



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 289 630
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDEA LIV EIENDOM AS
Forretningsadresse: Olav Kyrres gate 22
5014 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rune Hines
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2021

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, 17.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		441 247 974	426 063 424
Sum inntekter		441 247 974	426 063 424
Kostnader			
Annen driftskostnad		154 830 389	173 026 747
Annen driftskostnad	3		
Sum kostnader		154 830 389	173 026 747
Driftsresultat		1 087 547 421	934 309 215
Finansinntekter og finanskostnader			
Gevinst/tap ved salg av aksjer i datterselskap	5		-96 061
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern			31 719 312
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8		7 437 830
Annen finansinntekt		3 121 683	596 591
Sum finansinntekter		3 121 683	39 657 672
Verdiendring investeringseiendom målt til virkelig verdi	7	-514 712 251	-428 235 861
Netto nedskrivning aksjer i datterselskap	5	130 850 801	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	40 251 337	53 079 818
Annen rentekostnad		1 386	
Annen finanskostnad		65 959	169 372
Sum finanskostnader		-343 542 768	-374 986 671
Netto finans		346 664 451	414 644 344
Ordinært resultat før skattekostnad		633 082 036	667 681 020
Skattekostnad på ordinært resultat	2, 9	173 684 872	254 254 221
Ordinært resultat etter skattekostnad		459 397 164	413 426 799
Årsresultat		918 794 328	826 853 599
Årsresultat etter minoritetsinteresser		459 397 164	413 426 799



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Totalresultat		459 397 164	413 426 799
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	1, 1	1 266 001 442	567 422 797
Udekket tap	1	-806 604 278	-153 995 998
Overført fra overkursfond	1		
Sum overføringer og disponeringer		459 397 164	413 426 799



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2, 9		
Varige driftsmidler			
Investerings eiendommer	7	6 964 634 378	7 094 294 925
Sum varige driftsmidler		6 964 634 378	7 094 294 925
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	161 619 398	157 141 742
Sum finansielle anleggsmidler		161 619 398	157 141 742
Sum anleggsmidler		7 126 253 776	7 251 436 667
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 438 761	19 187 984
Fordring på konsernselskap	6	878 971	18 673 620
Krav på innbetaling av selskapskapital		42 395 736	19 744 046
Sum fordringer		44 713 468	57 605 650
Investeringer			
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	4		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	43 453 150	194 214 955
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		43 453 150	194 214 955
Sum omløpsmidler		88 166 618	251 820 606
SUM EIENDELER		7 214 420 394	7 503 257 273



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1	7 000 000	7 000 000
Overkurs	1	10 999 684 909	10 999 684 909
Annen innskutt egenkapital	1	700 490	700 490
Sum innskutt egenkapital		11 007 385 399	11 007 385 399
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	1	5 896 619 083	5 090 014 804
Sum opptjent egenkapital		-5 896 619 083	-5 090 014 804
Sum egenkapital		5 110 766 317	5 917 370 595
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2, 9	76 656 552	94 211 890
Sum avsetninger for forpliktelser		76 656 552	94 211 890
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		76 656 552	94 211 890
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			14 923 996
Gjeld til konsernselskap	6, 9	1 963 002 644	1 436 889 531
Skyldig offentlige avgifter		12 176 334	10 857 605
Annen kortsiktig gjeld		51 818 548	29 003 655
Sum kortsiktig gjeld		2 026 997 525	1 491 674 787
Sum gjeld		2 103 654 077	1 585 886 677
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 214 420 394	7 503 257 273



Til generalforsamlingen i Nordea Liv Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Nordea Liv Eiendom AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har 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

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Sandviksbodene 2A, Postboks 3984 - Sandviken, NO-5835 Bergen
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Nordea Liv Eiendom AS



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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift 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 nødvendig 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, 26. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Jon Haugervåg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning NLE 2020

Signers:

