



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 637 995
Organisasjonsform: Kommandittselskap
Foretaksnavn: DNB SCANDINAVIAN PROPFUND 4 KS
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: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gro Kristin Boge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.02.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	4	1 876 204	1 877 431
Sum kostnader		1 876 204	1 877 431
Driftsresultat		-1 876 204	-1 877 431
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investeringer i andre selskaper	6	35 178 075	44 640 906
Annen finansinntekt		14 038	5 603 101
Sum finansinntekter		35 192 113	50 244 007
Annen finanskostnad		74 041	78 820
Sum finanskostnader		74 041	78 820
Netto finans		35 118 072	50 165 187
Ordinært resultat før skattekostnad		33 241 868	48 287 756
Ordinært resultat etter skattekostnad		33 241 868	48 287 756
Årsresultat		33 241 868	48 287 756
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	5	30 652 765	
Udekket tap			42 000 000
Overføringer til annen egenkapital	5	2 589 103	6 287 756
Sum overføringer og disponeringer		33 241 868	48 287 756



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i andeler selskaper	6	1 662 665 702	1 662 665 702
Sum finansielle anleggsmidler		1 662 665 702	1 662 665 702
Sum anleggsmidler		1 662 665 702	1 662 665 702
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer			44 640 906
Sum fordringer			44 640 906
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 800 381	2 570 372
Sum omløpsmidler		7 800 381	47 211 278
SUM EIENDELER		1 670 466 083	1 709 876 980
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2, 5	1 532 638 233	1 532 638 233
Sum innskutt egenkapital		1 532 638 233	1 532 638 233
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	137 827 850	135 238 747
Sum opptjent egenkapital		137 827 850	135 238 747



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital		1 670 466 083	1 667 876 980
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Utdeling til deltakerne			42 000 000
Sum kortsiktig gjeld			42 000 000
Sum gjeld		0	42 000 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 670 466 083	1 709 876 980



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 544410

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 637 995
Organisasjonsform: Kommandittselskap
Foretaksnavn: DNB SCANDINAVIAN PROFUND 4 KS
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: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gro Kristin Boge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.02.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 27.07.2021



Organisasjonsnr: 995 637 995
DNB SCANDINAVIAN PROPFUND 4 KS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	4	1 876 204	1 877 431
Sum kostnader		1 876 204	1 877 431
Driftsresultat		-1 876 204	-1 877 431
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investeringer i andre selskaper	6	35 178 075	44 640 906
Annen finansinntekt		14 038	5 603 101
Sum finansinntekter		35 192 113	50 244 007
Annen finanskostnad		74 041	78 820
Sum finanskostnader		74 041	78 820
Netto finans		35 118 072	50 165 187
Ordinært resultat før skattekostnad		33 241 868	48 287 756
Ordinært resultat etter skattekostnad		33 241 868	48 287 756
Årsresultat		33 241 868	48 287 756
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	5	30 652 765	
Udekket tap			42 000 000
Overføringer til annen egenkapital	5	2 589 103	6 287 756
Sum overføringer og disponeringer		33 241 868	48 287 756



Organisasjonsnr: 995 637 995
DNB SCANDINAVIAN PROPFUND 4 KS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i andeler selskaper	6	1 662 665 702	1 662 665 702
Sum finansielle anleggsmidler		1 662 665 702	1 662 665 702
Sum anleggsmidler		1 662 665 702	1 662 665 702
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer			44 640 906
Sum fordringer			44 640 906
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 800 381	2 570 372
Sum omløpsmidler		7 800 381	47 211 278
SUM EIENDELER		1 670 466 083	1 709 876 980
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2, 5	1 532 638 233	1 532 638 233
Sum innskutt egenkapital		1 532 638 233	1 532 638 233
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	137 827 850	135 238 747
Sum opptjent egenkapital		137 827 850	135 238 747
Sum egenkapital		1 670 466 083	1 667 876 980
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Utdeling til deltakerne			42 000 000
Sum kortsiktig gjeld			42 000 000



Sum gjeld	0	42 000 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 670 466 083	1 709 876 980



