



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Britt N. Pedersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		187 472 784	173 755 086
Sum inntekter	1	187 472 784	173 755 086
Kostnader			
Lønnskostnader	2	89 217 856	82 713 547
Avskrivninger	3	2 388 645	2 578 580
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		37 316 143	37 243 340
Sum kostnader		128 922 643	122 535 467
Driftsresultat		58 550 141	51 219 619
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	310 472	713 520
Sum finansinntekter		310 472	713 520
Annen rentekostnad	11		
Finanskostnader	4	70 683	78 713
Sum finanskostnader		70 683	78 713
Netto finans		239 789	634 807
Ordinært resultat før skattekostnad		58 789 929	51 854 426
Skattekostnad	8	13 119 266	11 527 016
Ordinært resultat etter skattekostnad		45 670 664	40 327 410
Årsresultat		45 670 664	40 327 410
Årsresultat etter minoritetsinteresser		45 670 664	40 327 410
Totalresultat		45 670 664	40 327 410
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		43 170 664	40 327 410



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Udekket tap	9		
Overført til annen egenkapital		2 500 000	
Sum overføringer og disponeringer	9	45 670 664	40 327 410



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Andre immaterielle eiendeler	3		71 104
Utsatt skattefordel	8	12 029 891	10 997 028
Sum immaterielle eiendeler		12 029 891	11 068 132
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		14 777 092	7 480 321
Sum varige driftsmidler	3	14 777 092	7 480 321
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern			300 000
Pensjonsmidler	12		
Pensjonsmidler	12		
Sum finansielle anleggsmidler			300 000
Sum anleggsmidler		26 806 983	18 848 453
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		3 536 517	1 330 318
Kortsiktige fordringer		226 415	19 265
Kortsiktige fordringer konsern		26 218 416	13 081 319
Sum fordringer	5	29 981 348	14 430 901
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	135 531 061	147 120 915
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		135 531 061	147 120 915
Sum omløpsmidler		165 512 409	161 551 817
SUM EIENDELER		192 319 392	180 400 269



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		29 812 120	27 510 953
Udekket tap	9		
Sum opptjent egenkapital		29 812 120	27 510 953
Sum egenkapital	9	40 628 712	38 327 545
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	12	56 066 788	46 617 567
Avsatt pensjonsforpliktelse	12		
Sum avsetninger for forpliktelser		56 066 788	46 617 567
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		56 066 788	46 617 567
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 444 100	2 166 373
Betalbar skatt	8	1 919 707	1 781 514
Skyldig offentlige avgifter		7 800 618	8 749 503
Annen kortsiktig gjeld		29 112 462	31 055 961
Annen kortsiktig gjeld konsern		55 347 005	51 701 808
Sum kortsiktig gjeld	6	95 623 892	95 455 158
Sum gjeld		151 690 680	142 072 724
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		192 319 392	180 400 269



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 273460

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Britt N. Pedersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2022



Organisasjonsnr: 936 237 592
DNB NÆRINGSEIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		187 472 784	173 755 086
Sum inntekter	1	187 472 784	173 755 086
Kostnader			
Lønnskostnader	2	89 217 856	82 713 547
Avskrivninger	3	2 388 645	2 578 580
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		37 316 143	37 243 340
Sum kostnader		128 922 643	122 535 467
Driftsresultat		58 550 141	51 219 619
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	310 472	713 520
Sum finansinntekter		310 472	713 520
Annen rentekostnad	11		
Finanskostnader	4	70 683	78 713
Sum finanskostnader		70 683	78 713
Netto finans		239 789	634 807
Ordinært resultat før skattekostnad		58 789 929	51 854 426
Skattekostnad	8	13 119 266	11 527 016
Ordinært resultat etter skattekostnad		45 670 664	40 327 410
Årsresultat		45 670 664	40 327 410
Årsresultat etter minoritetsinteresser		45 670 664	40 327 410
Totalresultat		45 670 664	40 327 410
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		43 170 664	40 327 410
Udekket tap	9		
Overført til annen egenkapital		2 500 000	
Sum overføringer og disponeringer	9	45 670 664	40 327 410



Organisasjonsnr: 936 237 592
DNB NÆRINGSEIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Andre immaterielle eiendeler	3		71 104
Utsatt skattefordel	8	12 029 891	10 997 028
Sum immaterielle eiendeler		12 029 891	11 068 132
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		14 777 092	7 480 321
Sum varige driftsmidler	3	14 777 092	7 480 321
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern			300 000
Pensjonsmidler	12		
Pensjonsmidler	12		
Sum finansielle anleggsmidler			300 000
Sum anleggsmidler		26 806 983	18 848 453
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		3 536 517	1 330 318
Kortsiktige fordringer		226 415	19 265
Kortsiktige fordringer konsern		26 218 416	13 081 319
Sum fordringer	5	29 981 348	14 430 901
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	135 531 061	147 120 915
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		135 531 061	147 120 915
Sum omløpsmidler		165 512 409	161 551 817
SUM EIENDELER		192 319 392	180 400 269

