



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Truls C. Tollefsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 26.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Driftsinntekt		173 755 086	183 736 560
Sum inntekter	10	173 755 086	183 736 560
Kostnader			
Lønnskostnader	1	82 713 547	78 231 405
Avskrivning på driftsmidler	3	2 294 132	1 232 328
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	284 448	284 448
Fremmede tjenester	12	16 299 070	11 651 926
Andre kontorkostnader	12	20 944 270	20 854 122
Sum kostnader		122 535 467	112 254 228
Driftsresultat		51 219 619	71 482 332
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		665 809	1 444 000
Annen finansinntekt		47 711	211 210
Sum finansinntekter		713 520	1 655 210
Annen rentekostnad	11	804	1 424
Annen finanskostnad	11	77 909	91 218
Sum finanskostnader		78 713	92 642
Netto finans		634 807	1 562 568
Ordinært resultat før skattekostnad		51 854 426	73 044 900
Skattekostnad	9	11 527 016	16 167 923
Ordinært resultat etter skattekostnad		40 327 410	56 876 977
Årsresultat		40 327 410	56 876 977
Årsresultat etter minoritetsinteresser		40 327 410	56 876 977
Totalresultat		40 327 410	56 876 977



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		40 327 410	56 876 977
Udekket tap	2		
Sum overføringer og disponeringer	2	40 327 410	56 876 977



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Andre immaterielle eiendeler	3	71 104	355 552
Utsatt skattefordel	9	10 997 028	9 237 643
Sum immaterielle eiendeler		11 068 132	9 593 195
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		7 480 321	3 347 381
Sum varige driftsmidler	3	7 480 321	3 347 381
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern		300 000	
Pensjonsmidler	8		
Pensjonsmidler	8		
Sum finansielle anleggsmidler		300 000	
Sum anleggsmidler		18 848 453	12 940 576
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kortsiktige fordringer	4	1 349 583	1 519 047
Kortsiktige fordringer konsern	4	13 081 319	19 569 802
Sum fordringer		14 430 901	21 088 849
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	147 120 915	150 078 351
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		147 120 915	150 078 351
Sum omløpsmidler		161 551 817	171 167 199
SUM EIENDELER		180 400 269	184 107 775



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 7	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		27 510 953	27 973 597
Udekket tap	2		
Sum opptjent egenkapital		27 510 953	27 973 597
Sum egenkapital	2	38 327 545	38 790 189
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	8	46 617 567	39 228 201
Andre avsetninger for forpliktelser	12		
Avsatt pensjonsforpliktelse	8		
Sum avsetninger for forpliktelser		46 617 567	39 228 201
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		46 617 567	39 228 201
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 166 373	1 597 589
Betalbar skatt	9	1 781 514	1 502 617
Skyldig offentlige avgifter		8 749 503	6 939 761
Annen kortsiktig gjeld	5	31 055 961	23 130 216
Annen kortsiktig gjeld konsern	5	51 701 808	72 919 202
Sum kortsiktig gjeld	5	95 455 158	106 089 385
Sum gjeld		142 072 724	145 317 586
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		180 400 269	184 107 775



ÅRSBERETNING 2020 DNB NÆRINGSEIENDOM AS

(Org nr 936 237 592)

Virksomheten

DNB Næringseiendom AS er et 100 % eiet datterselskap av DNB Livsforsikring AS. Selskapet forvalter DNB Livsforsikrings og DNB Scandinavian Property Funds eiendomsportefølje. Virksomheten innebærer kjøp, salg, forvaltning og utvikling av de to oppdragsgivernes eiendomsporteføljer. Virksomheten omfatter også utvikling og salg av eiendomsfond og investoroppfølging. Selskapet forvaltet ved utgangen av 2020 totalt 948 000 kvadratmeter næringsbygg innenfor segmentene Kontor, Handel og Hotell. Eiendommene er hovedsakelig lokalisert i de største byene i Norge og Sverige.

