



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 584 575
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DNB SCANDINAVIAN PROPFUND AS
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C
5058 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor Arild Bolstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	787 583	661 317
Sum kostnader		787 583	661 317
Driftsresultat		-787 583	-661 317
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer		20 909 285	12 667 594
Annen renteinntekt		11 945	41 763
Sum finansinntekter		20 921 230	12 709 357
Annen rentekostnad	3	12 518 085	15 148 742
Annen finanskostnad		28 039	26 392
Sum finanskostnader		12 546 124	15 175 134
Netto finans		8 375 106	-2 465 778
Ordinært resultat før skattekostnad		7 587 524	-3 127 095
Skattekostnad			-1 283 649
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 587 524	-1 843 446
Årsresultat		7 587 524	-1 843 446
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 587 524	-1 843 446
Totalresultat		7 587 524	-1 843 446
Overføringer og disponeringer			
Overført til/ fra overkurs		587 525	-5 004 510
Ordinært utbytte		6 999 999	4 120 349
Overført fra annen egenkapital			-959 285
Sum overføringer og disponeringer	6	7 587 524	-1 843 446



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	5	741 297 228	672 566 220
Sum finansielle anleggsmidler		741 297 228	672 566 220
Sum anleggsmidler		741 297 228	672 566 220
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		15 378 278	13 897 941
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 378 278	13 897 941
Sum omløpsmidler		15 378 278	13 897 941
SUM EIENDELER		756 675 505	686 464 161
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		22 665 100	20 669 780
Overkurs		201 488 575	180 343 159
Sum innskutt egenkapital	6	224 153 675	201 012 939
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
Sum opptjent egenkapital	6		
Sum egenkapital		224 153 675	201 012 939



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	528 852 833	482 295 008
Sum annen langsiktig gjeld		528 852 833	482 295 008
Sum langsiktig gjeld		528 852 833	482 295 008
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 250	
Annen kortsiktig gjeld	3	3 662 747	3 156 215
Sum kortsiktig gjeld		3 668 997	3 156 215
Sum gjeld		532 521 830	485 451 223
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		756 675 505	686 464 161



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 313608

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 584 575
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DNB SCANDINAVIAN PROFUND AS
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C
5058 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor Arild Bolstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2022



Organisasjonsnr: 922 584 575
DNB SCANDINAVIAN PROPFUND AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	787 583	661 317
Sum kostnader		787 583	661 317
Driftsresultat		-787 583	-661 317
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer		20 909 285	12 667 594
Annen renteinntekt		11 945	41 763
Sum finansinntekter		20 921 230	12 709 357
Annen rentekostnad	3	12 518 085	15 148 742
Annen finanskostnad		28 039	26 392
Sum finanskostnader		12 546 124	15 175 134
Netto finans		8 375 106	-2 465 778
Ordinært resultat før skattekostnad		7 587 524	-3 127 095
Skattekostnad			-1 283 649
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 587 524	-1 843 446
Årsresultat		7 587 524	-1 843 446
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 587 524	-1 843 446
Totalresultat		7 587 524	-1 843 446
Overføringer og disponeringer			
Overført til/ fra overkurs		587 525	-5 004 510
Ordinært utbytte		6 999 999	4 120 349
Overført fra annen egenkapital			-959 285
Sum overføringer og disponeringer	6	7 587 524	-1 843 446



Organisasjonsnr: 922 584 575
DNB SCANDINAVIAN PROPFUND AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler 5 741 297 228 672 566 220

Sum finansielle anleggsmidler 741 297 228 672 566 220

Sum anleggsmidler 741 297 228 672 566 220

Omløpsmidler

Varer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 15 378 278 13 897 941

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 15 378 278 13 897 941

Sum omløpsmidler 15 378 278 13 897 941

SUM EIENDELER 756 675 505 686 464 161

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 22 665 100 20 669 780

Overkurs 201 488 575 180 343 159

Sum innskutt egenkapital 6 224 153 675 201 012 939

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

Sum opptjent egenkapital 6

Sum egenkapital 224 153 675 201 012 939

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Langsiktig konserngjeld 3 528 852 833 482 295 008

