



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 648 638  
Organisasjonsform: Ansvarlig selskap, delt ansvar  
Foretaksnavn: DNB SCANDINAVIAN PROPERTY FUND DA  
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C  
5058 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Maria Wåge Nygård  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2021

### 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, 15.07.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	5	50 204	188 408
Annen driftskostnad	5	10 923 170	9 903 181
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 973 374</b>	<b>10 091 589</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-10 973 374</b>	<b>-10 091 589</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		44 019 217	63 527 358
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	215 813 018	175 015 456
Annen renteinntekt		1 746 480	4 710 210
Annen finansinntekt		42 775 656	42 499 886
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>304 354 371</b>	<b>285 752 910</b>
Reversering av nedskrivning finansielle eiendeler		-36 876 263	-99 764 235
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	47 980 001
Annen rentekostnad		0	147 051
Annen finanskostnad		83 071 857	44 897 535
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>46 195 594</b>	<b>-6 739 648</b>
<b>Netto finans</b>	8,9	<b>258 158 777</b>	<b>292 492 558</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	4	<b>247 185 403</b>	<b>282 400 969</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>247 185 403</b>	<b>282 400 969</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>247 185 403</b>	<b>282 400 969</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	6	0	230 000 000
Tilleggsutbytte	6	195 000 000	0
Avsatt til annen egenkapital	6	52 185 404	52 400 969
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>247 185 404</b>	<b>282 400 969</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	3 293 597 359	3 330 127 325
Lån til foretak i samme konsern	2	5 583 821 486	4 791 701 108
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>8 877 418 845</b>	<b>8 121 828 433</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 877 418 845</b>	<b>8 121 828 433</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		56 164 264	10 309
Konsernfordringer	2	50 571 884	94 253 345
<b>Sum fordringer</b>		<b>106 736 148</b>	<b>94 263 654</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter	8	0	8 445 892
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>8 445 892</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		120 415 978	289 072 117
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>120 415 978</b>	<b>289 072 117</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>227 152 126</b>	<b>391 781 663</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 104 570 971</b>	<b>8 513 610 096</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Selskapskapital	3,6	8 941 321 803	8 215 321 803
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 941 321 803</b>	<b>8 215 321 803</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	110 732 843	58 547 439
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>110 732 843</b>	<b>58 547 439</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 052 054 646</b>	<b>8 273 869 242</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		15 840	87 354
Utbytte		0	230 000 000
Andre finansielle instrumenter	8	52 312 781	0
Annen kortsiktig gjeld		187 704	9 653 500
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>52 516 325</b>	<b>239 740 854</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>52 516 325</b>	<b>239 740 854</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 104 570 971</b>	<b>8 513 610 096</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		475 862 267	397 593 936
Annen driftsinntekt		81 878 718	80 969 221
<b>Sum inntekter</b>	3	<b>557 740 985</b>	<b>478 563 157</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	5	50 204	186 840
Avskrivning driftsmidler	7	218 929 828	177 940 817
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	92 994 189	64 103 246
Reversering av nedskrivning driftsmidler	7	0	-24 342 946
Annen driftskostnad	5	190 030 355	169 844 594
<b>Sum kostnader</b>		<b>502 004 576</b>	<b>387 732 551</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>55 736 409</b>	<b>90 830 606</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 516 445	8 502 046
Gevinst ved salg av finansielle anleggsmidler		0	5 468 160
Annen finansinntekt		43 009 246	42 652 874
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>45 525 691</b>	<b>56 623 080</b>
Annen rentekostnad		0	419 071
Annen finanskostnad		84 202 802	45 091 791
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>84 202 802</b>	<b>45 510 862</b>
<b>Netto finans</b>	10,11	<b>-38 677 111</b>	<b>11 112 218</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>17 059 298</b>	<b>101 942 824</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-10 599 958	4 740 589
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>27 659 256</b>	<b>97 202 235</b>
<b>Årsresultat</b>	8	<b>27 659 256</b>	<b>97 202 235</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	7	689 116 564	726 644 572
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>689 116 564</b>	<b>726 644 572</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	7	8 008 154 872	7 415 850 116
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 008 154 872</b>	<b>7 415 850 116</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer	6	6 923 372	7 234 824
Langsiktige fordringer		21 080 727	23 680 177
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>28 004 099</b>	<b>30 915 001</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 725 275 535</b>	<b>8 173 409 689</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 312 297	2 446 795
Andre kortsiktige fordringer		77 724 702	25 540 841
<b>Sum fordringer</b>		<b>85 036 999</b>	<b>27 987 636</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter	11	0	8 445 892
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>8 445 892</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		270 259 583	480 046 276
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>270 259 583</b>	<b>480 046 276</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>355 296 582</b>	<b>516 479 804</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 080 572 117</b>	<b>8 689 889 493</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	8	8 941 321 803	8 215 321 803
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 941 321 803</b>	<b>8 215 321 803</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-742 256 280	-626 915 196
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-742 256 280</b>	<b>-626 915 196</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 199 065 523</b>	<b>7 588 406 607</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	786 012 312	806 506 623
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>786 012 312</b>	<b>806 506 623</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>786 012 312</b>	<b>806 506 623</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		8 594 634	12 785 867
Betalbar skatt	4	358 824	0
Skyldig offentlige avgifter		3 140 469	2 092 043
Utbytte	4	0	230 000 000
Andre finansielle instrumenter	11	52 312 781	0
Annen kortsiktig gjeld		31 087 573	50 098 352
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>95 494 281</b>	<b>294 976 262</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>881 506 593</b>	<b>1 101 482 885</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 080 572 116</b>	<b>8 689 889 492</b>



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 Property Fund DA

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for DNB Scandinavian Property Fund DA som består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet 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 (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



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 bokføringskikk i Norge.

Bergen, 16. februar 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kjetil Håvardstun  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – DNB Scandinavian Property Fund DA

A member firm of Ernst & Young Global Limited



## ÅRSBERETNING 2020

### FOR

#### DNB SCANDINAVIAN PROPERTY FUND DA

Selskapet, som er hovedselskapet i fondsstrukturen DNB Scandinavian Property Fund (DNB SPF), har som formål å eie heleide datterselskaper innen fast eiendom. Selskapet er lokalisert i Bergen. Investeringsvirksomheten startet opp i 2007. Selskapet eier et holdingselskap i Norge og et holdingselskap i Sverige som igjen eier 15 eiendomsselskaper.