Selskapet 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.

Kundeverti

DNB Næringseiendom AS har som sitt viktigste mål å levere god risikojustert avkastning til våre oppdragsgivere som er DNB Livsforsikring AS og deres pensjonskunder, og investorene i DNB Scandinavian Property Fund og deres kunder. Det har vært stor interesse for investeringer i næringseiendom og i 2020 ble det netto gjennomført eiendomsinvesteringer for NOK 0,7 mrd. Det er levert god avkastning på begge porteføljene.

Det skapes verdier for våre leietakere gjennom å utvikle og forvalte attraktive lokaler der leietaker kan drive sin virksomhet og møte sine kunder, enten det er kontor, kjøpesenter eller hotell. Fra mars 2020 har det vært høyt fokus på å tilpasse drift og bidra til å lette situasjonen for de av våre leietakere som er hardest rammet av Covid 19 situasjonen.

Bærekraftsrapportering og samfunnsansvar

DNB Næringseiendom AS driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet utover det som er normalt for tilsvarende virksomhet. DNB Næringseiendom har kontinuerlig fokus på å redusere det totale miljøavtrykket fra eiendommene vi forvalter, til beste for mennesker og miljø. Dette måles gjennom redusert CO2 avtrykk, økte sorterings og gjenvinningsgrader for avfall og redusert vannforbruk. Siden 2007 er energiforbruket i bygg som selskapet forvalter redusert med over 30 %. Selskapets virksomhet er sertifisert i henhold til ISO 14001 Standard for miljøstyring. DNB Scandinavian Property Funds portefølje deltar i den ledende internasjonale miljøbenchmarken GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Scoren har blitt løftet de siste tre år og er nå i øverste kvartil og klassifisert som Green Star (81 av 100). Det arbeides med å sertifisere alle bygg under forvaltning etter den norske miljøklassifiserings standarden, både i DNB Livsforsikring og DNB Scandinavian Property Fund sin eiendomsportefølje.

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.

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 2020 og resultatprognoser for år 2021. Selskapet har en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Arbeidsmiljø og personale

Antall ansatte i selskapet er 62. Fra 12. mars 2020 har de ansatte i stor grad jobbet hjemmefra som følge av Covid 19 og strenge smitteverntiltak. Ledelsen har hatt stor fokus på god informasjon og oppfølging av medarbeiderne. HMS undersøkelsen viser at oppfølgingen har vært tilfredsstillende. Arbeidsmiljøet betraktes som godt.





Sykefraværet er på 2,9 %, som er en reduksjon på 2,1 % fra fjoråret. Situasjonen med hjemmekontor kan medføre at korttidsfraværet blir redusert.

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

Andel kvinner i selskapet er 47 %. Gjennom DNB-konsernet arbeider selskapet for å fremme likestilling mellom kvinner og menn.

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.

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

Markedsverdien av forvaltede porteføljer har økt med 1,3 milliarder kroner gjennom 2020. Dette er et resultat både av investeringer og økte markedsverdier.

Covid-19 medførte innføring av strenge smitteverntiltak fra 12. mars 2020. Totalt sett ble Norges bruttonasjonalprodukt redusert med -2,4 % 2020. Styringsrenten ble satt ned i 2. kvartal, og medførte at eiendom relativt sett økte sin attraktivitet. Eiendomsmarkedet har generelt utviklet seg positivt gjennom perioden, men med store ulikheter mellom segmentene. Kontor og Logistikk har opplevd yieldkompresjon i perioden, mens usikkerheten og yieldene har økt innenfor handel og hotell.

Leietakerne innen hotell og restaurant næringen, samt deler av handelsnæringen, har opplevd svært stort fall i omsetningen og høy usikkerhet i forhold til videre utvikling. 2021 har også startet med strenge restriksjoner og nedgang i BNP. Vaksineringsprosessen er startet og vurderes som viktig for å snu utviklingen. Situasjonen kan potensielt medføre langvarig reduksjon i aktivitetsnivået i den norske og internasjonale økonomien, men samtidig er prognoser for gjeninnhenting positive.