Name	Method	Date
Haugervåg, Jon	BANKID_MOBILE	2021-03-26 13:55

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Resultatregnskap

Nordea Liv Eiendom AS

	Note	2020	2019
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter		441 247 974	426 063 424
Sum driftsinntekter		<u>441 247 974</u>	<u>426 063 424</u>
Annen driftskostnad		154 830 389	173 026 747
Sum driftskostnader		<u>154 830 389</u>	<u>173 026 747</u>
Driftsresultat før verdiendring på investeringseiendom		<u>286 417 585</u>	<u>253 036 677</u>
Verdiendring investeringseiendom målt til virkelig verdi		514 712 251	428 235 861
Driftsresultat		<u>801 129 836</u>	<u>681 272 538</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Gevinst/tap ved salg av aksjer i datterselskap	5	0	-96 061
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		0	31 719 312
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	0	7 437 830
Annen finansinntekt		3 121 683	596 591
Netto nedskrivning aksjer i datterselskap	5	130 850 801	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	40 251 337	53 079 818
Annen rentekostnad		1 386	0
Annen finanskostnad		65 959	169 372
Resultat av finansposter		<u>-168 047 800</u>	<u>-13 591 517</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>633 082 036</u>	<u>667 681 020</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	2, 9	173 684 872	254 254 221
Ordinært resultat		<u>459 397 164</u>	<u>413 426 799</u>
Årsresultat		<u>459 397 164</u>	<u>413 426 799</u>
Totalresultat			
Årsresultat		459 397 164	413 426 799
Poster i utvidet resultat		0	0
Totalresultat		<u>459 397 164</u>	<u>413 426 799</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	1	1 266 001 442	567 422 797
Overført til udekket tap	1	-806 604 278	-153 995 998
Sum overføringer		<u>459 397 164</u>	<u>413 426 799</u>

Nordea Liv Eiendom AS

Side 1



Balanse

Nordea Liv Eiendom AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendommer	7	6 964 634 378	7 094 294 925
Sum varige driftsmidler		<u>6 964 634 378</u>	<u>7 094 294 925</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	161 619 398	157 141 742
Sum finansielle anleggsmidler		<u>161 619 398</u>	<u>157 141 742</u>
Sum anleggsmidler		<u>7 126 253 776</u>	<u>7 251 436 667</u>
Omløpsmidler			
Kundefordringer		1 438 761	19 187 984
Fordring på konsernselskap	6	878 971	18 673 620
Andre fordringer		42 395 736	19 744 046
Sum fordringer		<u>44 713 468</u>	<u>57 605 650</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	43 453 150	194 214 955
Sum omløpsmidler		<u>88 166 618</u>	<u>251 820 606</u>
Sum eiendeler		<u>7 214 420 394</u>	<u>7 503 257 273</u>



Balanse

Nordea Liv Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1	7 000 000	7 000 000
Overkurs	1	10 999 684 909	10 999 684 909
Annen innskutt egenkapital	1	700 490	700 490
Sum innskutt egenkapital		<u>11 007 385 399</u>	<u>11 007 385 399</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	1	-5 896 619 083	-5 090 014 804
Sum opptjent egenkapital		<u>-5 896 619 083</u>	<u>-5 090 014 804</u>
Sum egenkapital		<u>5 110 766 317</u>	<u>5 917 370 595</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	2, 9	76 656 552	94 211 890
Sum avsetning for forpliktelser		<u>76 656 552</u>	<u>94 211 890</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	14 923 996
Gjeld til konsernselskap	6, 9	1 963 002 644	1 436 889 531
Skyldig offentlige avgifter		12 176 334	10 857 605
Annen kortsiktig gjeld		51 818 548	29 003 655
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 026 997 525</u>	<u>1 491 674 787</u>
Sum gjeld		<u>2 103 654 077</u>	<u>1 585 886 677</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>7 214 420 394</u>	<u>7 503 257 273</u>