Fondsstrukturen er åpen, noe som innebærer at det ikke er et forhåndsbestemt tidspunkt for avvikling. Fondsselskapet kan likevel avvikles etter særskilte bestemmelser.

Fondets målsetning er å levere god langsiktig avkastning til investorene gjennom å investere i en diversifisert eiendomsportefølje med god kvalitet og moderat risiko gjennom aktiv forvaltning, utvikling, utleie og drift. De siste 5 år har annualisert avkastning vært 6,3%. Fondets totalavkastning var i 2020 6,6 % sammenlignet med 3,6 % i 2019. Dette er innenfor målsatt ramme til fondet på 5-7% avkastning. Økningen skyldes i all hovedsak en positiv verdiutvikling i kontorsegmentet. Fondet har som strategi å investere i næringsseiendom i de største byene i Norge og Sverige. Investeringer i Sverige kan utgjøre inntil 40 prosent. Fondet investerer i segmentene kontor, handel og hotell/annet.

I november 2019 inngikk DNB SPF avtale om kjøp av kontoreiendommen Krinkelkroken 1 i Bergen. Eiendommen ble overtatt i januar 2020 og ble kjøpt av selskapet DNB SPV Hjemmel AS. I tillegg kjøpte datterselskapet Barcode 123 Holding AS hjemmelselskapet Krinkelkroken 1 AS. I etterkant av dette oppkjøpet og erverv av eiendommen har det vært gjennomført en to-trinns fusjon av underliggende selskaper. Dette har resultert i at hjemmel og drift av selskapet i Krinkelkroken 1 nå er samlet i eiendomsselskapet Krinkelkroken 1 AS. Fusjonen ble gjennomført med skatte- og regnskapsmessig virkning fra 1. januar 2020.

Det har vært en kapitalforhøyelse i 2020 på NOK 726 mill. Denne er knyttet til erverv av eiendommen Krinkelkroken 1. Totalt kommitert og innbetalt selskapskapital pr 31.12.2020 utgjorde NOK 8.941,3 mill. Det er per 31.12.2020 ikke uinnkalt kapital i selskapet.

Selskapet hadde ingen ansatte i 2020, og således ikke noe arbeidsmiljø å ivareta. Styret består av styreleder samt fem medlemmer, hvorav to kvinner.

DNB Næringsseiendom AS er forvalter av selskapet og har tillatelse fra Finanstilsynet til å forvalte og markedsføre alternative investeringsfond, både til profesjonelle og ikke-profesjonelle investorer.

Virksomheten forurenser ikke det ytre miljø utover det som er normalt for eiendomsvirksomhet. Fondet forvaltes av DNB Næringsseiendom AS som er sertifisert i henhold til ISO 14001, som er et miljøstyringssystem. Selskapets virksomhet omfattes av DNB Næringsseiendoms miljøpolitikk og miljøplan. Dette innebærer blant annet systematisk arbeid for å redusere energiforbruk, øke avfallssortering og unngå bruk av miljøfarlige materialer. DNB Næringsseiendom har et mål om å Breeam In-use sertifisere alle eiendommene i porteføljen. Dette er et verktøy for å måle, forbedre og dokumentere miljøprestasjoner og helsefremmede kvaliteter i eksisterende eiendommer. Til nå er 11 av selskapets 13 eiendommer i Norge klassifisert. De siste eiendommene er planlagt sertifisert i 2021. Som et ledd i miljøsatsingen har DNB SPF siden 2013 deltatt i den internasjonale benchmarkingen GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Selskapet har oppnådd karakteren Green Star med solid margin. Ettersom stadig flere deltar i





indeksen og kravene øker, er det mer krevende å oppnå en god score. Gjennom kontinuerlig og målrettet arbeid er vårt mål å oppnå en score over 80. I 2020 opprettholdt vi vår posisjon som «Green star» og oppnådde en total score på 81 poeng.

DNB Livsforsikring AS sin eierandel i selskapet er pr 31.12.2020 på 42,32 %.

#### **DNB Scandinavian Property Fund – konsernet**

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i konsernet var NOK 279,9 mill. som reflekterer konsernets netto likviditet fra underliggende drift.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var NOK – 795,8 mill. Beløpet er i all hovedsak knyttet til investeringer i eiendom med NOK 785,3 mill., herav kjøp av eiendommen Krinkelkroken 1 i begynnelsen av året.

Det er i løpet av året utbetalt utbytte til investorene med NOK 425 mill. I henhold til ny utbyttepolicy utdeles opptjent resultat fra og med 2020 to ganger i året; i april og oktober. NOK 195 mill. av årets resultat ble utdelt som tilleggsutbytte i oktober 2020. Det har videre vært en kapitalforhøyelse i begynnelsen av året hvor det ble hentet inn NOK 726,0 mill. fra to av deltakerne. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var dermed NOK 301,0 mill. Netto endring bankinnskudd, kontanter o.l. var NOK – 214,9 mill.

Konsernets likviditetsbeholdning fremkommer med NOK 270,3 mill. pr. 31.12.2020, og konsernets likviditet vurderes som god.

Konsernets kortsiktige gjeld består av avsetning for negativ verdi av valutaswap med NOK 52,3 mill. og annen kortsiktig gjeld med NOK 43,2 mill. Konsernets finansielle stilling vurderes som god, og konsernet kan pr. 31.12.2020 nedbetale eksternt kortsiktig gjeld ved hjelp av sine likvide midler.

Årets resultat for konsernet ble i 2020 NOK 27,7 mill. sammenlignet med NOK 97,2 mill. i 2019. Den negative utviklingen i resultatet er i stor grad preget av redusert aktivitet i kjøpesenter- og hotellsegmentet som følge av Covid-19. I tillegg til økte inntektsreduksjoner og fordringstap som følge av Covid-19 har usikkerheten rundt Covid-19 påvirket eiendomsverdiene på enkelte eiendommer i negativ retning. Dette gjelder spesielt eiendommer i kjøpesenter- og hotellsegmentene. Konsernet har i 2020 foretatt nedskrivning av driftsmidler med NOK 92,9 mill. som i hovedsak knyttes til kjøpesentereidommene Øyrane Torg og Lillestrøm Torv i Norge og Uppsala Bicycle i Sverige. Konsernet har videre betydelige investeringer i Sverige som er sikret gjennom en valutaswap. Konsernets netto valutatap knyttet til SEK var i 2020 NOK 39,0 mill. mot en netto urealisert valutagevinst i 2019 på NOK 6,2 mill. Herav utgjør urealisert valutatap knyttet til valutaswap NOK 60,8 mill. mot en urealisert valutagevinst på NOK 8,4 mill. i 2020.