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		29 812 120	27 510 953
Udekket tap	9		
Sum opptjent egenkapital		29 812 120	27 510 953
Sum egenkapital	9	40 628 712	38 327 545
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	12	56 066 788	46 617 567
Avsatt pensjonsforpliktelse	12		
Sum avsetninger for forpliktelser		56 066 788	46 617 567
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		56 066 788	46 617 567
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 444 100	2 166 373
Betalbar skatt	8	1 919 707	1 781 514
Skyldig offentlige avgifter		7 800 618	8 749 503
Annen kortsiktig gjeld		29 112 462	31 055 961
Annen kortsiktig gjeld			
konsern		55 347 005	51 701 808
Sum kortsiktig gjeld	6	95 623 892	95 455 158
Sum gjeld		151 690 680	142 072 724
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		192 319 392	180 400 269



Organisasjonsnr: 936 237 592
DNB NÆRINGSEIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
64.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



ÅRSBERETNING 2021 DNB NÆRINGSEIENDOM AS

(Org nr 936 237 592)

Virksomheten

DNB Næringseiendom AS har som målsetting å skape gode kundeopplevelser, levere på finansielle mål og sikre etterlevelse. Selskapet investerer i og forvalter næringseiendom for DNB Livsforsikring, DNB Scandinavian Property Fund og DNB Eiendomsfond Core Plus.

DNB Næringseiendom forvalter og utvikler porteføljer av sentralt beliggende kontorbygg, kjøpesentre og hoteller i de største byene i Norge og Sverige. Selskapet er en fremtidsrettet og inkluderende eiendomsaktør som tar det grønne skiftet på alvor. Selskapet forvaltet ved utgangen av 2021 totalt 947 000 kvadratmeter næringsbygg og hadde leieinntekter på NOK 1,7 milliarder.

Selskapet er et 100 % eiet datterselskap av DNB Livsforsikring AS og har forretningskontor i Solheimsgaten 7B i Bergen og avdelingskontor i Dronning Eufemiasgate 25 i Oslo.

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

Styret mener at årsregnskapet gir en rettvisende oversikt av 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 våre oppdragsgivere som er DNB Livsforsikring AS og deres pensjonskunder, investorene i DNB Scandinavian Property Fund, samt investorene i DNB Eiendomsfond Core Plus.

Det har vært stor interesse for investeringer i næringseiendom som aktivklasse. I 2021 ble aktivklassen inkludert i DNB Livsforsikrings aktivt forvaltede innskuddspensjonsprofiler. Blant annet for å tilrettelegge for dette, ble det i 2021 gjennomført direkte eiendomsinvesteringer for NOK 3,3 mrd.

Eiendomsmarkedet har vært godt, med høy etterspørsel etter eiendom og økende markedsleier. Det er levert god avkastning og økende verdier i alle porteføljene.

Attraktive lokaler der ansatte og kunder trives, og vender tilbake, 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, kjøpesentre eller hotell.

Både 2020 og 2021 har vært preget av koronapandemien, med flere nedstenginger og gjenåpninger. Vi har jobbet tett med 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 og økte krav til fleksibilitet, har forsterket seg. Det er sentralt at vi fremover arbeider tett med leietakerne i utvikling av fremtidens kontorer, handelsarealer og hotell.

Bærekraftsrapportering og samfunnsansvar

Næringseiendom som bransje har et stort miljømessig fotavtrykk. Å drive virksomheten på en bærekraftig måte, er av sentral strategisk betydning og en viktig forutsetning for selskapets langsiktige resultater. Selskapet arbeider systematisk med ESG gjennom et eget bærekraftsprogram 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 og 12 Ansvarlig forbruk og produksjon er spesielt viktige for oss. Bærekraftsprogrammet omfatter også sosiale forhold og konkrete tiltak knyttet til ansatte, leietakere og underleverandører.

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.

Vårt målrettede arbeid innen bærekraft har ført til at vi for DNB Scandinavian Property Funds portefølje har oppnådd høyeste score i den ledende internasjonale referanseindeksen for bærekraft i eiendom, GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), siden vi ble med i indeksen i 2013. Scoren for





2021 var 90 av 100 mulige, opp fra 81 i 2020. Fondet er nå blant de 20% mest bærekraftige fondene i indeksen, noe som gir 5 stjerner i tillegg til klassifisering som Green Star.