Balanse

Nordea Liv Eiendom AS

Bergen, 26.03.2021
Styret i Nordea Liv Eiendom AS

Leif-Rune Husebye Rein
styreleder

Jørn B. Nøstdal
styremedlem

Leif Raanes
styremedlem

Nils Arne Gundersen
daglig leder



Resultatregnskap

Nordea Liv Eiendom AS

	Note	2020	2019
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter		441 247 974	426 063 424
Sum driftsinntekter		<u>441 247 974</u>	<u>426 063 424</u>
Annen driftskostnad		154 830 389	173 026 747
Sum driftskostnader		<u>154 830 389</u>	<u>173 026 747</u>
Driftsresultat før verdiendring på investeringseiendom		<u>286 417 585</u>	<u>253 036 677</u>
Verdiendring investeringseiendom målt til virkelig verdi		514 712 251	428 235 861
Driftsresultat		<u>801 129 836</u>	<u>681 272 538</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Gevinst/tap ved salg av aksjer i datterselskap	5	0	-96 061
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		0	31 719 312
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	0	7 437 830
Annen finansinntekt		3 121 683	596 591
Netto nedskrivning aksjer i datterselskap	5	130 850 801	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	40 251 337	53 079 818
Annen rentekostnad		1 386	0
Annen finanskostnad		65 959	169 372
Resultat av finansposter		<u>-168 047 800</u>	<u>-13 591 517</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>633 082 036</u>	<u>667 681 020</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	2, 9	173 684 872	254 254 221
Ordinært resultat		<u>459 397 164</u>	<u>413 426 799</u>
Årsresultat		<u>459 397 164</u>	<u>413 426 799</u>
Totalresultat			
Årsresultat		459 397 164	413 426 799
Poster i utvidet resultat		0	0
Totalresultat		<u>459 397 164</u>	<u>413 426 799</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	1	1 266 001 442	567 422 797
Overført til udekket tap	1	-806 604 278	-153 995 998
Sum overføringer		<u>459 397 164</u>	<u>413 426 799</u>

Nordea Liv Eiendom AS

Side 1



Balanse

Nordea Liv Eiendom AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendommer	7	6 964 634 378	7 094 294 925
Sum varige driftsmidler		<u>6 964 634 378</u>	<u>7 094 294 925</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	161 619 398	157 141 742
Sum finansielle anleggsmidler		<u>161 619 398</u>	<u>157 141 742</u>
Sum anleggsmidler		<u>7 126 253 776</u>	<u>7 251 436 667</u>
Omløpsmidler			
Kundefordringer		1 438 761	19 187 984
Fordring på konsernselskap	6	878 971	18 673 620
Andre fordringer		42 395 736	19 744 046
Sum fordringer		<u>44 713 468</u>	<u>57 605 650</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	43 453 150	194 214 955
Sum omløpsmidler		<u>88 166 618</u>	<u>251 820 606</u>
Sum eiendeler		<u>7 214 420 394</u>	<u>7 503 257 273</u>



Balanse

Nordea Liv Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1	7 000 000	7 000 000
Overkurs	1	10 999 684 909	10 999 684 909
Annen innskutt egenkapital	1	700 490	700 490
Sum innskutt egenkapital		<u>11 007 385 399</u>	<u>11 007 385 399</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	1	-5 896 619 083	-5 090 014 804
Sum opptjent egenkapital		<u>-5 896 619 083</u>	<u>-5 090 014 804</u>
Sum egenkapital		<u>5 110 766 317</u>	<u>5 917 370 595</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	2, 9	76 656 552	94 211 890
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	14 923 996
Gjeld til konsernselskap	6, 9	1 963 002 644	1 436 889 531
Skyldig offentlige avgifter		12 176 334	10 857 605
Annen kortsiktig gjeld		51 818 548	29 003 655
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 026 997 525</u>	<u>1 491 674 787</u>
Sum gjeld		<u>2 103 654 077</u>	<u>1 585 886 677</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>7 214 420 394</u>	<u>7 503 257 273</u>