Egenkapitalen var ved utgangen av året på NOK 8.199,1 mill., mot NOK 7.588,4 mill. foregående år. Egenkapitalandelen var pr. 31.12.2020 90,3 % sammenlignet med 87,3 % pr. 31.12.2019.





## **DNB Scandinavian Property Fund DA**

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i selskapet var NOK 191,9 mill., herunder årets resultat NOK 247,2 mill. inklusiv netto nedskrivninger på - NOK 36,9 mill. og endring i konsernmellomværender NOK 30,6 mill. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var NOK - 661,6 mill. Beløpet er knyttet til innbetaling av utbytte fra datterselskaper med NOK 130,5 mill., og endring i langsiktige fordringer med - NOK 792,1 mill. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var NOK 301,0 mill. Beløpet er knyttet til utdeling av utbytte samt innbetalt kapital fra investorer. Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l. var NOK -168,7 mill.

Selskapets likviditetsbeholdning fremkommer med NOK 120,4 mill. pr. 31.12.2020, og selskapets likviditet vurderes som god.

Selskapets samlede kortsiktige gjeld utgjør NOK 52,5 mill., hvorav avsatt valutatap knyttet til valutaswap utgjør NOK 52,3 mill. Selskapets finansielle stilling er god, og selskapet kan pr. 31.12.2020 nedbetale eksternt kortsiktig gjeld ved hjelp av sine likvide midler.

Den underliggende eiendomsporteføljen 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 6,2 %.

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

Det var i 2020 en samlet økning i rene eiendomsverdier med NOK 1.121,1 mill. i underliggende eiendomsinvesteringer i DNB SPF. Dette inkluderer erverv av eiendommen Krinkelkroken 1. Fondets eiendommer er verdsatt basert på 2 uavhengige takster. Total eiendomsverdi var 31.12.2020 NOK 10.772,5 mill.

Basert på prognoser for fremtidige resultater i eiendomsporteføljen, vurderer styret framtidutsiktene 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.

Med bakgrunn i investeringene i Sverige er det etablert en valutasikring som rulleres årlig. Selskapet har ingen rentebærende gjeld. Kredittrisiko vurderes som lav.

Renteinntekter fra foretak i samme konsern for inneværende år var på NOK 215,8 mill. mot NOK 175,0 mill. foregående år. Det er vedtatt utdelt utbytte fra underliggende portefølje, slik at selskapet totalt mottar NOK 50,4 mill. i utbytte gjeldende for 2020, hvorav NOK 44,0 mill. er resultatført og NOK 6,4 mill. er ført til reduksjon på kostpris på aksjene.

Årets resultat var et overskudd på NOK 247,2 mill. for morselskapet mot et overskudd på NOK 282,4 mill. i 2019.

Egenkapitalen var ved utgangen av året på NOK 9.052,1 mot NOK 8.273,9 mill. foregående år. Egenkapitalandelen var pr. 31.12.2020 99,4 % sammenlignet med 97,2 % 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.

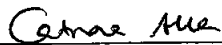
Styret foreslår at årets overskudd i morselskapet på NOK 247.185.404, disponeres som følger:

Tilleggsutbytte	NOK 195.000.000
<u>Avsatt til annen egenkapital</u>	<u>NOK 52.185.404</u>
<u>Sum overføringer</u>	<u>NOK 247.185.404</u>

Oslo, 16. februar 2021


Torkild Sindre Varran  
Styreleder

Jone Corneliussen  
Styremedlem

  
\_\_\_\_\_  
Catriona Allen  
Styremedlem

Magne Gyland  
Styremedlem

Claus Nerhagen  
Styremedlem

  
\_\_\_\_\_  
Michaela Attermeyer  
Styremedlem





<b>Resultatregnskap</b>			
<b>DNB Scandinavian Property Fund DA</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lønnskostnad	5	50.204	188.408
Annen driftskostnad	5	10.923.170	9.903.181
Sum driftskostnader		<u>10.973.374</u>	<u>10.091.589</u>
Driftsresultat		<u>-10.973.374</u>	<u>-10.091.589</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		44.019.217	63.527.358
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	215.813.018	175.015.456
Annen renteinntekt		1.746.480	4.710.210
Annen finansinntekt		42.775.656	42.499.886
Reversering av nedskrivning finansielle eiendeler		36.876.263	99.764.235
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	47.980.001
Annen rentekostnad		0	147.051
Annen finanskostnad		83.071.857	44.897.535
Resultat av finansposter	8, 9	<u>258.158.778</u>	<u>292.492.559</u>
Ordinært resultat før skattekostnad	4	247.185.404	282.400.969
Årsresultat		<u>247.185.404</u>	<u>282.400.969</u>
<b>Overføringer</b>			
Utdeling til deltakerne		0	230.000.000
Tilleggsutbytte		195.000.000	0
Avsatt til annen egenkapital		52.185.404	52.400.969
Sum overføringer	6	<u>247.185.404</u>	<u>282.400.969</u>

990 648 638

DNB Scandinavian Property Fund DA

Side 1





<b>Balanse</b>			
<b>DNB Scandinavian Property Fund DA</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	2	5.583.821.486	4.791.701.108
Investeringer i aksjer i samme konsern	7	3.293.597.359	3.330.127.325
Sum finansielle anleggsmidler		<u>8.877.418.845</u>	<u>8.121.828.433</u>
Sum anleggsmidler		<u>8.877.418.845</u>	<u>8.121.828.433</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		56.164.264	10.309
Andre kortsiktige konsernfordringer	2	50.571.884	94.253.345
Sum fordringer		<u>106.736.148</u>	<u>94.263.654</u>
Andre finansielle instrumenter	8	0	8.445.892
Sum investeringer		<u>0</u>	<u>8.445.892</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		120.415.978	289.072.117
Sum omløpsmidler		<u>227.152.126</u>	<u>391.781.663</u>
Sum eiendeler		<u>9.104.570.971</u>	<u>8.513.610.096</u>

