



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 637 995
Organisasjonsform: Kommandittselskap
Foretaksnavn: DNB SCANDINAVIAN PROPFUND 4 KS
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C
5058 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Janikke Lyse
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 03.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	1 454 274	1 758 335
Sum kostnader		1 454 274	1 758 335
Driftsresultat		-1 454 274	-1 758 335
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i andre selskaper	3	29 521 372	56 712 489
Annen finansinntekt	3	279 443	109 650 818
Sum finansinntekter		29 800 815	166 363 307
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3		
Annen finanskostnad		60 803	76 513
Sum finanskostnader		60 803	76 513
Netto finans		29 740 012	166 286 794
Ordinært resultat før skattekostnad		28 285 739	164 528 459
Skattekostnad på resultat	4		
Ordinært resultat etter skattekostnad		28 285 739	164 528 459
Årsresultat		28 285 739	164 528 459
Årsresultat etter minoritetsinteresser		28 285 739	164 528 459
Totalresultat		28 285 739	164 528 459
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	5	28 500 000	57 000 001
Overføringer til annen egenkapital	5		107 528 458
Overført fra annen egenkapital	5	-214 261	
Sum overføringer og disponeringer		28 285 739	164 528 459



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	3	1 295 588 773	1 295 588 773
Sum finansielle anleggsmidler		1 295 588 773	1 295 588 773
Sum anleggsmidler		1 295 588 773	1 295 588 773
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 838 314	7 052 572
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 838 314	7 052 572
Sum omløpsmidler		6 838 314	7 052 573
SUM EIENDELER		1 302 427 087	1 302 641 346
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	1 159 735 756	1 159 735 756
Sum innskutt egenkapital		1 159 735 756	1 159 735 756
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	142 691 331	142 905 590
Sum opptjent egenkapital		142 691 331	142 905 590
Sum egenkapital		1 302 427 087	1 302 641 346



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum langsiktig gjeld		0	0
Sum gjeld		0	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 302 427 087	1 302 641 346
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 336095

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 637 995
Organisasjonsform: Kommandittselskap
Foretaksnavn: DNB SCANDINAVIAN PROFUND 4 KS
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C
5058 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Janikke Lyse
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 25.03.2024



Organisasjonsnr: 995 637 995
DNB SCANDINAVIAN PROPFUND 4 KS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	1 454 274	1 758 335
Sum kostnader		1 454 274	1 758 335
Driftsresultat		-1 454 274	-1 758 335
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i andre selskaper	3	29 521 372	56 712 489
Annen finansinntekt	3	279 443	109 650 818
Sum finansinntekter		29 800 815	166 363 307
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3		
Annen finanskostnad		60 803	76 513
Sum finanskostnader		60 803	76 513
Netto finans		29 740 012	166 286 794
Ordinært resultat før skattekostnad		28 285 739	164 528 459
Skattekostnad på resultat	4		
Ordinært resultat etter skattekostnad		28 285 739	164 528 459
Årsresultat		28 285 739	164 528 459
Årsresultat etter minoritetsinteresser		28 285 739	164 528 459
Totalresultat		28 285 739	164 528 459
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	5	28 500 000	57 000 001
Overføringer til annen egenkapital	5		107 528 458
Overført fra annen egenkapital	5	-214 261	
Sum overføringer og disponeringer		28 285 739	164 528 459



Organisasjonsnr: 995 637 995
DNB SCANDINAVIAN PROPFUND 4 KS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	3	1 295 588 773	1 295 588 773
Sum finansielle anleggsmidler		1 295 588 773	1 295 588 773
Sum anleggsmidler		1 295 588 773	1 295 588 773
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		6 838 314	7 052 572
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 838 314	7 052 572
Sum omløpsmidler		6 838 314	7 052 573
SUM EIENDELER		1 302 427 087	1 302 641 346
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	1 159 735 756	1 159 735 756
Sum innskutt egenkapital		1 159 735 756	1 159 735 756
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	142 691 331	142 905 590
Sum opptjent egenkapital		142 691 331	142 905 590
Sum egenkapital		1 302 427 087	1 302 641 346
Sum langsiktig gjeld		0	0
Sum gjeld		0	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 302 427 087	1 302 641 346
POSTER UTENOM BALANSEN			



Garantistillelser

6



Organisasjonsnr: 995 637 995
DNB SCANDINAVIAN PROPFUND 4 KS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2023