Det arbeides med å sertifisere alle relevante bygg under forvaltning etter den norske miljøklassifiseringsstandard BREEAM, både i DNB Livsforsikring 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 2021 og resultatprognoser for år 2022. Selskapet har en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Arbeidsmiljø og personale

Antall ansatte i selskapet er 65. Medarbeiderne har i forbindelse med koronapandemien vist stor evne til omstilling og tilpasning, gjennom å gå over til hjemmekontor fra en dag til neste og deretter å arbeide for økt digitalisering og mer digitale arbeidsprosesser. Vi har erfart at mange oppgaver kan utføres utenfor kontoret, men også at vi trenger kontoret i de kreative og kunnskapsbyggende prosessene og for å videreutvikle et godt arbeidsmiljø. Videre fremover vil fokus være å finne en god kombinasjon av fysisk og digital samhandling i den nye hybride arbeidsmodellen i DNB.

Ledelsen har hatt stor 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 2,64 %, som er en økning på 0,92 % fra fjoråret. Situasjonen med hjemmekontor kan medføre at korttidsfraværet blir lavere enn tidligere, men sykefravær som følge av pandemien trekker noe oppover.

Det har i løpet av året ikke forekommet alvorlige arbeidsuhell eller ulykker som har resultert i store materielle skader eller personskader.

DNB Næringseiendom 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 har nær doblet seg i 2021 og er nå 40%. Kjønnsbalansen 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 således behandlet i disse organer.

DNB Næringseiendom tilstreber å fremme Likestillings- og diskrimineringslovens formål innenfor vår virksomhet i forbindelse med blant annet rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, forfremmelse, utviklingsmuligheter og beskyttelse mot trakassering.

Som en del av de forsterkede kravene til kartlegging av den faktiske tilstanden for kjønnslikestilling i DNB, rapporterer DNB konsernet for første gang resultatene av en kartlegging av lønnsforskjeller mellom kvinner og menn i likeverdige stillinger. Kartleggingen er gjennomført på konsernnivå høsten 2021. Videre kvalitetssikring av kartleggingen vil skje som en del av arbeidet med å identifisere reelle gap og tiltak. Tillitsvalgte vil være tett involvert også i denne fasen.

En av årsakene til lønnsforskjeller både i konsernet og selskapet er at større andel kvinner har roller med noe lavere grad av ansvar og kompleksitet. Et viktig bidrag til å redusere forskjellen mellom kjønnene vil derfor være å identifisere tiltak som kan bidra til at karrierevalgene og mulighetene blir likere. DNB har arbeidet aktivt med dette over tid, men kartlegging av stillinger og likelønn har gitt viktig innsikt som gjør at arbeidet nå kan målrettes ytterligere. Basert på konsernets arbeid vil selskapet arbeide videre med tilsvarende oppstilling og tiltak tilpasset sin virksomhet.

For informasjon om prosess og metodikk vises det til egen omtale av likelønnsarbeidet i Mangfoldskapittelet i årsrapporten til DNB.

DNB Næringseiendom har også 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

Som følge av nyinvesteringer og økte markedsverdier har markedsverdien av forvaltede porteføljer økt med 4,3 mrd til 40,0 mrd. Fremskrivning av samlet porteføljeutvikling indikerer at porteføljene skal vokse noe også fremover.

Covid-19 pandemien har medført at også 2021 har vært et spesielt år. Som følge av lave renter har eiendom gjennom pandemien økt sin relative attraktivitet. Eiendomsmarkedet har utviklet seg positivt i perioden og det er stor etterspørsel etter sentralt beliggende eiendom. Kontor og Logistikk har opplevd sterkest yieldkompresjon i perioden, mens yieldene innenfor handel og hotell ikke har opplevd tilsvarende utvikling.

Etter et år med lav aktivitet i leiemarkedet, ser vi at aktiviteten i leiemarkedet har økt, særlig for kontor. Handel viser totalt sett positiv omsetningsutvikling, men med store ulikheter mellom bransjer. Høsten 2021 erfarer vi en svak og selektiv økning i etableringsviljen innen handel. Hotell har vært sterkt påvirket av pandemien. Erfaringen så langt er at aktiviteten øker raskt ved reåpning av samfunnet. DNB Næringseiendom følger utviklingen nøye fremover.

Norges Bank har hevet styringsrenten to ganger i løpet av 2021, og varsler 4-6 rentehevinger det neste året. Usikkerheten knyttet til fremtidig økonomisk utvikling har økt den senere tid som følge av konflikten i Ukraina og de omfattende konsekvensene av dette. Økt usikkerhet vil kunne påvirke etterspørselen etter næringseiendom på kort sikt. Eiendom har porteføljeegenskaper og risikopremie som gjør aktivklassen interessant, og vil derfor være en viktig del av langsiktig pensjonsparing også fremover. Styret vurderer framtidsutsiktene for selskapet som gode. Styret gjør oppmerksom på at det alltid er usikkerhet knyttet til vurderingen av fremtidige forhold.