Balanse

Nordea Liv Eiendom AS

Bergen, 26.03.2021

Styret i Nordea Liv Eiendom AS

Leif-Rune Husebye Rein
styreleder

Jørn B. Nøstdal
styremedlem

Leif Raanes
styremedlem

Nils Arne Gundersen
daglig leder



NORDEA LIV EIENDOM AS

ÅRSREGNSKAP 2020

Orgnr 999 289 630

INNHold

- ÅRSBERETNING
- RESULTATREGNSKAP
- BALANSE PR. 31.12.2020
- KONTANTSTRØMSOPPSTILLING
- NOTER

Confidential



NORDEA LIV EIENDOM AS 2020

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

<i>Beløp i kroner</i>	2020	2019
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
+/- Ordinært resultat før skattekostnad	633 082 036	667 681 020
+/- Nedskrivninger/reversering av nedskrivning	5 130 850 801	393 450 901
+/- Verdiregulering eiendommer	-514 712 251	-428 235 861
+/- Rentekostnader til foretak i samme konsern	40 251 337	0
+/- Tap/gevinst ved salg av aksjer i datterselskap	5 0	96 061
+/- Resultatført konsernbidrag	0	-425 170 213
+/- Endring i tidsavgrensningsposter	20 432 892	5 310 848
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	309 904 815	213 132 755
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Netto kontantstrøm ved kjøp av eiendom	0	-32 374 793
Netto kontantstrøm ved salg av eiendom	1 870 091 264	375 000 000
Investering /aktivering i eiendom	-113 235 117	-135 434 963
Salg av datterselskap	5 91 000	126 061
Investering i datterselskap	-1 148 939 042	-634 793 372
Kapitalforhøyelse datterselskap	0	-7 780 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	608 008 105	-435 257 067
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetaling til/fra mor	-1 086 859 361	178 000 000
Utbetaling til/fra døtre	18 184 636	175 736 847
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	-1 068 674 725	353 736 847
Netto kontantstrøm for perioden	-150 761 805	131 612 535
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	194 214 955	62 602 420
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	43 453 150	194 214 955

Confidential



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS (Forskriften), sist endret november 2014. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapskikk, samt de krav som følger av Forskriftens Kapittel 4.

Selskapet har anvendt adgangen i Forskriftens § 3-1, 1. ledd nr 3 til å fravike bestemmelsene i IFRS, og regnskapsfører utbytte og konsernbidrag i samsvar med regnskapslovens bestemmelser.

Driftsinntekter

Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til eiendommenes drift. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Investerings eiendommer

Alle eiendommer er vurdert til virkelig verdi på balansedagen. I mangel av sammenlignbare markedspriser på eiendommer, benyttes anerkjente verdivurderingsmetoder ved verdsettelse. Hovedvekten er lagt på ekstern verdsettelse, der eiendommene blir vurdert av ekstern verdivurderer. Et sentralt parameter i verdivurderingen er det langsiktige avkastningskravet for den enkelte eiendom. Verdsattelsens fastsettes endelig av eiendomskomite i Nordea Liv, der usikkerhet for fjerde kvartal er hensyntatt. Endringer i verdi innregnes i resultatet.

Aksjer i datterselskap

Datterselskaper innregnes ved bruk av kostmetoden. Dersom virkelig verdi er lavere enn anskaffelseskost, og verdifallet ikke anses å være forbigående, blir verdien skrevet ned til virkelig verdi. Ved vurdering av virkelig verdi av aksjer i eiendomsselskaper tas det utgangspunkt i virkelig verdi av eiendommene. Til denne verdien legges verdi av netto eiendeler i selskapene, samt justering for mer-/mindreavskrivninger ved salg av aksjer fremfor eiendom.

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Konsernbidrag

Årets avgitte konsernbidrag klassifiseres i regnskapet som en overføring av resultatet. Mottatt konsernbidrag fra datterselskapene som representerer avkastning i eieriden inntektsføres. Mottatt konsernbidrag utover opptjent resultat i eierperioden fra datter føres som reduksjon av kostpris på aksjene. Skyldig bidrag pr 31.12 er medtatt under kortsiktig gjeld i balansen.

Konsernregnskap

Selskapet utarbeider ikke konsernregnskap men benytter unntaket i regnskapsloven § 3-7.