990 648 638

DNB Scandinavian Property Fund DA

Side 1





<b>Balanse</b>			
<b>DNB Scandinavian Property Fund DA</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	3	<u>8.941.321.803</u>	<u>8.215.321.803</u>
Sum innskutt egenkapital		<u><b>8.941.321.803</b></u>	<u><b>8.215.321.803</b></u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		<u>110.732.843</u>	<u>58.547.439</u>
Sum opptjent egenkapital		<u><b>110.732.843</b></u>	<u><b>58.547.439</b></u>
Sum egenkapital	6	<u><b>9.052.054.646</b></u>	<u><b>8.273.869.242</b></u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		15.840	87.354
Utdeling til deltakerne		0	230.000.000
Andre finansielle instrumenter	8	52.312.781	0
Annen kortsiktig gjeld		<u>187.704</u>	<u>9.653.500</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u><b>52.516.325</b></u>	<u><b>239.740.853</b></u>
Sum gjeld		<u><b>52.516.325</b></u>	<u><b>239.740.853</b></u>
Sum egenkapital og gjeld		<u><b>9.104.570.971</b></u>	<u><b>8.513.610.096</b></u>
Oslo, 16.02.2021			
<u>Torkild Sindre Varran</u> styreleder	<u>Jone Corneliussen</u> Styremedlem	<u>Catriona Ma</u> Catriona Allen styremedlem	
<u>Magne Gyland</u> styremedlem	<u>Claus Nerhagen</u> styremedlem	<u>Michaela Attermeyer</u> Michaela Attermeyer styremedlem	
990 648 638	DNB Scandinavian Property Fund DA	Side 2	





<b>Kontantstrømpstilling</b>		
<b>Indirekte modell</b>		
<b>DNB Scandinavian Property Fund DA</b>		
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultat før skattekostnad	247.185.404	282.400.969
Resultatført utbytte fra datterselskap	-44.019.217	-63.527.358
Netto nedskrivning/reversering av nedskrivning av aksjer	-36.876.263	-51.784.234
Endring i leverandørgjeld	-71.514	87.354
Endring i konsernmellomværende	30.579.549	83.054.736
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldposter	-4.861.078	6.658.502
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>191.936.881</b>	<b>256.889.969</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Endring i langsiktige fordringer	-792.120.378	-570.282.829
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	0	50.000
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	0	-510.688.104
Innbetaling ved mottatt utbytte fra datterselskap	130.527.358	62.483.619
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-661.593.020</b>	<b>-1.018.437.314</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger av egenkapital	726.000.000	1.120.000.000
Utbetalinger av utbytte	-425.000.000	-285.000.000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>301.000.000</b>	<b>835.000.000</b>
<b>Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	<b>-168.656.139</b>	<b>73.452.655</b>
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr. 01.01	289.072.117	215.619.462
<b>Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12</b>	<b>120.415.978</b>	<b>289.072.117</b>





## DNB Scandinavian Property Fund DA

Noter for regnskapet 2020

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Inntekter

Inntekter inntektsføres etterhvert som de opptjenes, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når selskapet har overført kontroll til kunden, som normalt er når tjenesten ytes eller varen er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

#### 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.

#### 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.

#### 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.

#### Investering i aksjer og andeler

Aksjer og andeler i datterselskaper og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlag for nedskrivning ikke lenger er til stede. Verdi underliggende eiendomsportefølje beregnes som snitt av 2 eksterne uavhengige verddivurderere. Verdien på investeringen i selskapene i Sverige vurderes etter samme prinsipp og omregnes til balansedagens kurs.

Utbytte og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbyttet andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

#### Skatt

Det er i skattenoten foretatt beregning 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.

#### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer.



## DNB Scandinavian Property Fund DA

Noter for regnskapet 2020

### Note 2 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter

#### Beskrivelse av vesentlige transaksjoner og mellomværende med selskaper i samme konsern:

Mellomværende med selskaper i samme konsern:

Mellomværende med selskaper i samme konsern renteberegnes i henhold til en referanserate som reflekterer gjennomsnittlig markedsrente for den aktuelle perioden.

#### Pantstillelse, annen sikkerhetsstillelse og garantier til fordel for foretak i samme konsern:

Det eksisterer ingen pantstillelser, annen sikkerhetsstillelse eller garantier til fordel for foretak i samme konsern.

### Note 3 Egenkapital og deltakerinformasjon

Totalt innskutt selskapskapital utgjør kr. 8.941.321.803

Den totale selskapskapitalen, kr.8.941.321.803 er fordelt på følgende måte:

DNB EiendomsInvest KS	27,80%	kr	2.303.607.178
DNB EiendomsInvest 2 AS	8,25%	kr	846.920.301
DNB Scandinavian Propfund 4 KS	18,04%	kr	1.487.263.436
DNB Scandinavian Propfund 5 KS	12,88%	kr	1.198.436.911
DNB Scandinavian Propfund IS	8,56%	kr	832.372.967
DNB Scandinavian Propfund AS	6,50%	kr	655.579.822
DNB Propco International 1 AS	9,51%	kr	865.006.452
DNB Propco International 2 AS	8,45%	kr	752.134.736
<b>SUM</b>	<b>1</b>		<b>8.941.321.803</b>

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

### Note 4 Skattekostnad

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2.020	2.019
Resultat før skattekostnad	247.185.404	282.400.969
Nedskrivning av aksjer	0	47.980.001
Reversering tidligere års nedskrivning av aksjer	-36.876.263	-99.764.235
Utbytte fra datterselskap	-44.019.217	-63.527.358
Andel av mottatt utbytte (3%)	3.969.011	1.874.509
Grunnlag for årets skattekostnad	<b>170.258.935</b>	<b>168.963.886</b>
Endring ikke realisert gevinst/tap valuta FX	60.758.673	-8.445.892
Endring ikke realisert tap rentefond	-153.626	153.626
<b>Skattepliktig inntekt til fordeling på deltagerne *</b>	<b>230.863.982</b>	<b>160.671.620</b>

\* Ordinær overskuddsbeskatning skjer på deltagers hånd.

### Note 5 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Det er ingen ansatte i selskapet. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning iht lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er utbetalt styrehonorar med kr 50.204 inkl arbeidsgiveravgift til eksterne styremedlemmer.

#### Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva fordeler seg slik:	2020	2019
- revisjon	146.171	130.741
- andre tjenester	31.477	160.722
<b>Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap</b>	<b>177.648</b>	<b>291.463</b>





## DNB Scandinavian Property Fund DA

Noter for regnskapet 2020

### Note 6 Egenkapital

	Selskapskapital	Annen egenkapital	Sum
<b>Egenkapital 01.01.</b>	8.215.321.803	58.547.439	8.273.869.242
Innbetalt kapital fra andelseiere	726.000.000	0	726.000.000
Årets resultat	0	247.185.404	247.185.404
Tilleggsutbytte	0	-195.000.000	-195.000.000
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>8.941.321.803</b>	<b>110.732.843</b>	<b>9.052.054.646</b>

Fra og med 2020 er det endring i utbyttepolicy i DNB Scandinavian Property Fund DA. Opptjent resultat utdeles 2 ganger i året. Utbetalingstidspunktene er april og oktober. NOK 195 mill av årets resultat er utbetalt i oktober 2020. Resterende resultat overføres til annen egenkapital og vil bli vurdert utdelt som et tilleggsutbytte i april 2021.

### Note 7 Investering i aksjer

Selskapet har eierandeler i følgende selskap	Forretningskontor	Eierandel/ Stemmeandel	Egenkapital siste år 100%	Resultat siste år 100%
Barcode 123 Holding AS	Bergen	100%	2.681.879.587	119.505.432
DNB Scandinavian Prooperty Fund AB	Bergen	100%	495.570.745	3.947.338

### Note 8 Andre finansielle instrumenter

Andre finansielle instrumenter gjelder valutaswap på SEK 767.000.000. Swapen rulleres årlig, og gevinst / tap knyttet til swapen bokføres fortløpende som annen finansinntekt / annen finanskostnad. Swapen bokføres til virkelig verdi ved utgangen av året. Virkelig verdi pr 31.12.20 utgjør kr. - 52.312.781 mot kr. 8.445.892 pr 31.12.19.

### Note 9 Finansposter

Finansinntekter	2020	2019
Inntekt på investering i datterselskap	44.019.217	63.527.358
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	215.813.018	175.015.456
Annen renteinntekt	1.746.480	4.710.210
Reversering av nedskrivning aksjer	36.876.263	99.764.235
Annen finansinntekt	153.626	4.944.371
Valutagevinst *)	42.775.657	37.555.516
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>341.384.261</b>	<b>385.517.146</b>
Finanskostnader	2020	2019
Nedskrivning av aksjer	0	47.980.001
Annen rentekostnad	0	147.051
Annen finanskostnad	1.424.391	1.187.356
Valutatap **)	81.801.092	43.710.179
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>83.225.483</b>	<b>93.024.587</b>

\*) Herav utgjør årets urealiserte valutagevinst kr 29.520.378.

\*\*) Herav utgjør årets urealiserte tap knyttet til valutaswap kr. 60.758.673, se også note 8.



**DNB Scandinavian Property Fund DA**

Noter for regnskapet 2020

---

**Note 10 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 aksjer og 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.





<b>Resultatregnskap</b>			
DNB Scandinavian Property Fund Group			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Leieinntekter		475.862.267	397.593.936
Annen driftsinntekt		81.878.718	80.969.221
Sum driftsinntekter	3	<u>557.740.985</u>	<u>478.563.157</u>
Lønnskostnad	5	50.204	186.840
Avskrivning driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	218.929.828	177.940.817
Nedskrivning driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	92.994.189	64.103.246
Reversering av nedskrivning av driftsmidler	7	0	24.342.946
Annen driftskostnad	5	190.030.355	169.844.594
Sum driftskostnader		<u>502.004.576</u>	<u>387.732.550</u>
<b>Driftsresultat</b>		<u>55.736.409</u>	<u>90.830.607</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2.516.445	8.502.046
Gevinst ved salg av finansielle anleggsmidler		0	5.468.160
Annen finansinntekt		43.009.246	42.652.874
Annen rentekostnad		0	419.071
Annen finanskostnad		84.202.802	45.091.791
Resultat av finansposter	10, 11	<u>-38.677.111</u>	<u>11.112.217</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		17.059.298	101.942.824
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-10.599.958	4.740.589
Årsresultat	8	<u>27.659.256</u>	<u>97.202.235</u>





<b>Balanse</b>			
<b>DNB Scandinavian Property Fund Group</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
Goodwill	7	689.116.564	726.644.572
Sum immaterielle eiendeler		<u>689.116.564</u>	<u>726.644.572</u>
Tomter, bygninger o.a fast eiendom		8.008.154.872	7.415.850.116
Sum varige driftsmidler	7	<u>8.008.154.872</u>	<u>7.415.850.116</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Langsiktige fordringer		21.080.727	23.680.177
Investeringer i aksjer	6	6.923.372	7.234.824
Sum finansielle anleggsmidler		<u>28.004.099</u>	<u>30.915.001</u>
Sum anleggsmidler		<u>8.725.275.535</u>	<u>8.173.409.689</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7.312.297	2.446.795
Andre kortsiktige fordringer		77.724.702	25.540.841
Sum fordringer		<u>85.036.999</u>	<u>27.987.636</u>
Andre finansielle instrumenter	11	0	8.445.892
Sum investeringer		<u>0</u>	<u>8.445.892</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		270.259.583	480.046.276
Sum omløpsmidler		<u>355.296.582</u>	<u>516.479.804</u>
Sum eiendeler		<u>9.080.572.116</u>	<u>8.689.889.492</u>

990 648 638

DNB Scandinavian Property Fund Group

Side 1





<b>Balanse</b>			
DNB Scandinavian Property Fund Group			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	8	8.941.321.803	8.215.321.803
Sum innskutt egenkapital		<u>8.941.321.803</u>	<u>8.215.321.803</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-742.256.280	-626.915.196
Sum opptjent egenkapital		<u>-742.256.280</u>	<u>-626.915.196</u>
Sum egenkapital	8	<u>8.199.065.523</u>	<u>7.588.406.607</u>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	786.012.312	806.506.623
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		8.594.634	12.785.867
Betalbar skatt	4	358.824	0
Skyldig offentlige avgifter		3.140.469	2.092.043
Utdeling til deltakerne		0	230.000.000
Andre finansielle instrumenter	11	52.312.781	0
Annen kortsiktig gjeld		31.087.573	50.098.352
Sum kortsiktig gjeld		<u>95.494.281</u>	<u>294.976.262</u>
Sum gjeld		<u>881.506.593</u>	<u>1.101.482.885</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>9.080.572.116</u>	<u>8.689.889.492</u>
Oslo, 16.02.2021			
<u>Torkild Sindre Varran</u> Styreleder	<u>Jone Corneliusen</u> Styremedlem	<u>Catriona Allen</u> Catriona Allen styremedlem	
<u>Magne Gyland</u> styremedlem	<u>Claus Nerhagen</u> styremedlem	<u>Michaela Attermeyer</u> Michaela Attermeyer styremedlem	
990 648 638	DNB Scandinavian Property Fund Group	Side 2	