Organisasjonsnr: 995 637 995
DNB SCANDINAVIAN PROPFUND 4 KS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
DNB EiendomsKomplem**	15818758.00	1.00	15818758.00
Kommanditister***	137445065.00	1.00	137445065.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
DNB EiendomsKomplementar	158187585.00	10.32%	Innbetalt
AS			kapital
Kommanditister	1374450648.0	89.68%	Innbetalt
	0		kapital

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	1532638233.0	100.00%
	0	

*Andelene er basert på andel av innskutt kapital og er ikke identisk med eierandelene i selskapet.

Note
4

Lønn og ytelser

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Det er ingen ansatte i selskapet, og dermed ingen plikt til tjenestepensjonsordning. Det er ikke utbetalt styrehonorar og det er heller ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Note

Ytelser til revisjon



<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8910.00	8699.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8910.00	8699.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

6

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
DNB Scandinavian	19.41%		9052054646.0	
Property Fund DA			0	

*Andelen er basert på andel av innskutt kapital og er ikke identisk med eierandelen i selskapet.

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Nei

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Dnb Scandinavian Propfund 4 KS	Solheimsgaten 7c 5058 BERGEN 1201 Bergen

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei



ÅRSBERETNING 2020

FOR

DNB SCANDINAVIAN PROPFUND 4 KS

Selskapets formål er å være deltager med delt ansvar i det ansvarlige selskapet DNB Scandinavian Property Fund DA (fondsselskapet) som har som formål å eie heleide datterselskap innen fast eiendom. Selskapet er lokalisert i Bergen.

Selskapet har vært deltager i DNB Scandinavian Property Fund DA siden 2012. Selskapets totale innbetalte kapital i fondsselskapet utgjør NOK 1.487,3 mill. og selskapets eierandel i fondsselskapet pr 31.12.19 er 18,0 %.

Selskapet hadde ingen ansatte i 2020 og således ikke noe arbeidsmiljø å ivareta. Selskapets styre består av 1 medlem. Styret har ingen kvinnelige medlemmer.

Virksomheten forurenser ikke det ytre miljøet utover det som er normalt for eiendomsvirksomhet.

Selskapets inntekter vil avhenge av avkastningen i fondsselskapets portefølje. Markedsrisiko for selskapet vil være knyttet til generelle parametere som tilbud og etterspørsel av lokaler i eiendomsporteføljens geografiske segment.

Fondsselskapets underliggende eiendomsportefølje består pr 31.12.2020 av 15 eiendommer, hvorav 13 i Norge og 2 i Sverige. Eiendomsporteføljen hadde i 2020 en direkteavkastning på 3,6 % og en totalavkastning på 6,6 %. Dette er innenfor målsettingen til fondet på 5-7 % avkastning.

Netto leieinntekter var NOK 379 mill. i 2020. Eiendomsporteføljens leiekontrakter har en gjennomsnittlig gjenværende leietid på 6 år. Økonomisk ledighet for eiendommene med ordinær utleie var ved årsskiftet 3,5 % som er lavt sammenlignet med markedets ellers.

Det har vært en samlet økning i rene eiendomsverdier med NOK 1.121,1 mill. i underliggende eiendomsinvesteringer i fondsselskapet. Dette inkluderer erverv av eiendommen Krinkelkroken 1 i 2020. Fondets eiendommer er verdsatt basert på takster fra 2 eksterne uavhengige verdipurderere. Total eiendomsverdi var pr 31.12.2020 NOK 10.772,5 mill. mot NOK 9.659 mill. pr 31.12.19.

Basert på prognoser for fremtidige resultater i eiendomsporteføljen, vurderer styret framtidsutsiktene for selskapet som gode. Usikkerheten er imidlertid stor, spesielt knyttet til Covid-19 konsekvensene for norsk og internasjonal økonomi. Samlet effekt på selskapets virksomhet og verdien av selskapets aksjer/andeler er vanskelig å kvantifisere og er derfor usikker.