Resultat, likviditet og soliditet

Selskapets inntekter har økt fra 173,8 millioner kroner i 2020 til 187,5 millioner kroner i 2021, som følge av høyere investeringer i 2021 og økt honorar som følge av dette. Resultatet etter skatt ble 45,7 millioner kroner mot 40,3 millioner kroner i 2020. Likviditeten per 31.12.2021 er tilfredsstillende, og omløpsmidlene er tilstrekkelige til å nedbetale all kortsiktig gjeld.

Selskapets egenkapital per 31.12.21 var 40,6 millioner kroner, mot 38,3 millioner kroner per 31.12.20. Totalkapitalen var ved utgangen av året 192,3 millioner kroner, sammenlignet med 180,4 millioner kroner året før. Egenkapitalandelen per 31.12.2021 var 21,1 %, sammenlignet med 21,2 % per 31.12.2020, hvilket skyldes utdelinger til eier i 2021. Totalavkastningen for 2021 er på 24 % og egenkapitalavkastningen er på 112 %.

Samlet kontantstrøm fra driften i selskapet var på 49,4 millioner kroner. Driftsresultatet for selskapet er 58,6 millioner kroner.

Selskapet har ikke forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Finansiell risiko

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

Styre og ledelse

Styret i DNB Næringseiendom AS består av 1 kvinne og 5 menn, Truls Cook Tollefsen (styrets leder), Jan Terje Aasgaard, Hilde Vatne, Erling Johan Frøysa, Flemming Kjelsbøl Dahl og Kristoffer Wisnes Gytte. De to sistnevnte er valgt blant de ansatte i selskapet med virkning fra 26. august 2021. Det er tegnet styreansvarsforsikring som dekker det rettslige erstasjonsansvaret som styremedlemmer og ledende ansatte kan komme i. Forsikringen omfatter personlig ansvar som styremedlemmer, varamedlemmer og ansatte i DNB Bank ASA inkludert alle datterselskaper kan komme i. Forsikringen dekker i tillegg kostnader knyttet til å håndtere skadekravet/dokumentere fakta knyttet til krav som gjøres gjeldende.

Styret takker Carl Johan Wichmann og Kristine Berge Ingebrigtsen for arbeidet i styret og alle ansatte for godt utført arbeid i 2021.

Årets resultat og disponering

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





Avsatt konsernbidrag med skattemessig effekt	NOK 43 170 664
<u>Overført til annen egenkapital</u>	<u>NOK 2 500 000</u>
<u>Totalt disponert</u>	<u>NOK 45 670 664</u>

Selskapets egenkapital 31.12.2021 utgjør 40,6 millioner kroner.

Bergen, 22. mars 2022

Truls Cook Tollefsen
Styrets leder

Jan Terje Aasgaard
Styremedlem

Hilde Vatne
Styremedlem

Erling Johan Frøysa
Styremedlem

Kristoffer Wisnes Gytre
Styremedlem

Flemming Kjelsbøl Dahl
Styremedlem

Gro Kristin Boge
Adm. Direktør





Resultatregnskap			
DNB Næringseiendom AS			
Salgsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt		187 472 784	173 755 086
Sum salgsinntekter	1	<u>187 472 784</u>	<u>173 755 086</u>
Lønnskostnader	2	89 217 856	82 713 547
Avskrivninger	3	2 388 645	2 578 580
Annen driftskostnad		37 316 143	37 243 340
Sum driftskostnader		<u>128 922 643</u>	<u>122 535 467</u>
Driftsresultat		<u>58 550 141</u>	<u>51 219 619</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter	4	310 472	713 520
Finanskostnader	4	70 683	78 713
Resultat av finansposter		<u>239 789</u>	<u>634 807</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>58 789 929</u>	<u>51 854 426</u>
Skattekostnad	8	13 119 266	11 527 016
Årsresultat		<u>45 670 664</u>	<u>40 327 410</u>
Disponering av årsresultatet			
Avsatt konsernbidrag med skattemessig effekt		43 170 664	40 327 410
Overført til annen egenkapital		2 500 000	0
Sum overføringer	9	<u>45 670 664</u>	<u>40 327 410</u>





Balanse			
DNB Næringseiendom AS			
Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Andre immaterielle eiendeler	3	0	71 104
Utsatt skattefordel	8	12 029 891	10 997 028
Sum immaterielle eiendeler		<u>12 029 891</u>	<u>11 068 132</u>
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		14 777 092	7 480 321
Sum varige driftsmidler	3	<u>14 777 092</u>	<u>7 480 321</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i annet foretak i samme konsern		0	300 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>0</u>	<u>300 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>26 806 983</u>	<u>18 848 453</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		3 536 517	1 330 318
Kortsiktige fordringer		226 415	19 265
Kortsiktige fordringer konsern		26 218 416	13 081 319
Sum fordringer	5	<u>29 981 348</u>	<u>14 430 901</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	135 531 061	147 120 915
Sum omløpsmidler		<u>165 512 409</u>	<u>161 551 817</u>
Sum eiendeler		<u>192 319 392</u>	<u>180 400 269</u>