<b>Kontantstrømoppstilling</b>		
<b>Indirekte modell</b>		
<b>Konsernet DNB Scandinavian Property Fund DA</b>		
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultat før skattekostnad	17.059.297	101.942.824
Periodens betalte skatt	0	-69.026.005
Ordinære avskrivninger	218.929.828	177.940.817
Netto nedskrivning/ reversering av nedskrivning av varige driftsmidler	92.994.189	39.760.299
Tap/ gevinst ved salg av aksjer og andeler	0	-5.468.160
Endring i kundefordringer	-4.865.502	1.934.927
Endring i leverandørgjeld	-4.191.233	-6.881.830
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-39.994.548	59.840.292
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>279.932.032</b>	<b>300.043.164</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-785.311.490	-82.948.839
Innbetaling ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	0	249.859.671
Utbetalinger ved kjøp av andeler i andre foretak	-10.475.928	-544.177.236
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-795.787.418</b>	<b>-377.266.403</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved kapitalinnhenting	726.000.000	1.120.000.000
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	-697.537.421
Utbetalinger av utbytte	-425.000.000	-285.000.000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>301.000.000</b>	<b>137.462.579</b>
<b>Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	<b>-214.855.386</b>	<b>60.239.340</b>
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr. 01.01	480.046.276	419.806.937
Valutagevinst/-tap på bankinnskudd, kontanter og lignende	5.068.693	0
<b>Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr. 31.12</b>	<b>270.259.583</b>	<b>480.046.276</b>





## Note 1 Regnskapsprinsipper

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

### Konsolidering

Konsernregnskapet består av morselskapet DNB Scandinavian Property Fund DA med datterselskapene Barcode 123 Holding AS og DNB Scandinavian Property Fund AB samt deres datterselskaper.

Regnskapsprinsipper i konsernregnskapene anvendes konsistent, og det benyttes samme regnskapsperiode som morselskapet. Ved utarbeidelse av konsernregnskapet elimineres alle konserninterne transaksjoner, balanser og gevinster eller tap.

### Valuta

Konsernets presentasjonsvaluta og funksjonell valuta er norske kroner. Resultat fra datterselskap i utenlandsk valuta omregnes til gjennomsnittlig valutakurs for året og balanse omregnes til valutakurs til balansedagen.

### Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres over kontraktens leieperiode. Dette er leieinntekter fra leieavtaler hvor leieinntekten er avtalt som et fast beløp eller som en minimumsleie, og leieinntekter hvor leieinntekten er basert på leietakers omsetning (variabelt beløp). Opptjent, ikke fakturert omsetningsleie som avregnes etterfølgende år avsettes pr 31.12. Vesentlige leiefritak (leierabatt) som er avtalt for en periode inntektsføres som en inntektsreduksjon over hele kontraktens leieperiode. Leierabatter som gis som et Covid-19 tiltak føres som en inntektsreduksjon i den perioden leien faktisk reduseres.

### Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av tjenesteelementer i leieavtalene som viderefakturerte felleskostnader og markedsføringstiltak i tillegg til andre eiendomsrelaterte inntekter som er vurdert enkeltvis. Andre driftsinntekter inntektsføres etterhvert som de er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når selskapet har overført kontroll til kunden som normalt er når tjenesten ytes eller når varen er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

### 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.

### 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.

### Investeringer i aksjer og andeler

Investeringer i aksjer og andeler i andre selskaper vurderes etter kostmetoden i resultatregnskapet. Investeringene er vurdert til anskaffelseskost og nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

### 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### Skatt

Det er i skattenoten foretatt beregning av skattepliktig inntekt for konsernet. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer.





DNB Scandinavian Property Fund Group

Noter til regnskapet 2020

## Note 2 Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Konsernregnskapet består av følgende selskaper:	Forretningskontor	Eierandel/stemmeandel	Egenkapital siste år 100%	Resultat siste år 100%
DNB Scandinavian Property Fund DA	Bergen	100%	9.052.054.646	247.185.403
DNB Scandinavian Property Fund AB	Stockholm	100%	485.145.299	3.947.340
Hagablue AB	Stockholm	100%	168.859.414	3.546.929
Uppsala Bicycle Property AB	Stockholm	100%	15.594.116	-16.806.096
Barcode 123 Holding AS	Bergen	100%	2.681.879.586	-119.505.432
Kronprinsensgt 9 AS	Bergen	100%	18.045.157	2.704.248
Akerselva Atrium AS	Bergen	100%	39.119.319	7.465.976
Akerselva Atrium ANS	Bergen	100%	-27.512	0
Sirkeltornten II AS	Bergen	100%	29.000.000	1.873.109
Sandslihaugen 30 AS	Bergen	100%	17.025.286	9.210.053
Barcode 115 AS	Bergen	100%	42.991.250	12.625.631
Barcode 123 AS	Bergen	100%	64.117.794	18.321.003
Fornebu Hotellinvest AS	Bergen	100%	367.236.608	-20.886.035
St Olavs gate 26 AS	Bergen	100%	62.750.798	2.266.965
Lillestrøm Torv AS	Bergen	100%	44.305.170	446.064
Øyrane Torg AS	Bergen	100%	21.026.794	7.093.986
Vitaminveien 4 Parkering AS	Bergen	100%	30.115.331	18.112
Vitaminveien 4 AS	Bergen	100%	144.992.173	3.229.267
Krinkelkroken 1 AS *)	Bergen	100%	695.718.860	9.894.151

\*) Krinkelkroken 1 AS er et resultat av fusjon mellom datterselskapene DNB SPV Eiendom AS, DNV SPV Hjemmel AS samt et nyervervet selskap, Krinkelkroken 1 AS i 2020. DNB SPV Eiendom, som var overtakende selskap i fusjonen, har i etterkant av fusjonen endret navn til Krinkelkroken 1 AS. Selskapet eier eiendommen Krinkelkroken 1 i Bergen, ref note 9. Eiendommen er ervervet i januar 2020.