DNB Næringseiendom AS overvåker nøye virkningen av det pågående COVID-19-utbruddet og vil iverksette tiltak som kreves for å minimere den negative innvirkningen for kunder, ansatte og økonomiske resultater.

Markedssituasjonen tilsier at rentene vil være lave lenge. Aktivaklassen eiendom fremstår i et slikt scenarie som attraktivt. Økonomisk oppbremsing vil imidlertid kunne påvirke etterspørselen i det korte bildet. Eiendom har porteføljeegenskaper og risikopremie som gjør aktivaklassen interessant, og vil derfor være en viktig del av langsiktig pensjonsparing også fremover. Styret vurderer framtidssiktene 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 er redusert fra 183,7 millioner kroner i 2019 til 173,8 millioner kroner i 2020, som følge av lavere investeringer i 2020 og redusert honorar som følge av dette. Resultatet etter skatt ble 40,3 millioner kroner mot 56,9 millioner kroner i 2019. Likviditeten per 31.12.2020 er tilfredsstillende, og omløpsmidlene er tilstrekkelige til å nedbetale all kortsiktig gjeld.

Selskapets egenkapital per 31.12.2020 var 38,3 millioner kroner, mot 38,8 millioner kroner per 31.12.2019. Totalkapitalen var ved utgangen av året 180,4 millioner kroner, sammenlignet med 184,1 millioner kroner året før. Egenkapitalandelen per 31.12.2020 var 21,2 %, sammenlignet med 21,1 % per 31.12.2019, hvilket skyldes noe redusert likviditet i 2019. Totalavkastningen for 2020 er på 22 % og egenkapitalavkastningen er på 105 %.

Samlet kontantstrøm fra driften i selskapet var på 76,7 millioner kroner. Driftsresultatet for selskapet er 51,2 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 2 kvinner og 3 menn, Truls Cook Tollefsen (styrets leder), Carl Johan Wickmann, Hilde Vatne, Flemming Kjelsbøl Dahl og Kristine Berge Ingebrigtsen. De to sistnevnte er valgt blant de ansatte i selskapet med virkning fra 24. september 2019. Styret takker alle ansatte for godt utført arbeid i 2020.

Årets resultat og disponering

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

<u>Avsatt konsernbidrag med skattemessig effekt</u>	<u>NOK 40.327.410</u>
<u>Totalt disponert</u>	<u>NOK 40.327.410</u>

Selskapets egenkapital 31.12.2020 utgjør 38,3 millioner kroner.

Bergen, 22. mars 2021

SIGNERES ELEKTRONISK

Truls C. Tollefsen
Styrets leder

Carl Johan Wickmann
Styremedlem

Hilde Vatne
Styremedlem

Flemming K. Dahl
Styremedlem

Kristine B. Ingebrigtsen
Styremedlem

Gro Boge
Daglig leder/Adm. direktør





Resultatregnskap				
DNB Næringsseiendom AS				
			2020	2019
Driftsinntekter og driftskostnader	Note			
Driftsinntekt			173.755.086	183.736.560
Sum driftsinntekter	10		<u>173.755.086</u>	<u>183.736.560</u>
Lønnskostnader	1		82.713.547	78.231.405
Fremmede tjenester	12		16.299.070	11.651.926
Andre kontorkostnader	12		20.944.270	20.854.122
Avskrivning på driftsmidler	3		2.294.132	1.232.328
Avskrivning andre immaterielle eiendeler	3		284.448	284.448
Sum driftskostnader			<u>122.535.467</u>	<u>112.254.228</u>
Driftsresultat			<u>51.219.619</u>	<u>71.482.332</u>
Finansinntekter og finanskostnader				
Renteinntekt			665.809	1.444.000
Annen finansinntekt			47.711	211.210
Rentekostnad	11		804	1.424
Annen finanskostnad	11		77.909	91.218
Resultat av finansposter			<u>634.807</u>	<u>1.562.568</u>
Ordinært resultat før skattekostnad			<u>51.854.426</u>	<u>73.044.900</u>
Skattekostnad	9		11.527.016	16.167.923
Årsresultat			<u>40.327.410</u>	<u>56.876.977</u>
Disponering av årsresultatet				
Avsatt konsernbidrag med skattemessig effekt			40.327.410	56.876.977
Sum overføringer	2		<u>40.327.410</u>	<u>56.876.977</u>