936 237 592

DNB Næringseiendom AS

Side 1





Balanse			
DNB Næringseiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
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		29 812 120	27 510 953
Sum opptjent egenkapital		<u>29 812 120</u>	<u>27 510 953</u>
Sum egenkapital	9	<u>40 628 712</u>	<u>38 327 545</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	12	56 066 788	46 617 567
Sum avsetning for forpliktelser		<u>56 066 788</u>	<u>46 617 567</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 444 100	2 166 373
Betalbar skatt	8	1 919 707	1 781 514
Skyldig offentlige avgifter		7 800 618	8 749 503
Annen kortsiktig gjeld		29 112 462	31 055 961
Annen kortsiktig gjeld konsern		55 347 005	51 701 808
Sum kortsiktig gjeld	6	<u>95 623 892</u>	<u>95 455 158</u>
Sum gjeld		<u>151 690 680</u>	<u>142 072 724</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>192 319 392</u>	<u>180 400 269</u>
Oslo, 22.03.2022 Styret i DNB Næringseiendom AS			
Truls Cook Tollesøen styreleder	Hilde Vatne styremedlem	Flemming Kjelsbøl Dahl styremedlem	Kristoffer Wisnes Gytre styremedlem
Jan Terje Aasgaard styremedlem	Erling Johan Frøysa styremedlem	Gro Kristin Boge daglig leder	
936 237 592	DNB Næringseiendom AS		Side 2





DNB Næringseiendom AS
Noter til regnskapet for år 2021

Kontantstrømoppstilling

Direkte modell

DNB Næringseiendom AS

	2021	2020
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Netto innbetalt fra driften	181 116 645	187 209 265
Netto utbetalt vedr. driften	-130 148 654	-109 652 617
Netto finansinntekter/-kostnader	239 789	634 807
Periodens betalte skatt	-1 781 513	-1 502 617
Netto kontantstrøm fra driften (A)	49 426 266	76 688 839
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Investert i varige driftsmidler	-9 614 311	-6 427 072
Investert i andre immaterielle eiendeler	0	0
Investert i annet foretak i samme konsern	0	-300 000
Tilbakebetaling av kapital fra foretak i samme konsern	300 000	0
Salg varige driftsmidler	0	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter (B)	-9 314 311	-6 727 072
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetalt konsernbidrag	-51 701 808	-72 919 202
Kapitalforhøyelse	0	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter (C)	-51 701 808	-72 919 202
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter (A + B + C)	-11 589 854	-2 957 435
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter per 01.01.	147 120 916	150 078 351
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter per 31.12.	135 531 062	147 120 916
	2021	2020
Avstemming		
Resultat før skattekostnad	58 789 929	51 854 426
Periodens betalte skatt	-1 781 513	-1 502 617
Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler	0	0
Ordinære avskrivninger	2 388 645	2 578 580
Nedskrivning anleggsmidler		
Endring i varelager		
Endring i leverandørgjeld	-722 272	568 784
Endring i forskjell mellom kost.ført pensjon og inn-/utbetalinger i pensj.ordning	9 194 307	6 796 232
Effekt av valutakursendringer		
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-18 442 830	16 393 433
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	49 426 266	76 688 839





DNB Næringsseiendom AS
Noter til regnskapet for år 2021

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 Næringsseiendom 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 avkorting 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 Næringsseiendom AS
Noter til regnskapet for år 2021

for en innskuddsbasert ordning, se under.

Se note 12 Pensjoner for mer informasjon.

Innskuddsbasert ordning

Innskuddsbasert pensjonsordning innebærer at DNB Næringsseiendom ikke gir løfte om fremtidig pensjon av gitt størrelse, ,em betaler et årlig innskudd til de ansattes pensjonssparing. Den fremtidige pensjonen vil avhenge av størrelsen på tilskuddet og den årlige avkastningen på pensjonssparingen. DNB Næringsseiendom 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 investerings verdi i balansen.