Sum annen langsiktig gjeld 528 852 833 482 295 008

Sum langsiktig gjeld 528 852 833 482 295 008



Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 250	
Annen kortsiktig gjeld	3	3 662 747	3 156 215
Sum kortsiktig gjeld		3 668 997	3 156 215
Sum gjeld		532 521 830	485 451 223
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		756 675 505	686 464 161



Organisasjonsnr: 922 584 575
DNB SCANDINAVIAN PROPFUND AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i DNB Scandinavian Propfund AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for DNB Scandinavian Propfund AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

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



Building a better
working world

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bergen, 21. februar 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Håvardstun
statsautorisert revisor



PENNEO

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

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

Kjetil Håvardstun

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5999-4-1198525

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-02-21 18:49:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CMV4F-X0QX6-6BCZ5-4LLY-FY873-NTL8I

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>



ÅRSBERETNING 2021

FOR

DNB SCANDINAVIAN PROFUND AS

Virksomhetens art og sted

Selskapets formål er å være deltaker med delt ansvar i DNB Scandinavian Property Fund DA (fondsselskapet) som har som formål å eie heleide datterselskaper innen fast eiendom gjennom holdingselskapene Barcode 123 Holding AS og DNB Scandinavian Property Fund AB. Selskapet er lokalisert i Bergen.

Selskapet har vært deltaker i Fondsselskapet siden 2019 og eide per 31.12.2021 7,1 %.

Eiendomsporteføljens utvikling

Fondsselskapets underliggende eiendomsportefølje består per 31.12.2021 av 13 eiendommer, hvorav 12 i Norge og 1 i Sverige. Eiendomsporteføljen hadde i 2021 en direkteavkastning på 3,8 % og en totalavkastning på 7,7 %. Dette er over målsettingen til fondet på 5-7 % avkastning.

Netto leieinntekter var NOK 469 mill. i 2021. Eiendomsporteføljens leiekontrakter har en gjennomsnittlig gjenværende leietid på 5,1 år. Økonomisk ledighet for eiendommene med ordinær utleie var ved årsskiftet 4,2 % som er lavt sammenlignet med markedet ellers.

Det har vært en samlet økning i rene eiendomsverdier med NOK 417,3 mill. i underliggende eiendomsinvesteringer i fondsselskapet. Dette inkluderer verdiendring ved avhendelse av eiendommene Uppsala Boländarna 5:21 og Quality Hotel Expo. Fondets eiendommer er verdsatt basert på to uavhengige takster. Total eiendomsverdi var per 31.12.2021 NOK 11.093,8 mill. mot NOK 10.772,5 mill. per 31.12.20.

Kapitalendringer

Deltakere i andre Feederselskap i fondet har flyttet sin investering til selskapet i 2021. Som følge av dette har det vært kapitalforhøyelser på til sammen NOK 22,5 mill.

Selskapets resultat og stilling

Årets resultat gjenspeiles i hovedsak av inntektsført utdeling fra fondsselskapet på NOK 20,9 mot NOK 12,6 mill. foregående år samt rentekostnader på NOK 12,5 mot NOK 15,1 mill. forrige år.

Egenkapitalen var ved utgangen av året på NOK 224,2 mill. mot NOK 201 mill. foregående år. Egenkapitalandelen var per 31.12.2021 29,6 % sammenlignet med 29,3% pr. 31.12.2020

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

Styret foreslår at årets overskudd NOK 7.587.524 disponeres som følger:





Tilleggsutbytte	NOK 6.999.999
Overført til / fra overkurs	NOK 587.524
<u>Sum overføringer</u>	<u>NOK 7.587.524</u>

Fremtidsutsikter

Fondsselskapet har en solid core eiendomsportefølje innenfor kontor, handel, hotell og samfunnsbygg. Leietakersammensetningen er god og robust. Eiendomsporteføljen har hatt en positiv verdiutvikling i 2021, og det er ingen indikasjoner på at dette ikke vil fortsette inn i 2022. Prognoser for fondsselskapets eiendomsportefølje viser en forventet økning i nettleie for 2022. Basert på prognoser for fremtidige resultater, vurderer styret fremtidsutsiktene for selskapet som gode. Selskapets prognoser preges imidlertid av den usikkerhet som normalt preger vurderinger av fremtidige forhold.

