-2 392 197
Utsatt skatt i balansen	-2 392 197	-2 392 197

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2024	2023
Resultat før skattekostnad	681 856 391	589 195 689
Permanente forskjeller	179 187	13 454
Netto regnskapsmessig gevinst/tap ved salg av aksjer/andeler	6 836 667	22 051 688
Nedskrivning finansielle eiendeler	267 609 273	171 973 700
Inntektsført konsernbidrag og utbytte	-835 859 339	-692 443 608
Skattemessig resultat i deltakerlignede selskaper	9 271 210	1 704 363
Tilbakeføring av 3% skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	0	18 576
Skattepliktig inntekt	129 893 388	92 513 861
Mottatt konsernbidrag med skattemessig effekt	913 235 844	877 113 511
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	-1 043 129 233	-969 627 373
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	0

Fordeling av skattekostnaden	2024	2023
Skatt av avgitt konsernbidrag	229 488 431	213 318 022
Skattekostnad	229 488 431	213 318 022

Betalbar skatt i balansen	2024	2023
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt) *)	28 576 545	20 353 049
Skattevirkning av konsernbidrag	-28 576 545	-20 353 049
Betalbar skatt i balansen	0	0

*) Betalbar skatt i skattenoten er presentert som 22% av skattepliktig inntekt før årets konsernbidrag er hensyntatt.





DNB Eiendomsholding AS

Noter til regnskapet 2024

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	57 400 000	19 330 858 532	0	19 388 258 532
Årets resultat	0	0	452 367 960	452 367 960
Tilbakebetalt innskutt kapital	0	0	0	0
Avgitt tilleggs konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	-1 036 359 198	-1 036 359 198
Avgitt tilleggs konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-813 640 802	-813 640 802
Overført fra overkurs	0	-1 397 632 040	1 397 632 040	0
Egenkapital 31.12	57 400 000	17 933 226 492	0	17 990 626 491

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 57 400 000 består av 1 aksje a kr 57 400 000.

Selskapet eies av DNB Livsforsikring AS.

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





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557547997533

Dokument

2024 Årsregnskap, beretning og noter - DNB
Eiendomsholding AS
Hoveddokument
15 sider
Initiated on 2025-05-28 10:49:43 CEST (+0200)
Ferdigstilt 2025-06-02 20:25:10 CEST (+0200)

Underskriverne

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



Navnet norsk BankID oppga var "Magne Gyland"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-07-23 10:34:28 CEST (+0200)
Signert 2025-05-31 18:04:25 CEST (+0200)

Christine Koch Hatlebrekke (CKH)
christine.hatlebrekke@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Christine K
Hatlebrekke"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2025-03-21 09:07:12 CET (+0100)
Signert 2025-06-02 20:25:10 CEST (+0200)

Bjørn Atle Haugen (BAH)
bjorn.a.haugen@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Bjørn Atle Haugen"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-11-25 09:40:18 CET (+0100)
Signert 2025-06-01 21:14:57 CEST (+0200)

Gro Kristin Boge (GKB)
gro.boge@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Gro Kristin Boge"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2025-06-01 18:29:30 CEST (+0200)
Signert 2025-06-02 08:50:49 CEST (+0200)

Mari Fløgstad Skipevåg (MFS)
mari.skipevag@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Mari Fløgstad Skipevåg"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-01-03 08:47:53 CET (+0100)
Signert 2025-05-28 12:16:08 CEST (+0200)





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557547997533

Denne verifiseringen ble utstedt 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>