Kontantstrømoppstilling

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





DNB Næringsseidom AS
Noter til regnskapet for år 2021

Note 1 Inntekter

	2021	2020
Pr. virksomhetsområde og geografisk marked		
Norge:		
Inntekter administrasjon	187 472 784	173 755 086
Sum inntekter	187 472 784	173 755 086

Note 2 Lønnskostnader

	2021	2020
Lønninger	62 352 360	59 002 654
Arbeidsgiveravgift	10 078 772	9 038 305
Pensjonskostnader /ytelsesordning)	323 048	468 397
Pensjonskostnader (innskudd, ny AFP)	15 640 991	13 073 767
Andre ytelser	1 545 153	2 187 992
Lønnsrefusjoner	-722 467	-1 057 568
Sum	89 217 856	82 713 547

Note 3 Immaterielle eiendeler og andre eiendeler

	Andre immaterielle eiendeler	Kontormaskiner
Anskaffelseskost per 01.01.21	640 000	19 570 764
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	9 614 311
Avgang solgte driftsmidler	0	0
Akkumulerte avskrivninger per 31.12.21	640 000	14 407 984
Avgang avskrivninger	0	0
Bokført verdi per 31.12.21	0	14 777 092
Årets avskrivninger	71 104	2 317 541
Årets nedskrivninger	0	0

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler. Den økonomiske levetiden for kontormaskiner er 5 år.

I forbindelse med virksomhetsoverdragelse med dato 01.01.2019, av 9 medarbeidere i Økonomigruppen fra DNB Bank ASA til DNB Næringsseidom er det overført en immateriell eiendel fra DNB Bank til DNB Næringsseidom. Overføringsbeløpet var på kr 640.0000, hvor opprinnelig avskrivning var på 5 år, hvorav 2 år og 3 måneder gjenstod fra dato for overføringen.





DNB Næringsseiendom AS
Noter til regnskapet for år 2021

Note 4 Finansinntekter/-kostnader

	2021	2020
Renteinntekt	236 775	665 809
Annen finansinntekt	73 697	47 711
Rentekostnad	2 927	804
Annen finanskostnad	67 755	77 909
Sum finansresultat	239 789	634 807

Note 5 Kortsiktige fordringer

	2021	2020
Kundefordringer DNB Livsforsikring AS med datterselskaper	26 218 416	13 081 319
Øvrige fordringer på selskap i DNB konsernet		
Sum fordringer til foretak i samme konsern	26 218 416	13 081 319
Eksterne kundefordringer	3 536 517	1 330 318
Andre kortsiktige fordringer	226 415	19 265
Sum kortsiktige fordringer	29 981 348	14 430 901

Selskapet har ikke fordringer med forfall senere enn et år.

Note 6 Kortsiktig gjeld

	2021	2020
Gjeld DNB Livsforsikring AS med datterselskaper	55 347 005	51 701 808
Gjeld til andre foretak i DNB konsernet		
Sum gjeld til foretak i samme konsern	55 347 005	51 701 808
Leverandørgjeld eksterne	1 444 100	1 669 474
Leverandørgjeld DNB Livsforsikring AS med datterselskaper	0	0
Leverandørgjeld andre foretak i DNB konsernet	0	496 899
Skyldige offentlige avgifter	7 800 618	8 749 503
Betalbar skatt	1 919 707	1 781 514
Tilskudd ENOVA	9 482 957	9 603 870
Virkemiddelpakker	0	1 500 000
Periodiseringer	11 526 722	12 517 966
Feriepengeavsetninger	8 102 784	7 434 124
Sum kortsiktig gjeld	95 623 892	95 455 158

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.

Note 7 Budne bankinnskudd

	2021	2020
Budne bankinnskudd	12 988 456	12 816 627

Bankinnskudd er i sin helhet innskudd i DNB ASA.
Skattetreksmidler utgjør kr. 12.988.456.





DNB Næringsseiendom AS
Noter til regnskapet for år 2021

Note 8 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2021	2020
Midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	1 385 472	-1 868 913
Midlertidige forskjeller knyttet til pensjoner	-56 066 788	-46 617 567
Midlertidige forskjeller knyttet til andre forhold	0	-1 500 000
Netto midlertidige forskjeller	-54 681 316	-49 986 480
Grunnlag for utsatt skattefordel	-54 681 316	-49 986 480
Forskjell skatteprosent aktuarielle gevinster og tap		
22 % / 22 % utsatt skattefordel	-12 029 891	-10 997 027
Utsatt skattefordel i balansen	-12 029 891	-10 997 027

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

	2021	2020
Resultat før skattekostnad	58 789 929	51 854 426
Permanente forskjeller	588 182	-52 033
Endring i midlertidige resultatforskjeller	4 694 836	7 997 203
Grunnlag for betalbar skatt	64 072 948	59 799 596
+ /- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-55 347 005	-51 701 808
Skattepliktig inntekter (grunnlag for betalbar skatt)	8 725 943	8 097 788

Fordeling av skattekostnaden

	2021	2020
Betalbar skatt (22 % / 22 % av gr.lag for betalbar skatt)	14 096 048	13 155 911
For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
Sum betalbar skatt	14 096 048	13 155 911
Endring utsatt skatt som skyldes endring skattesats	0	0
Endring i utsatt skatt ført over resultatet	-976 783	-1 628 895
Skattekostnad (22 % / 22 % av gr.lag for årets skattekostnad) ¹⁾	13 119 266	11 527 016