Balanse			
DNB Næringseiendom AS			
Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Andre immaterielle eiendeler	3	71.104	355.552
Utsatt skattefordel	9	10.997.028	9.237.643
Sum immaterielle eiendeler		<u>11.068.132</u>	<u>9.593.195</u>
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		7.480.321	3.347.381
Sum varige driftsmidler	3	<u>7.480.321</u>	<u>3.347.381</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i annet foretak i samme konsern		300.000	0
Sum finansielle anleggsmidler		<u>300.000</u>	<u>0</u>
Sum anleggsmidler		<u>18.848.453</u>	<u>12.940.576</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kortsiktige fordringer	4	1.349.583	1.519.047
Kortsiktige fordringer konsern	4	13.081.319	19.569.802
Sum fordringer		<u>14.430.901</u>	<u>21.088.849</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	147.120.915	150.078.351
Sum omløpsmidler		<u>161.551.817</u>	<u>171.167.199</u>
Sum eiendeler		<u>180.400.269</u>	<u>184.107.775</u>

936 237 592

DNB Næringseiendom AS

Side 1





Balanse			
DNB Næringseiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 7	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		27.510.953	27.973.597
Sum opptjent egenkapital		<u>27.510.953</u>	<u>27.973.597</u>
Sum egenkapital	2	<u>38.327.545</u>	<u>38.790.189</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	8	46.617.567	39.228.201
Sum avsetning for forpliktelser		<u>46.617.567</u>	<u>39.228.201</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2.166.373	1.597.589
Betalbar skatt	9	1.781.514	1.502.617
Skyldig offentlige avgifter		8.749.503	6.939.761
Annen kortsiktig gjeld	5	31.055.961	23.130.216
Annen kortsiktig gjeld konsern	5	51.701.808	72.919.202
Sum kortsiktig gjeld	5	<u>95.455.158</u>	<u>106.089.385</u>
Sum gjeld		<u>142.072.724</u>	<u>145.317.586</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>180.400.269</u>	<u>184.107.775</u>
Bergen, 22.03.2021 Styret i DNB Næringseiendom AS			
Truls C. Tollefsen styreleder	Carl Johan Wickmann styremedlem	Hilde Vatne styremedlem	Flemming K. Dahl styremedlem
Kristine B. Ingebrigtsen styremedlem		Gro Boge administrerende direktør	
936 237 592	DNB Næringseiendom AS	Side 2	