Konsernregnskap hvor selskapet inngår i konsolideringen kan fås ved henvendelse til Livsforsikringsselskapet Nordea Liv Norge AS.

Note 1 - Egenkapital

Beløp i kroner

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	SUM
Egenkapital 01.01.2020	7 000 000	10 999 684 909	700 490	-5 090 014 804	5 917 370 595
Innbetalt kapital	-	-	-	-	-
Avgitt konsernbidrag med skatteeffekt, netto etter skatt til mor	-	-	-	-1 266 001 445	-1 266 001 445
Årets resultat	-	-	0	459 397 164	459 397 164
Egenkapital 31.12.2020	7 000 000	10 999 684 909	700 490	-5 896 619 085	5 110 766 317

Selskapets aksjekapital består av 100 aksjer pålydende 70 000. Aksjene eies i sin helhet av Livsforsikringsselskapet Nordea Liv AS.

Alle aksjer har lik stemmerett.

Korrigerings av tidligere års feil:

Verdiendring av eiendom ble ikke behandlet korrekt skattemessig i fjorårets regnskap og skattemelding. Dette ble behandlet som en permanent forskjell og ikke en midlertidig forskjell.

Dette er korrigeret i år og sammenligningstallene for 2019 er omarbeidet.

Feilen påvirket regnskapslinjene skattekostnad, utsatt skatt og årsresultat. Næringsinntekt var korrekt beregnet i 2019.

Confidential



Note 2 - Skatter

Beløp i kroner

Betalbar skatt i årets resultat fremkommer slik:

	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	633 082 036	667 681 020
Permanente forskjeller	156 394 660	491 039 733
Endring i midlertidige forskjeller	79 796 990	-428 235 864
Årets skattepliktig inntekt før avgitt konsernbidrag	869 273 686	730 484 889
Grunnlag betalbar skatt	869 273 686	730 484 889
Betalbar skatt 22 %	191 240 211	160 706 676
Årets skattepliktig inntekt før avgitt konsernbidrag	869 273 686	730 484 889
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt til døtre/søsterselskap	0	-3 019 750
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt til mor	-1 623 078 775	-727 465 139
Grunnlag betalbar skatt	0	0

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:

Betalbar skatt på årets resultat	191 240 211	160 042 331
Betalbar skatt konsernbidrag	-191 240 211	-160 042 331
Sum betalbar skatt	0	0

Årets skattekostnad fremkommer slik:

Betalbar skatt på årets resultat	191 240 211	160 042 331
For lite avsatte skatter tidligere år	0	0
Endring utsatt skatt ved knyttet til endring i MF	-17 555 338	94 211 890
Årets skattekostnad	173 684 873	254 254 221

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	348 438 874	428 235 864	-79 796 990
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	348 438 874	428 235 864	-79 796 990
Utsatt skatt /skattefordel	76 656 552	94 211 890	-17 555 338

Confidential



Note 3 - Honorar til revisor og styre

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret/daglig leder og det foreligger ikke forpliktelser av økonomisk art overfor styrets leder. Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Selskapet har utgiftsført følgende honorar til revisor inkl mva.

	2020	2019
Ordinær revisjon	682 430	287 912
Annen bistand og attestasjonstjenester	39 711	87 838
Sum honorarer til selskapets revisor	722 141	375 750

Note 4 - Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler.

Klassifisering av bankinnskudd i konsernkontoordning er klassifisert som mellomværende.