Årets resultat gjenspeiles i hovedsak av inntektsført utdeling fra fondsselskapet på NOK 35,2 mill. mot NOK 44,6 mill. foregående år. Årets regnskapsmessige resultat viser et overskudd på NOK 33,2 mill. sammenlignet med NOK 48,3 mill. foregående år.

Egenkapitalen var ved utgangen av året på NOK 1.670,5 mill. mot NOK 1.667,9 mill. foregående år. Egenkapitalandelen var pr 31.12.2020 100 % sammenlignet med 97,5 % pr 31.12.2019.

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

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Styret foreslår at årets overskudd NOK 33.241.868 disponeres som følger:

Tilleggsutbytte	NOK 30.652.765
Overføringer til annen egenkapital	NOK 2.589.103
<u>Sum disponert</u>	<u>NOK 33.241.868</u>

Bergen, 16. februar 2021

Magne Gyland
Styrets leder





DNB Scandinavian Propfund 4 KS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	4	<u>1 876 204</u>	<u>1 877 431</u>
Driftsresultat		<u>-1 876 204</u>	<u>-1 877 431</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investeringer i andre selskaper	6	35 178 075	44 640 906
Annen finansinntekt		14 038	5 603 101
Annen finanskostnad		<u>74 041</u>	<u>78 820</u>
Netto finansposter		<u>35 118 072</u>	<u>50 165 187</u>
Ordinært resultat		33 241 868	48 287 756
Årsresultat		<u>33 241 868</u>	<u>48 287 756</u>
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	5	30 652 765	0
Overføringer til annen egenkapital	5	2 589 103	6 287 756
Utdeling til deltakere		<u>0</u>	<u>42 000 000</u>
Sum disponert		<u>33 241 868</u>	<u>48 287 756</u>





DNB Scandinavian Propfund 4 KS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i andeler selskaper	6	<u>1 662 665 702</u>	<u>1 662 665 702</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>1 662 665 702</u>	<u>1 662 665 702</u>
Sum anleggsmidler		<u>1 662 665 702</u>	<u>1 662 665 702</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer		<u>0</u>	<u>44 640 906</u>
Sum fordringer		<u>0</u>	<u>44 640 906</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>7 800 381</u>	<u>2 570 372</u>
Sum omløpsmidler		<u>7 800 381</u>	<u>47 211 278</u>
Sum eiendeler		<u>1 670 466 083</u>	<u>1 709 876 980</u>





DNB Scandinavian Propfund 4 KS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Selskapskapital	2, 5	<u>1 532 638 233</u>	<u>1 532 638 233</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>1 532 638 233</u>	<u>1 532 638 233</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	<u>137 827 850</u>	<u>135 238 747</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>137 827 850</u>	<u>135 238 747</u>
Sum egenkapital		<u>1 670 466 083</u>	<u>1 667 876 980</u>
Gjeld			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Utdeling til deltakerne	2	<u>0</u>	<u>42 000 000</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>0</u>	<u>42 000 000</u>
Sum gjeld		<u>0</u>	<u>42 000 000</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 670 466 083</u>	<u>1 709 876 980</u>

Bergen, 16. februar 2021

Magne Gyland
Styrets leder





DNB Scandinavian Propfund 4 KS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Det foretas regnskapsmessige avskrivninger av anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Kostnader

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

Investeringer i andre selskaper

Aksjer og investeringer i ansvarlige selskaper og kommandittselskaper hvor selskapet ikke har betydelig innflytelse, er vurdert etter kostmetoden. Investeringene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Mottatt utbytte fra selskapene resultatføres som Inntekt på investering i andre selskaper. Ved utbytte/utdeling som vesentlig overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet anses den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Fordringer

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

Fordringer

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

Skatt

Det er i skattenoten foretatt beregninger av skattepliktig inntekt til fordeling på deltagerne. Videre er det opplyst om midlertidige forskjeller som har betydning for deltagerens fastsettelse av skattemessige verdier av andelene.





DNB Scandinavian Propfund 4 KS

Noter til regnskapet for 2020

Note 2 - Egenkapital og deltakerinformasjon

Bunden selskapskapital utgjør kr 613 055 294.