DNB Næringseiendom AS
Noter til regnskapet for år 2020

Kontantstrømoppstilling

Direkte modell

DNB Næringseiendom AS

	2020	2019
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Netto innbetalt fra driften	187 209 265	185 189 435
Netto utbetalt vedr. driften	-109 652 617	-115 668 292
Netto finansinntekter/-kostnader	634 807	1 562 568
Betalbar skatt og skatt på konsernbidrag	-1 502 617	-1 040 455
Netto kontantstrøm fra driften (A)	76 688 839	70 043 257
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Investert i varige driftsmidler	-6 427 072	-3 469 674
Investert i andre immaterielle eiendeler	0	-640 000
Investert i annet foretak i samme konsern	-300 000	0
Salg varige driftsmidler	0	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter (B)	-6 727 072	-4 109 674
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Netto konsernbidrag	-72 919 202	-39 038 610
Kapitalforhøyelse	0	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter (C)	-72 919 202	-39 038 610
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter (A + B + C)	-2 957 435	26 894 973
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter per 01.01.	150 078 351	123 183 379
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter per 31.12.	147 120 916	150 078 351
	2020	2019
Avstemming		
Resultat før skattekostnad	51 854 426	73 044 900
Periodens betalte skatt	-1 502 617	-1 040 455
Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler	0	0
Ordinære avskrivninger	2 578 580	1 516 776
Nedskrivning anleggsmidler		
Endring i varelager		
Endring i leverandørgjeld	568 784	1 566 268
Endring i forskjell mellom kost.ført pensjon og inn-/utbetalinger i pensj.ordning	6 796 232	10 735 833
Effekt av valutakursendringer		
Endring i andre tidsavgrensingsposter	16 393 433	-15 780 066
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	76 688 839	70 043 257





DNB Næringsseiendom AS
Noter til regnskapet for år 2020

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 2020

for en innskuddsbasert ordning, se under.

Se note 8 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 Næringsseiendom AS
Noter til regnskapet for år 2020

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	59 002 654	51 472 048
Arbeidsgiveravgift	9 038 305	9 066 410
Pensjonskostnader /ytelsesordning)	468 397	280 483
Pensjonskostnader (innskudd, ny AFP)	13 073 767	15 284 846
Andre ytelser	2 187 992	3 011 541
Lønnsrefusjoner	-1 057 568	-883 923
Sum	82 713 547	78 231 405

Gjennomsnittlig årsverk: 62 60

Ytelser til ledende personer (tall i tusen)

	2020	2019
Lønn adm. dir.	1 698	1 643
Annen godtgjørelse adm. dir.	19	150
Pensjonskostnader adm. dir.	530	517

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

Det er besluttet tildelt bonus for 2020 med kr. 450.000, som utbetales i 2021. 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.

Fra 1. januar 2017 er Gro Kristin Bøge 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

	2020	2019
Kostnadsført godtgjørelse til revisor fordeler seg slik:		
- revisjon	91 479	98 890
- andre tjenester	431 877	320 451
Sum godtgjørelse til revisor	523 356	419 341

Beløp er oppgitt inkl. mva.

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





DNB Næringsseiendom AS
Noter til regnskapet for år 2020

Note 2 Egenkapitalutvikling

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 31.12.2019	1 020 000	9 796 592	27 973 596	38 790 189
Kapitalforhøyelse				0
Årsoverskudd for 2020			40 327 411	40 327 411
Direkte ført actuarielle gevinster og tap			-462 645	-462 645
Avgitt konsernbidrag			-40 327 411	-40 327 411
Egenkapital per 31.12.2020	1 020 000	9 796 592	27 510 952	38 327 544

Note 3 Immaterielle eiendeler og andre eiendeler

	Andre immaterielle eiendeler	Kontor- maskiner
Anskaffelseskost per 01.01.20	640 000	13 143 692
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	6 427 072
Avgang solgte driftsmidler	0	0
Akkumulerte avskrivninger per 31.12.20	568 896	12 090 443
Avgang avskrivninger	0	0
Bokført verdi per 31.12.20	71 104	7 480 321
Årets avskrivninger	284 448	2 294 132
Årets nedskrivninger	0	0

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler. Den økonomiske levetiden for inventar er 5 og 7 år. For biler er økonomisk levetid 7 år, mens den for kontormaskiner er 3 år.

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

Note 4 Kortsiktige fordringer

	2020	2019
Kundefordringer DNB Livsforsikring AS med datterselskaper	13 081 319	19 569 802
Sum fordringer til foretak i samme konsern	13 081 319	19 569 802
Eksterne kundefordringer	1 330 318	1 308 091
Andre kortsiktige fordringer	19 265	210 956
Sum kortsiktige fordringer	14 430 901	21 088 849

Selskapet har ikke fordringer med forfall senere enn et år.