Confidential



Note 5 – Aksjer og andeler i datterselskap

	Anskaffelseskost	Årets nedskrivning og reversering av nedskrivning	Akkumulert verdiregulering	UB verdi	Årsresultat 2020	Egenkapital 2020	Netto mottatt/avgitt (-) konsernbidrag til mor/kontor	Forrettingskonsesjonsbidrag til mor/kontor	Eierandel/ stemmeandel, %
Nonke Liv AS	3 228 015	0	-550 015	2 678 000	0	2 678 000	0	0	100
Folke Bernadottersveien 38 AS	745 807 140	0	-745 776 140	31 000	0	31 000	0	0	100
Henrik Ibsensgate 53 AS	122 403 886	0	-122 372 886	31 000	0	31 000	0	0	100
Kokstadfjæren 4 AS	52 589 019	0	-52 559 019	30 000	0	30 000	0	0	100
Kokstadfjæren 6 AS	4 827 443	0	-4 797 443	30 000	0	30 000	0	0	100
Nykirkebakken 2 AS	758 348 668	0	-758 315 668	33 000	0	33 000	0	0	100
Havnespillet AS	102 995 871	0	-102 964 871	31 000	0	31 000	0	0	100
Rådhuspassasjen AS	584 685 425	0	-584 654 425	31 000	0	31 000	0	0	100
Olav Kyrrengt 22 AS	478 096 469	0	-478 066 469	30 000	0	30 000	0	0	100
Eiendomsulikepet Dronning Mandaggt 15 AS	131 916 854	0	-131 885 854	31 000	0	31 000	0	0	100
NLE Munchdgt. 5B AS	198 788 003	868 795	-43 975 455	154 812 548	868 795	154 812 548	0	0	100
Arkaden Eiendom AS	226 611 327	0	-226 580 327	31 000	0	31 000	0	0	100
PR Nansens Plass 7 II AS	214 705 504	0	-214 675 504	30 000	0	30 000	0	0	100
Sommerrogten 13-15 AS	73 775 544	0	-73 745 544	30 000	0	30 000	0	0	100
Halslevangten 28/30 AS	276 433 824	0	-276 403 824	30 000	0	30 000	0	0	100
Øvrebygg AS	88 532 631	-87 531 631	-87 531 631	1 001 000	260 124 340	1 001 000	-657 851 649	0	100
Christaan Kroghs øt 32 AS	39 952 058	-37 410 308	-37 410 308	2 541 750	151 298 763	2 541 750	-158 632 696	0	100
Ingeniørnes Hus AS	21 059 033	-20 901 933	-20 901 933	157 100	66 144 164	157 100	-80 823 602	0	100
Astr. Eistrø AS	4 339 825 741	(144 975 078)	(4 178 206 343)	161 619 398	478 436 062	161 619 398	(897 307 946)	0	100
Sum									

Confidential



Note 6 - Mellomværende med konsernselskap

	2020	2019
Gjeld		
Livsforsikringselskapet Nordea Liv Norge AS	1 787 415 742	1 265 490 506
Norske Liv AS	2 596 010	2 596 010
Kokstadflaten 4 AS	-	-
Kokstadflaten 6 AS	-	-
Krinkelkroken	-	-
Arkaden AS	169 550 063	168 681 753
Havnesepeilet AS	-	-
Grensesvingen 2-18 AS	-	-
Fr. Nansens plass 7 II AS	-	-
Olav Kyrresgt 22 AS	-	27 778
Sommerrogaten 13-15	-	54 555
Haslevangen 28/30 AS	-	38 929
Chr. Kroghs gt 32	926 887	-
Ingeniørens Hus AS	2 513 944	-
Sum gjeld	1 963 002 647	1 436 889 531

	2020	2019
Fordringer		
Livsforsikringselskapet Nordea Liv Norge AS	-	-
Folke Bernadottesvei 38 AS	-	1 004 454
Henrik Ibsensgate 53 AS	80 958	459 012
Kokstadflaten 4 AS	-	128
Kokstadflaten 6 AS	-	656
Krinkelkroken 1 AS	-	48 529
Claude Monet Alle I AS	-	-
NLE Bento AS	-	237 830
Norske Liv AS	-	-
NLE Munchsgate 5B AS	-	740 109
Grensesvingen 2-18 AS	-	687
Arkaden AS	-	-
Air Estate AS	747 730	-
Fr. Nansens plass 7 II AS	6 149	801 343
Nykirkebakken AS	-	3 371 899
Havnesepeilet AS	-	367 456
Olav Kyrresgt 22 AS	-	-
Rådhuspassasjen AS	-	838 667
Sommerrogaten 13-15	-	-
Haslevangen 28/30 AS	-	-
Øvrebygg AS	851	2 291
Eiendomsselskapet Dronning Maudsgt 15 AS	43 280	10 800 559
Sum fordringer	878 971	18 673 620

Av mellomværende med Livsforsikringselskapet Nordea Liv AS, utgjør NOK 1 019 829 717 avgitt konsernbidrag med skattemessig virkning i 2020.