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

Betalbar skatt i balansen

	2021	2020
Betalbar skatt (22 % / 22 % av gr.lag for betalbar skatt)	14 096 048	13 155 911
Skattevirkning av konsernbidrag	-12 176 341	-11 374 398
Betalbar skatt i balansen	1 919 707	1 781 513

Årets bevegelse i utsatt skatt

	2021	2020
Utsatt skattefordel 01.01.	10 997 027	9 237 643
Endring i utsatt skatt ført over resultat	976 783	1 628 895
Endring i utsatt skatt balanseført aktuarielle gevinster og tap	56 081	130 489
Utsatt skattefordel 31.12.	12 029 891	10 997 027





DNB Næringseiendom AS
Noter til regnskapet for år 2021

Note 9 Egenkapitalutvikling

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 31.12.2020	1 020 000	9 796 592	27 510 952	38 327 544
Kapitalforhøyelse				0
Årsresultat for 2021			45 670 664	45 670 664
Direkte ført aktuarielle gevinster og tap			-198 833	-198 833
Avgitt konsernbidrag			-43 170 664	-43 170 664
Egenkapital per 31.12.2021	1 020 000	9 796 592	29 812 120	40 628 712

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 31.12.2021

	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

	2021	2020
Gjennomsnittlig årsverk:	64	62





DNB Næringsseiendom AS
Noter til regnskapet for år 2021

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	31.12.2021	31.12.2020
Nåverdi av årets pensjonsopptjening ¹⁾	9 247 442	7 001 862
Rentekostnad på pensjonsforpliktelsen	147 348	211 258
Sum ytelsesbasert ordning	9 394 790	7 213 120
Avtalefestet pensjon	568 960	641 120
Innskuddspensjon	5 824 589	5 430 785
Netto pensjonskostnader	15 788 339	13 285 025

¹⁾ Inkludert arbeidsgiveravgift





DNB Næringsseiendom AS
Noter til regnskapet for år 2021

Pensjonsforpliktelser	31.12.2021	31.12.2020
Inngående balanse	-46 617 567	-39 228 201
Årets opptjening	-9 247 442	-7 001 862
Årets rentekostnader	-147 348	-211 258
Aktuariell gevinst (tap), netto	-254 914	-593 134
Utbetaling pensjoner	200 483	416 888
Utgående balanse	-56 066 788	-46 617 567

Pensjonsmidler	31.12.2021	31.12.2019
Utgående balanse	0	0

Netto pensjonsforpliktelser	-56 066 788	-46 617 567
------------------------------------	--------------------	--------------------

Sensitivitetsanalyse pensjonsberegning

Følgende estimater er basert på fakta og omstendigheter per 31. desember 2021, forutsatt at alle andre parametre er konstante. Faktiske resultater kan i vesentlig grad avvike fra disse estimatene.

Endring i prosentpoeng	Diskonterings rente		Årlig lønnsvekst / grunnbeløp		Årlig pensjonsregulering		Levealder	
	1 %	-1 %	1 %	-1 %	1 %	0% reg	+1 år	-1 år
Prosentvis endring i pensjon								
Pensjonsforpliktelse PBO	10-17	10-21	20-25	20-22	12-14	-	3	3
Periodens netto pensjonskostnad	16-17	20-21	22-25	20-22	12-14	-	3	3





DNB Næringseiendom AS
Noter til regnskapet for år 2021

Note 13 Nærstående parter

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

Kjøp og salg av tjenester med nærstående parter

I 2021 var det vesentlige salget av tjenester til søsterselskaper og morselskapet. Av dette utgjorde salg til DNB Livsforsikring AS 19,7 millioner kroner. DNB Næringseiendom AS kjøpte tjenester fra selskaper i DNB konsernet for 21,3 millioner kroner i 2021 hvorav 6,7 millioner fra DNB Livsforsikring AS.

Note 14 Godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Ytelser til ledende personer (tall i tusen)

	2021	2020
Lønn adm. dir.	1 899	1 698
Annen godtgjørelse adm. dir.	14	19
Pensjonskostnader adm. dir.	544	530

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

Det er besluttet tildelt bonus for 2021 med kr. 446.000, som utbetales i 2022. 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 hvert over tre år. Den utsatt og betingede utbetaling vil følge godtgjørelsesforskriftens bestemmelser. Beløpet inkluderer konsernbonus på kr. 24.000 som etter egne kriterier utbetales til alle som var fast ansatt per 31.12.

Fra 1. januar 2017 er Gro Kristin Boge med i den innskuddsbaserte tjenstepensjonsordningen 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

	2021	2020
Kostnadsført godtgjørelse til revisor fordeler seg slik:		
- revisjon	94 551	91 479
- andre tjenester	217 912	431 877
Sum godtgjørelse til revisor	312 463	523 356

Beløp er oppgitt inkl. mva.