Finansiell risiko

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.

Selskapets avkastning fra andeler i fondsselskapet er påvirket av svingninger i valutakursen mellom norske og svenske kroner gjennom fondsselskapets investeringer i Sverige. Fondsselskapet har med bakgrunn i investeringene i Sverige etablert en valutasikring som rulleres årlig. Selskapets valutarisiko vurderes derfor å være begrenset.

Selskapet finansieres ved innskutt kapital fra deltakerne og har ingen rentebærende gjeld. Selskapets likviditet er påvirket av avkastning fra fondsselskapet og underliggende eiendomsportefølje. Det gjøres en løpende vurdering av likviditetsbeholdningen til selskapet, særskilt ved utbetaling av utbytte. Likviditetsrisiko og kredittrisiko vurderes på bakgrunn av dette som lav.

Fortsatt drift

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

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ingen forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet hadde ingen ansatte i 2021 og således ikke noe arbeidsmiljø å ivareta. Selskapets styre består av ett medlem. Styret har ingen kvinnelige medlemmer.

Ytre miljø

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

Styrets ansvar

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





Bergen, 21. februar 2022

Magne Gyland
Styrets leder





Resultatregnskap			
DNB Scandinavian Propfund AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Annen driftskostnad	2	787 583	661 317
Sum driftskostnader		787 583	661 317
Driftsresultat		-787 583	-661 317
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer		20 909 285	12 667 594
Annen renteinntekt		11 945	41 763
Annen rentekostnad	3	12 518 085	15 148 742
Annen finanskostnad		28 039	26 392
Resultat av finansposter		8 375 106	-2 465 778
Resultat før skattekostnad		7 587 524	-3 127 095
Skattekostnad		0	-1 283 649
Årsresultat		7 587 524	-1 843 446
Overføringer			
Tilleggsutbytte		6 999 999	4 120 349
Overført til/ fra overkurs		587 525	-5 004 510
Overført fra annen egenkapital		0	-959 285
Sum overføringer	6	7 587 524	-1 843 446
922 584 575	DNB Scandinavian Propfund AS	Side 1	





Balanse			
DNB Scandinavian Propfund AS			
Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	5	741 297 228	672 566 220
Sum finansielle anleggsmidler		741 297 228	672 566 220
Sum anleggsmidler		741 297 228	672 566 220
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		15 378 278	13 897 941
Sum omløpsmidler		15 378 278	13 897 941
Sum eiendeler		756 675 505	686 464 161
922 584 575	DNB Scandinavian Propfund AS		Side 2





Balanse			
DNB Scandinavian Propfund AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		22 665 100	20 669 780
Overkurs		201 488 575	180 343 159
Sum innskutt egenkapital	6	224 153 675	201 012 939
Sum egenkapital		224 153 675	201 012 939
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld	3	528 852 833	482 295 008
Sum annen langsiktig gjeld		528 852 833	482 295 008
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 250	0
Annen kortsiktig gjeld	3	3 662 747	3 156 215
Sum kortsiktig gjeld		3 668 997	3 156 215
Sum gjeld		532 521 830	485 451 223
Sum egenkapital og gjeld		756 675 505	686 464 161

21.02.2022
Styret i DNB Scandinavian Propfund AS

Magne Gyland
styreleder

922 584 575	DNB Scandinavian Propfund AS	Side 3
--------------------	-------------------------------------	---------------





1 Regnskapsprinsipper

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

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 skjønsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

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 eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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.