## Note 3 Inntekter

Per segment:	2020	2019
Utleie av kontorlokaler	409.095.422	308.424.655
Utleie av forretningslokaler	110.718.534	117.059.369
Utleie av hotell- og konferanselokaler	34.119.920	49.810.735
Annet	3.807.109	3.268.398
<b>Sum</b>	<b>557.740.985</b>	<b>478.563.157</b>

Per geografisk marked:	2020	2019
Norge	509.580.216	432.523.817
Sverige	48.160.769	46.039.340
<b>Sum</b>	<b>557.740.985</b>	<b>478.563.157</b>





DNB Scandinavian Property Fund Group

Noter til regnskapet 2020

**Note 4 Skattekostnad****Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel**

<b>Midlertidige forskjeller</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	3.893.412.404	3.992.292.889
Netto midlertidige forskjeller knyttet til utestående fordringer	-2.431.819	-754.210
Gevinst/tapskonto	-1.923.562	-2.404.452
Underskudd til fremføring	-161.961.977	-224.832.502
Avskåret rentefradrag til fremføring	-18.725.431	-520.466
Netto midlertidige forskjeller som ikke inngår i grunnlaget for beregning av utsatt skatt	-73.404.850	-20.445.892
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>3.634.964.765</b>	<b>3.743.335.367</b>
<b>Utsatt skatt i balansen (22%)</b>	<b>786.012.312</b>	<b>806.506.623</b>

<b>Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultat før skattekostnad	17.059.298	101.942.824
Permanente forskjeller	-96.570	-9.703.913
Avskåret renter til fremføring	4.257.324	-9.167.480
Skattepliktig andel av mottatt utbytte (3%)	3.969.011	1.905.821
Endring i midlertidige resultatforskjeller	92.126.625	96.252.962
<b>Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>	<b>117.315.688</b>	<b>181.230.214</b>
Fremførbart underskudd	-23.491.829	-35.978.146
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)</b>	<b>93.823.858</b>	<b>145.252.068</b>

Av skattepliktig inntekt i 2020 er kr 230.863.982 inntekt fra deltakerlignet selskap, hvor skatten fordeles til deltakerne. For 2019 var kr 160.671.620 inntekt fra deltakerlignet selskap.

<b>Fordeling av skattekostnaden</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Betalbar skatt	352.407	0
Endring i utsatt skatt	-10.952.367	4.740.589
<b>Skattekostnad</b>	<b>-10.599.958</b>	<b>4.740.589</b>

<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Betalbar skatt på årets resultat (22%)	358.824	0
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>358.824</b>	<b>0</b>

**Note 5 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.**

Det er ingen ansatte i konsernet. Konsernet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning i henhold til lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er utbetalt styrehonorar i morselskapet med kr. 50.204 inkl arbeidsgiveravgift til eksterne styremedlemmer. Det er ingen utbetalinger eller annen godtgjørelse til øvrige styremedlemmer. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styreleder eller andre nærstående parter.

<b>Revisor</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva fordeler seg slik :		
- revisjon	484.569	449.793
- andre tjenester	77.664	237.849
<b>Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap</b>	<b>562.233</b>	<b>687.642</b>





DNB Scandinavian Property Fund Group

Noter til regnskapet 2020

## Note 6 Investering i aksjer

Konsernet har eierandeler i følgende selskap	Forretningskontor	Eierandel/ Stemmeandel	Egenkapital siste år 100%	Resultat siste år 100%
Barcode Kjølring AS	Bergen	14,28%	47,6 mill	6,3 mill

## Note 7 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost pr. 01.01.	1.859.071.347	948.616.408	5.913.091.262	8.720.779.018
Tilgang i året	222.801.580	230.926.967	335.829.479	789.558.026
Anskaffelseskost pr. 31.12.	2.081.872.927	1.179.543.375	6.248.920.741	9.510.337.044
Akkumulerte avskrivninger/nedskrivninger pr. 01.01.	65.364.433	249.445.964	990.118.506	1.304.928.903
Valutaeffekt	0	0	0	-84.730.769
Årets avskrivninger	0	59.053.895	129.935.953	188.989.848
Årets nedskrivning/ reversering av tidligere års nedskrivning	32.334.816	0	60.659.374	92.994.189
Akkumulerte avskrivninger/nedskrivninger 31.12.	97.699.249	308.499.859	1.180.713.833	1.502.182.171
<b>Bokført verdi 31.12.</b>	<b>1.984.173.678</b>	<b>871.043.516</b>	<b>5.068.206.909</b>	<b>8.008.154.872</b>

Bygninger avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 50 år. Tekniske installasjoner avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 20 år. Tomter avskrives ikke.

Immaterielle eiendeler	Goodwill	Totalt
Anskaffelseskost pr 01.01.	916.975.508	916.975.508
Tilgang kjøpte immaterielle eiendeler	4.994.261	4.994.261
Anskaffelseskost 31.12.	921.969.769	921.969.769
Akkumulerte avskrivninger pr. 01.01.	94.789.255	94.789.255
Årets avskrivninger	29.939.980	29.939.980
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	124.729.235	124.729.235
Akkumulerte nedskrivninger pr. 01.01.	95.541.680	95.541.680
Årets nedskrivning/reversering av tidligere års nedskrivning	12.582.290	12.582.290
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	108.123.971	108.123.971
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>689.116.564</b>	<b>689.116.564</b>

Av balanseført goodwill pr 31.12.20 utgjør kr. 13.765.432 goodwill knyttet til Fornebu Hotellinvest AS. Posten har oppstått som følge av et oppkjøp og konsern fusjon i 2014 hvor det ble lagt til grunn en virkelig verdi på utsatt skatt som var vesentlig lavere enn nominell verdi. Dette har medført en teknisk verdi i regnskapet. Verdien avskrives over 10 år. Utsatt skatt som følge av midlertidige forskjeller knyttet til goodwill reduseres over samme periode. Det er i 2020 foretatt en ny vurdering av levetiden på goodwill knyttet til Fornebu Hotellinvest som har medført en nedjustering av avskrivningsperioden fra 20 til 10 år. Effekten av endring i avskrivningsplan på tidligere års avskrivninger beløper seg til kr 11.247.359 og er resultatført i 2020.