7 Bygninger til eget bruk og investeringseiendommer

(tall i 1000)

I verdifurdering pr. 31.12.20 er det benyttet følgende nominelle, effektive avkastningskrav:

Kontoreiendom: Intervall fra 5,9 prosent til 7,6 prosent, veiet gjennomsnitt 6,5 prosent
Annet: Intervall fra 6,1 prosent til 11,5 prosent, veiet gjennomsnitt 6,4 prosent

Det foreligger ingen restriksjoner med hensyn til salg eller på bruk av inntekter og kontantstrømmer fra eiendommene. Ut over leiekontraktene bestemmelser om standard på lokalene, samt å vedlikeholde eiendommene på normal måte, finnes det ingen kontraktsmessige forpliktelser til å utvikle eiendommer.

Eiendomstype	Brutto		Markedsverd	
	leieareal m ²	Leie NOK pr m ²	i NOK mill.	Gj.sn. leietid i antall år
Kontor	109 935	2 560	5 329	4,5
Øvrig	36 674	1 802	1 250	8,6
Prosjekt	13 339	2 719	386	6,7
Totalt	159 948	2 335	6 965	5,3

Investeringseiendommer

Balanseført verdi pr. 31.12.2019	7 094
Tilgang, kjøp/aktivering eiendommer	1 260
Netto gevinst som resultat av justering til virkelig verdi	518
Avhendelser	-1 906
Balanseført verdi pr. 31.12.2020	6 965

Leieinntektene relaterer seg til utleie av bygg/lokaler til næringsvirksomhet, i all hovedsak kontorbygg i Norge.

Confidential



8 Nærstående parter

Som nærstående parter regnes datterselskaper og morselskapet, Livsforsikringsselskapet Nordea Liv Norge AS.

<i>Tall i 1000</i>	31.12.2020	31.12.2019
Resultat		
Renteinntekter på mellomværende med datterselskap	-	7 438
Rentekostnader på mellomværende med datterselskap	20 099	53 080
Rentekostnader på mellomværende med morselskap	20 152	-

Transaksjoner med nærstående parter er gjennomført i Nordea Liv Eiendom AS og det nærstående selskapets ordinære virksomhet til de samme kriterier og betingelser som er gitt i sammenlignbare transaksjoner med lignende kunderelasjon til Nordea Liv Eiendom sAS..

Nordea Liv Eiendom AS leier ut lokalet i Folke Bernadottes Vei 38 til morselskapet . Husleie i 2020 utgjorde 6 835 (8 900 i 2019).

.Confidential



9 Hendelser etter balansedagen

Det har etter balansedagen ikke inntruffet hendelser av vesentlig betydning for det avlagte regnskapet. Tiltakene som er iverksatt av myndighetene for å redusere spredning av korona-viruset vil påvirke næringslivet fremover. Nordea Liv Eiendom AS eier i hovedsak sentrale eiendommer med solide leietakere som i mindre grad ble berørt av korona-krisen. Selskapet er solid kapitalisert og vil ikke ha problemer med å møte sine forpliktelser fremover.

Leiemarkedet for næringseiendom vurderes imidlertid som mer volatil fremover. Markedsleien er derfor satt ned for en del av eiendommene i porteføljen. Korona epidemien har i liten grad medført tap på utestående fordringer og økt ledighet. Eksterne verddivurderingene i 1. kvartal 2021 samt eksterne transaksjoner i markedet indikerer at verdien av eiendomsporteføljen var tilstede pr 31.12.2020.

Confidential