Andre tjenester inkluderer tjenester fra revisor ytt til andre selskaper forvaltet av DNB NE.





DNB Næringsseidom AS
Noter til regnskapet for år 2021

Note 15 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 2021 ingen handelsportefølje, ingen poster utenom balansen og er heller ikke eksponert for valutarisiko.

Beløp i tusen kroner	Bokført 31.12.21	Vekting 31.12.21	Vektet 31.12.21	Bokført 31.12.20	Vekting 31.12.20	Vektet 31.12.20
----------------------	---------------------	---------------------	--------------------	---------------------	---------------------	--------------------

Beregning av vektet balanse

Innskudd i banker	135 531 061	20 %	27 106 212	147 120 915	20 %	29 424 183
Øvrige fordringer	29 981 348	20 %	5 996 270	14 430 901	20 %	2 886 180
Utsatt skattefordel	12 029 891	66 %	7 967 020	10 997 027	65 %	7 164 274
Øvrige anleggsmidler	14 777 092	100 %	14 777 092	7 851 425	100 %	7 851 425
Sum eiendeler	192 319 392		55 846 594	180 400 268		47 326 062

Beregning av netto ansvarlig kapital

Balanseført egenkapital		40 628 712		38 327 545
Fradrag for utsatt skattefordel		-7 967 020		-7 164 274
Kjernekapital		32 661 692		31 163 272
Tilleggskapital		0		0
Sum netto ansvarlig kapital		32 661 692		31 163 272

Kapitalkrav relatert til faste kostnader **31 416 187** **29 731 446**

Beregning av kapitaldekning

Sum netto ansvarlig kapital	(A)	32 661 692	31 163 272
Kapitalkrav relatert til faste kostnader	(B)	31 416 187	29 731 447
Kapitaldekning	(A) / (B) * 8 %	8 %	8 %
Overskudd ansvarlig kapital	(A) - (B)	1 245 505	1 431 825

Beregning av fjorårets faste kostnader

	2021	2020
Sum inntekter	187 472 784	173 755 086
Positivt resultat før skatt	58 789 929	51 854 426
Fullt ut variable vederlag til ansatte, ledelsen, m.fl.	3 018 106	2 974 874
Variable avgifter til børser, autoriserte markedsplasser, verdipapirregister og oppgjørssentraler	0	0
Sum fjorårets faste kostnader	125 664 749	118 925 786
Krav til ansvarlig kapital	31 416 187	29 731 447





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557465755868

Dokument

2021 Årsberetning, årsregnskap og noter - DNB NE
Hoveddokument
18 sider
Initiert på 2022-03-24 15:20:16 CET (+0100) av Siren
Thomsen (ST)
Ferdigstilt den 2022-03-25 16:10:41 CET (+0100)

Initiativtaker

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

Signerende parter

Truls C Tollefsen (TCT)
truls.c.tollefsen@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Truls Cook Tollefsen"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2021-07-07 09:15:50 CEST (+0200)
Signert 2022-03-25 11:46:03 CET (+0100)

Hilde Vatne (HV)
hilde.vatne@jm.no



Navnet norsk BankID oppga var "Hilde Vatne"
BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2021-04-04 15:43:33 CEST (+0200)
Signert 2022-03-25 16:10:41 CET (+0100)

Erling Frøysa (EF)
erling.johan.froysa@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Erling Johan Frøysa"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2021-08-06 05:52:28 CEST (+0200)
Signert 2022-03-25 10:24:20 CET (+0100)

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



Navnet norsk BankID oppga var "Jan Terje Aasgaard"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2021-08-12 05:35:44 CEST (+0200)
Signert 2022-03-24 15:45:21 CET (+0100)

Flemming K. Dahl (FKD)
flemming.dahl@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Flemming Kjelsbøl
Dahl"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2020-08-23 19:10:00 CEST (+0200)
Signert 2022-03-25 11:07:35 CET (+0100)

Kristoffer W Gytre (KWG)
kristoffer.gytre@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Kristoffer Wisnes Gytre"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2021-09-09 05:52:21 CEST (+0200)
Signert 2022-03-24 15:46:59 CET (+0100)

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





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557465755868



Navnet norsk BankID oppga var "Gro Kristin Boge"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2021-08-19 05:15:31 CEST (+0200)

Signert 2022-03-25 12:13:20 CET (+0100)

Denne verifisering 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>





Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Dnb Næringsseiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dnb Næringsseiendom AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Building a better
working world

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets 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 om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 28. mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Håvardstun
statsautorisert revisor



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kjetil Håvardstun

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5999-4-1198525

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-03-28 21:45:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 88QVN-18FZO-7QWYQ-T4LFC-BBGPD-8EAUN

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>