DNB Næringsseiendom AS
Noter til regnskapet for år 2020

Note 5 Kortsiktig gjeld

	2020	2019
Gjeld DNB Livsforsikring AS med datterselskaper	51 701 808	72 919 202
Sum gjeld til foretak i samme konsern	51 701 808	72 919 202
Leverandørgjeld eksterne	1 669 474	955 728
Leverandørgjeld DNB Livsforsikring AS med datterselskaper	0	0
Leverandørgjeld andre foretak i DNB konsernet	496 899	641 861
Skyldige offentlige avgifter	8 749 503	6 939 761
Betalbar skatt	1 781 514	1 502 617
Tilskudd ENOVA	9 603 870	9 737 269
Virkemiddelpakker	1 500 000	1 500 000
Periodiseringer	12 517 966	4 565 822
Feriepengeavsetninger	7 434 124	7 327 125
Sum kortsiktig gjeld	95 455 158	106 089 384

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 6 Budne bankinnskudd

	2020	2019
Budne bankinnskudd	12 816 627	12 540 906

Bankinnskudd er i sin helhet innskudd i DNB ASA.
Skattetrekkmidler utgjør kr. 12.816.627.

Note 7 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 31.12.2020

	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.





DNB Næringsseiendom AS
Noter til regnskapet for år 2020

Note 8 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	31.12.2020	31.12.2019
Nåverdi av årets pensjonsopptjening ¹⁾	7 001 862	9 275 003
Rentekostnad på pensjonsforpliktelsen	211 258	280 483
Sum ytelsesbasert ordning	7 213 120	9 555 485
Avtalefestet pensjon	641 120	760 683
Innskuddspensjon	5 430 785	5 249 160
Netto pensjonskostnader	13 285 025	15 565 329

¹⁾ Inkludert arbeidsgiveravgift





DNB Næringsseiendom AS
Noter til regnskapet for år 2020

Pensjonsforpliktelser	31.12.2020	31.12.2019
Inngående balanse	-39 228 201	-28 380 660
Årets opptjening	-7 001 862	-9 275 003
Årets rentekostnader	-211 258	-233 949
Aktuariell gevinst (tap), netto	-593 134	-111 708
Utbetaling pensjoner	416 888	-1 226 881
Utgående balanse	-46 617 567	-39 228 201

Pensjonsmidler	31.12.2020	31.12.2019
Utgående balanse	0	0

Netto pensjonsforpliktelser	-46 617 567	-39 228 201
------------------------------------	--------------------	--------------------

Sensitivitetsanalyse pensjonsberegning

Følgende estimater er basert på fakta og omstendigheter per 31. desember 2020, forutsatt at alle andre parametre er konstante. Faktiske resultater kan i vesentlig grad avvike fra disse estimatene.

	Diskonterings rente		Årlig lønnsvekst / grunnbeløp		Årlig pensjons - regulering		Levealder	
Endring i prosentpoeng	1 %	-1 %	1 %	-1 %	1 %	0% reg	+1 år	-1 år
Prosentvis endring i pensjon								
Pensjonsforpliktelse PBO	10-16	16-18	20-25	20-22	12-14	-	3	3
Periodens netto pensjonskostnad	18-20	19-21	22-25	20-22	10-12	-	3	3





DNB Næringsseiendom AS
Noter til regnskapet for år 2020

Note 9 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2020	2019
Midlertidige forskjeller		
Midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-1 868 913	-1 261 075
Midlertidige forskjeller knyttet til pensjoner	-46 617 567	-39 228 201
Midlertidige forskjeller knyttet til andre forhold	-1 500 000	-1 500 000
Netto midlertidige forskjeller	-49 986 480	-41 989 276
Grunnlag for utsatt skattefordel	-49 986 480	-41 989 276
Forskjell skatteprosent actuarielle gevinster og tap		
22 % / 22 % utsatt skattefordel	-10 997 027	-9 237 643
Utsatt skattefordel i balansen	-10 997 027	-9 237 643