Goodwillpostene forøvrig er oppstått som en følge av forskjellen mellom virkelig verdi og nominell verdi på anskaffede eiendommer. Verdien avskrives følgelig over en periode på 50 år som tilsvarer økonomisk levetid på eiendommene.





DNB Scandinavian Property Fund Group

Noter til regnskapet 2020

## Note 8 Egenkapital

Innskutt selskapskapital utgjør kr. 8.941.321.803

Selskapskapitalen er fordelt på følgende måte:

DNB EiendomsInvest KS	27,80%	2.303.607.178
DNB EiendomsInvest 2 AS	8,25%	846.920.301
DNB Scandinavian Propfund 4 KS	18,04%	1.487.263.436
DNB Scandinavian Propfund 5 KS	12,88%	1.198.436.911
DNB Scandinavian Propfund IS	8,56%	832.372.967
DNB Scandinavian Propfund AS	6,50%	655.579.822
DNB Propco International 1 AS	9,51%	865.006.452
DNB Propco International 2 AS	8,45%	752.134.736
<b>SUM</b>	<b>100%</b>	<b>8.941.321.803</b>

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

## Spesifikasjon av selskapets egenkapital

<b>Egenkapital 01.01.</b>	<b>7.588.406.607</b>
Årets resultat	27.659.256
Valutaeffekt	51.999.661
Innbetalt kapital fra andelseiere	726.000.000
Tilleggsutbytte	-195.000.000
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>8.199.065.523</b>

## Note 9 Oversikt over eiendommer underliggende portefølje

Eiendom	Overtatt	Lokalisering	Land	Areal kvm
Kronprinsensgate 9	29.06.08	Oslo	Norge	7.069
Akerselva Atrium	01.10.10	Oslo	Norge	17.284
Sirkeltomten II	01.09.11	Trondheim	Norge	21.122
Sandslihaugen 30	01.10.11	Bergen	Norge	39.698
Barcode 115	20.12.12	Oslo	Norge	12.803
Uppsala Bicycle	31.05.12	Uppsala	Sverige	10.956
Barcode 123	01.07.15	Oslo	Norge	17.862
Fornebu Hotellinvest	17.08.15	Oslo	Norge	16.498
St. Olavs Gate 26	01.07.16	Oslo	Norge	7.000
Lillestrøm Torv	01.01.17	Lillestrøm	Norge	37.058
Øyrane Torg	01.09.17	Bergen	Norge	17.984
Hagablue	30.01.18	Solna	Sverige	10.173
Vitaminveien 4	01.07.19	Oslo	Norge	23.270
Krinkelkroken 1	10.01.20	Bergen	Norge	9.897





DNB Scandinavian Property Fund Group

Noter til regnskapet 2020

## Note 10 Finansposter

<b>Finansinntekter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Annen renteinntekt	2.516.445	8.502.046
Annen finansinntekt	233.590	5.097.358
Gevinst ved salg av finansielle anleggsmidler	0	5.468.160
Valutagevinst *)	42.775.656	37.555.516
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>45.525.691</b>	<b>56.623.080</b>

<b>Finanskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Annen rentekostnad	0	419.071
Annen finanskostnad	2.401.710	1.381.612
Valutatap **)	81.801.092	43.710.179
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>84.202.802</b>	<b>45.510.862</b>

\*) Herav utgjør årets urealiserte valutagevinst kr 29.520.378.

\*\*\*) Herav utgjør årets urealiserte tap knyttet til valutaswap kr. 60.758.673, se også note 11.

## Note 11 Andre finansielle instrumenter

Andre finansielle instrumenter gjelder valutaswap på SEK 767.000.000. Swapen rulleres årlig, og gevinst / tap knyttet til swapen bokføres fortløpende som annen finansinntekt / annen finanskostnad. Swapen bokføres til virkelig verdi ved utgangen av året. Virkelig verdi pr 31.12.20 utgjør kr. - 52.312.781 mot kr. 8.445.892 pr 31.12.19.

## Note 12 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. Konsernet overvåker utviklingen i markedet nøye og vil fortsette å iverksette nødvendige tiltak for å forsøke å minimere den negative innvirkningen for konsernets kunder og økonomiske resultater. Samlet effekt på konsernets virksomhet i form av inntektsreduksjoner, fordringstap, forskyvning av kontantstrømmer og verdiendring av konsernets eiendom og investering i aksjer er vanskelig å kvantifisere og er derfor usikker.





## **AIFM (DNB Næringseiendom) – Godtgjørelse**

For regnskapsåret 2020 var den totale godtgjørelsen som er betalt fra AIFM til de ansatte følgende:

- Fast godtgjørelse MNOK 53,6
- Variabel godtgjørelse MNOK 3,0

Det var i 2020 totalt 62 ansatte som mottok denne godtgjørelsen, alle mottakerne var helt eller delvis involvert i forvaltningen av Fondet.

Godtgjørelsen fordeler seg slik:

- Ledelsen MNOK 15,8
- Øvrige ansatte MNOK 40,8

Det er i 2020 ikke utbetalt noen form for godtgjørelse fra Fondet til ansatte i AIFM.





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557442160143

### Dokument

2020 Årsberetning, årsregnskap, noter, kontantstrøm inkl  
konsernregnskap - DNB SPF DA

Hoveddokument

23 sider

Initiert på 2021-02-17 13:49:35 CET (+0100) av Siren

Thomsen (ST)

Ferdigstilt den 2021-02-17 20:47:40 CET (+0100)

### Initiativtaker

Siren Thomsen (ST)

DNB Næringseiendom

Organisasjonsnr. DNB Næringseiendom

siren.thomsen@dnb.no

41329108

### Signerende parter

Torkild Varran (TV)

torkild.varran@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Torkild Sindre Varran"

Signert 2021-02-17 13:52:53 CET (+0100)

Jone Corneliussen (JC)

jone.corneliussen@ae.no

Signert 2021-02-17 14:12:49 CET (+0100)

Magne Gyland (MG)

magne.gyland@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Magne Gyland"

Signert 2021-02-17 15:45:38 CET (+0100)

Claus Nerhagen (CN)

claus.nerhagen@akershusenergi.no



Navnet norsk BankID oppga var "Claus Nerhagen"

Signert 2021-02-17 20:47:40 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>