Total selskapskapital, kr 1 532 638 233 fordeler seg som følger*:

	Innbetalt kapital	Eierandel
DNB EiendomsKomplementar AS	158 187 585	10 %
Kommandittister	1 374 450 648	90 %
Sum	1 532 638 233	100 %

*Andelene er basert på andel av innskutt kapital og er ikke identisk med eierandelene i selskapet.

Note 3 - Skatt

Beregning av årets skattegrunnlag:	2020	2019
Resultat før skatt	33 241 868	48 287 755
Utdeling på andeler	-35 178 076	-44 640 905
3 % av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	2 119 693	1 712 439
Skattemessig overskudd på andel i selskap med deltakerfastsetting	41 647 955	33 777 173
Gevinst ved realisasjon av andel	0	-5 523 596
Skattepliktig inntekt til fordeling på deltakerne*	41 831 440	33 612 866

* Ordinær overskuddsbeskatning skjer på deltagers hånd.

Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet, og dermed ingen plikt til tjenestepensjonsordning. Det er ikke utbetalt styrehonorar og det er heller ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor eks. mva fordeler seg slik:	2020	2019
Revisjon	8 910	8 699
Sum	8 910	8 699





DNB Scandinavian Propfund 4 KS

Noter til regnskapet for 2020

Note 5 - Egenkapital

	Selskapskapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.20	1 532 638 233	135 238 747	1 667 876 980
Årets resultat	0	33 241 868	33 241 868
Tilleggsutbytte	0	-30 652 765	-30 652 765
Egenkapital 31.12.	1 532 638 233	137 827 850	1 670 466 083

Note 6 - Investering i andre selskaper

Selskap	Forretnings- Kontor	Andel*	Egenkapital siste år 100%	Resultat siste år 100%
DNB Scandinavian Property Fund DA	Bergen	18,04 %	9 052 054 646	247 185 404

*Andelen er basert på andel av innskutt kapital og er ikke identisk med eierandelen i selskapet.

Note 7 - 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. Det er forventet at reduksjon i aktivitetsnivået vil medføre negative økonomiske virkninger for selskaper innenfor eiendomsbransjen gjennom redusert betalingsevne hos leietakere samt verdiendring på eiendom som igjen vil kunne påvirke verdien av selskapets investeringer i andeler i disse. Den samlede effekten av Covid-19 på selskapets virksomhet og verdien av selskapets aksjer/andeler er vanskelig å kvantifisere og er derfor usikker.





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557442108493

Dokument

2020 Årsberetning, årsregnskap og noter - DNB
Scandinavian Propfund 4 KS
Hoveddokument
8 sider
*Initiert på 2021-02-16 14:49:53 CET (+0100) av Siren
Thomsen (ST)*
Ferdigstilt den 2021-02-16 15:33:39 CET (+0100)

Initiativtaker

Siren Thomsen (ST)
DNB Næringseiendom
Organisasjonsnr. DNB Næringseiendom
siren.thomsen@dnb.no
41329108

Signerende parter

Magne (M)
magne.gyland@dnb.no

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Magne Gyland"
Signert 2021-02-16 15:33:39 CET (+0100)

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





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 selskapsmøtet i DNB Scandinavian Propfund 4 KS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for DNB Scandinavian Propfund 4 KS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (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 avvike 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 dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



Building a better
working world

2

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 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 bokføringskikk i Norge.

Bergen, 16. februar 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Håvardstun
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: TC4Q7-V44C-ETOTC-TXTYX-OZEUN-DPBST



PENNEO

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

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

Kjetil Håvardstun

Oppdragsansvarlig partner

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5999-4-1198525

IP: 92.220.xxx.xxx

2021-02-16 08:32:12Z



Kjetil Håvardstun

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5999-4-1198525

IP: 92.220.xxx.xxx

2021-02-16 08:32:12Z



Penneo Dokumentnøkkel: TC4Q7-V4#4C-ETOTC-O2EUN-DPB5T

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>