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

	2020	2019
Resultat før skattekostnad	51 854 426	73 044 900
Permanente forskjeller	-52 033	333 950
Endring i midlertidige resultatforskjeller	7 997 203	6 370 427
Grunnlag for betalbar skatt	59 799 596	79 749 278
+ /- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-51 701 808	-72 919 202
Skattepliktig inntekter (grunnlag for betalbar skatt)	8 097 788	6 830 076

Fordeling av skattekostnaden

	2020	2019
Betalbar skatt (22 % / 22 % av gr.lag for betalbar skatt)	13 155 911	17 544 842
For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
Sum betalbar skatt	13 155 911	17 544 842
Endring utsatt skatt som skyldes endring skattesats	0	0
Endring i utsatt skatt ført over resultatet	-1 628 895	-1 376 918
Skattekostnad (22 % / 22 % av gr.lag for årets skattekostnad) ¹⁾	11 527 016	16 167 923

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

Betalbar skatt i balansen

	2020	2019
Betalbar skatt (22 % / 22 % av gr.lag for betalbar skatt)	13 155 911	17 544 841
Skattevirkning av konsernbidrag	-11 374 398	-16 042 224
Betalbar skatt i balansen	1 781 513	1 502 617

Årets bevegelse i utsatt skatt

	2020	2019
Utsatt skattefordel 01.01.	9 237 643	7 836 149
Endring i utsatt skatt ført over resultat	1 628 895	1 376 918
Endring i utsatt skatt balanseført actuarielle gevinster og tap	130 489	24 576
Utsatt skattefordel 31.12.	10 997 027	9 237 643





DNB Næringsseiendom AS
Noter til regnskapet for år 2020

Note 10 Inntekter

	2020	2019
Pr. virksomhetsområde og geografisk marked		
Norge:		
Inntekter administrasjon	173 755 086	183 736 560
Sum inntekter	173 755 086	183 736 560

Note 11 Finanskostnader

Finanskostnader	2020	2019
Annen rentekostnad	804	1 424
Annen finanskostnad	77 909	91 218
Sum finanskostnad	78 713	92 642

Note 12 Nærstående parter

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

Kjøp og salg av tjenester med nærstående parter

I 2020 var det vesentlige salget av tjenester til søsterselskaper og morselskapet. Av dette utgjorde salg til DNB Livsforsikring AS 22,2 millioner kroner. DNB Næringsseiendom AS kjøpte tjenester fra selskaper i DNB konsernet for 22,8 millioner kroner i 2020 hvorav 6,4 millioner fra DNB Livsforsikring AS.





DNB Næringsseiendom AS
Noter til regnskapet for år 2020

Note 13 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 2020 ingen handelsportefølje, ingen poster utenom balansen og er heller ikke eksponert for valutarisiko.

Beløp i tusen kroner	Bokført 31.12.20	Vekting 31.12.20	Vektet 31.12.20	Bokført 31.12.19	Vekting 31.12.19	Vektet 31.12.19
----------------------	---------------------	---------------------	--------------------	---------------------	---------------------	--------------------

Beregning av vektet balanse

Innskudd i banker	147 120 915	20 %	29 424 183	150 078 351	20 %	30 015 670
Øvrige fordringer	14 430 901	20 %	2 886 180	21 088 849	20 %	4 217 770
Utsatt skattefordel	10 997 027	65 %	7 164 274	9 237 643	58 %	5 358 624
Øvrige anleggsmidler	7 851 425	100 %	7 851 425	3 702 933	100 %	3 702 933
Sum eiendeler	180 400 268		47 326 062	184 107 776		43 294 997

Beregning av netto ansvarlig kapital

Balanseført egenkapital		38 327 545		38 790 189
Fradrag for utsatt skattefordel		-7 164 274		-5 358 624
Kjernekapital		31 163 272		33 431 565