Investering i aksjer og andeler

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 andre investeringer. 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





DNB Scandinavian Propfund AS

Noter til regnskapet 2021

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Det er ingen ansatte i selskapet. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning iht lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styret. Det er videre ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva fordeler seg slik :	2021	2020
- revisjon	8 910	8 910
- andre tjenester	60 606	0
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	69 516	8 910

Note 3 Mellomværende og transaksjoner med nærstående partner

Vesentlige transaksjoner og mellomværende med tilknyttede selskaper:

	2021	2020
Rentekostnad	9 763 921	12 087 610
Annen langsiktig gjeld	385 000 000	385 000 000
Annen kortsiktig gjeld	2 706 871	2 519 504

Note 4 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2021	2020
Netto midlertidige forskjeller	0	0
Underskudd til fremføring	-5 121 085	-3 317 207
Resultatforskjeller på andelene i deltakerlignede selskaper	2 262 804	-1 548 487
Forskjeller som ikke inngår i utsattskatt/-skattefordel	2 858 281	4 865 694
Grunnlag for utsatt skatt	0	0
Utsatt skatt (22%)	0	0
Utsatt skatt i balansen	0	0

Utsatt skattefordel er ikke balanseført pga usikkerhet rundt mulig fremtidig anvendelse.

Side 5





DNB Scandinavian Propfund AS

Noter til regnskapet 2021

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

	2021	2020
Resultat før skattekostnad	7 587 524	-3 127 095
Regnskapsmessig overskudd deltakerlignede selskap	-20 909 285	-12 667 594
Skattemessig resultat deltakerlignede selskap	10 962 960	14 997 398
Permanent forskjell - 3% utdeling	554 923	763 300
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	-1 803 878	-33 991

Fordeling av skattekostnaden	2021	2020
Endring i utsatt skatt (22%)	0	-1 283 649
Skattekostnad	0	-1 283 649

Note 5 Investering i aksjer og andeler

Selskapet har eierandeler i følgende selskap	Forretningskontor	Eierandel/ Stemmeandel	Egenkapital siste år 100 %	Resultat siste år 100 %
DNB Sandinavian Property Fund DA	Bergen	7,14 %	9 063 816 374	334 336 676

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	20 669 780	180 343 159	0	201 012 939
Kapitalforhøyelse	1 995 320	20 557 891	0	22 553 211
Tilleggsutbytte	0	0	-6 999 999	-6 999 999
Årets resultat	0	0	7 587 524	7 587 524
Overført til/fra overkurs	0	587 525	-587 525	0
Egenkapital 31.12	22 665 100	201 488 575	0	224 153 675

Side 6





AIFM (DNB Næringseiendom) – Godtgjørelse

For regnskapsåret 2021 var den totale godtgjørelsen som er betalt fra AIFM til de ansatte følgende:

- Fast godtgjørelse MNOK 57,4
- Variabel godtgjørelse MNOK 3,0

Det var i 2021 totalt 64 ansatte som mottok denne godtgjørelsen, alle mottakerne var helt eller delvis involvert i forvaltningen av Fondet.

Godtgjørelsen fordeler seg slik:

- Ledelsen MNOK 16,0
- Øvrige ansatte MNOK 44,4

Det er i 2021 ikke utbetalt noen form for godtgjørelse fra Fondet til ansatte i AIFM.





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557463515258

Dokument

2021 Årsregnskap, årsberetning og noter - DNB SPF AS

Hoveddokument

10 sider

Initiert på 2022-02-21 13:37:22 CET (+0100) av Siren

Thomsen (ST)

Ferdigstilt den 2022-02-21 14:15:46 CET (+0100)

Initiativtaker

Siren Thomsen (ST)

DNB Næringsseidom

siren.thomsen@dnb.no

Signerende parter

Magne Gyland (MG)

magne.gyland@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Magne Gyland"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2020-06-25 12:56:59 CEST (+0200)

Signert 2022-02-21 14:15:46 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>