Tilleggskapital		0		0
Sum netto ansvarlig kapital		31 163 272		33 431 565

Kapitalkrav relatert til faste kostnader		29 731 446		27 085 720
---	--	-------------------	--	-------------------

Beregning av kapitaldekning

Sum netto ansvarlig kapital	(A)	31 163 272		33 431 565
Kapitalkrav relatert til faste kostnader	(B)	29 731 446		27 085 720

Kapitaldekning	(A) / (B) * 8 %	8 %		10 %
-----------------------	------------------------	------------	--	-------------

Overskudd ansvarlig kapital	(A) - (B)	1 431 825		6 345 845
------------------------------------	------------------	------------------	--	------------------

Beregning av fjorårets faste kostnader

	2020	2019
Sum inntekter	173 755 086	183 736 560
Positivt resultat før skatt	51 854 426	73 044 900
Fullt ut variable vederlag til ansatte, ledelsen, m.fl.	2 974 874	2 348 780
Variable avgifter til børsler, autoriserte markedsplasser, verdipapirregister og oppgjørssentraler	0	0
Sum fjorårets faste kostnader	118 925 786	108 342 880
Krav til ansvarlig kapital	29 731 447	27 085 720





DNB Næringseiendom AS
Noter til regnskapet for år 2020

Note 14 Hendelser etter balansedagen

Det foreligger på tidspunkt for regnskapsavleggelse fortsatt usikkerhet knyttet til utviklingen rundt Covid-19 og de langvarige konsekvensene for den norske og internasjonale økonomien. DNB Næringseiendom AS overvåker markedet nøye og vil fortsette å iverksette nødvendige tiltak for å forsøke å minimere den negative innvirkningen for våre kunder, ansatte og økonomiske resultater. Samlet effekt på selskapets virksomhet er vanskelig å kvantifisere og er derfor usikker.





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557444006772

Dokument

2020 Årsregnskap årsberetning og noter - DNB
Næringsseiendom AS
Hoveddokument
18 sider
Initiert på 2021-03-22 13:00:49 CET (+0100) av Siren
Thomsen (ST2)
Ferdigstilt den 2021-03-24 10:42:41 CET (+0100)

Initiativtaker

Siren Thomsen (ST2)
DNB Næringsseiendom
Organisasjonsnr. DNB Næringsseiendom
siren.thomsen@dnb.no

Signerende parter

Truls (T2)
truls.c.tollefsen@dnb.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Truls Cook Tollefsen"
Signert 2021-03-22 13:04:07 CET (+0100)

Carl Johan (CJ2)
carl.johan.wickmann@dnb.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Carl Johan Wickmann"
Signert 2021-03-22 15:49:57 CET (+0100)

Kristine (K2)
kristine.ingebrigtsen@dnb.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Kristine B Ingebrigtsen"
Signert 2021-03-23 09:36:26 CET (+0100)

Hilde (H2)
hilde.vatne@jm.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Hilde Vatne"
Signert 2021-03-22 17:11:51 CET (+0100)

Flemming (F2)
flemming.dahl@dnb.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Flemming Kjelsbøl
Dahl"
Signert 2021-03-22 15:06:24 CET (+0100)

Gro (G)
gro.boge@dnb.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Gro Kristin Boge"
Signert 2021-03-24 10:42:41 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet,





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557444006772

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, NO-5006 Bergen
Postboks 6163, NO-5892 Bergen

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i DNB Næringsseiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for DNB Næringsseiendom AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Building a better
working world

2

dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Bergen, 22. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Håvardstun
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – DNB Næringsseiendom AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkket: YEZN6-PG.05-50YAP-67CHWE0LPJ-XV7L4



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: 92.220.xxx.xxx

2021-03-22 07:31:31Z



Penneo Dokumentnøkkel: YEZN6-PGJOS-50YAP-67CHW-E0LPJ-XV7L4

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>