DNB Scandinavian Propfund 4 KS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 995 637 995



Resultatregnskap			
DNB Scandinavian Propfund 4 KS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftskostnad	2	1 454 274	1 758 335
Sum driftskostnader		1 454 274	1 758 335
Driftsresultat		-1 454 274	-1 758 335
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i andre selskaper	3	29 521 372	56 712 489
Annen finansinntekt	3	279 443	109 650 818
Annen finanskostnad		60 803	76 513
Resultat av finansposter		29 740 012	166 286 794
Resultat før skattekostnad		28 285 739	164 528 459
Resultat		28 285 739	164 528 459
Årsresultat		28 285 739	164 528 459
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	5	28 500 000	57 000 001
Overføringer til annen egenkapital	5	0	107 528 458
Overført fra annen egenkapital	5	-214 261	0
Sum disponert		28 285 739	164 528 459
DNB Scandinavian Propfund 4 KS		Side 2	



Balanse			
DNB Scandinavian Propfund 4 KS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	3	<u>1 295 588 773</u>	<u>1 295 588 773</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>1 295 588 773</u>	<u>1 295 588 773</u>
Sum anleggsmidler		<u>1 295 588 773</u>	<u>1 295 588 773</u>
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 838 314	7 052 572
Sum omløpsmidler		<u>6 838 314</u>	<u>7 052 573</u>
Sum eiendeler		<u>1 302 427 087</u>	<u>1 302 641 346</u>
DNB Scandinavian Propfund 4 KS		Side 3	



Note 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 skjønnsmessige 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.

Investeringer i andre selskaper

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

Fordringer

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

Skatt

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



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 :	2023	2022
- revisjon	18 626	18 626
- andre tjenester	12 500	17 525
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	31 126	36 151

Note 3 Investering i andre selskaper

Selskapet har eierandeler i følgende selskap	Forretning kontor	Eierandel/ Stemmeandel	Egenkapital siste år 100 %	Resultat siste år 100 %
DNB Scandinavian Property Fund DA	Bergen	13,73 %	9 017 170 208	295 143 645

Note 4 Skattekostnad

Beregning av årets skattegrunnlag:

Beregning av årets skattegrunnlag	2023	2022
Resultat før skattekostnad	28 285 739	164 528 459
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	706 378	4 760 934
Skattemessig overskudd på andel i DLS	27 161 032	41 306 763
Utdelinger på andeler	-29 521 372	-56 712 489
Gevinst ved salg av andeler	0	-109 518 337
Skatteplikt inntekt til fordeling av andeler*	26 631 776	44 365 331

*Ordinær overskuddsbeskatning skjer på deltagers hånd.



Note 5 Egenkapital

	Selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	1 159 735 756	142 905 590	1 302 641 346
Årets resultat	0	28 285 739	28 285 739
Tilleggsutbytte	0	-28 500 000	-28 500 000
Egenkapital 31.12	1 159 735 756	142 691 331	1 302 427 087

Note 6 -AIFM (DNB Næringseiendom) – Godtgjørelse

For regnskapsåret 2023 var den totale godtgjørelsen som er betalt fra AIFM til de ansatte følgende:

- Fast godtgjørelse MNOK 60,7
- Variabel godtgjørelse MNOK 3,4

Det var i 2023 totalt 65 ansatte som mottok denne godtgjørelsen, alle mottakerne var helt eller delvis involvert i forvaltningen av Fondet.

Godtgjørelsen fordeler seg slik:

- Ledelsen MNOK 16,7
- Øvrige ansatte MNOK 47,4

Det er i 2023 ikke utbetalt noen form for godtgjørelse fra Fondet til ansatte i AIFM.



ÅRSBERETNING 2023

FOR

DNB SCANDINAVIAN PROPFUND 4 KS

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 2012 og eide per 31.12.2023 13,73 %.

Eiendomsporteføljens utvikling

Fondsselskapets underliggende eiendomsportefølje består per 31.12.2023 av 12 eiendommer, hvorav 10 i Norge og 2 i Sverige. Eiendomsporteføljen hadde i 2023 en direkteavkastning på 4,1 % og en totalavkastning på -9,1 %. Fondets langsiktige målsatte avkastning er på 5-7 %. De siste 5 år har fondets annualiserte avkastning vært på 1,9 % som er lavere enn målsetningen.

Totale leieinntekter var NOK 529 millioner i 2023. Eiendomsporteføljens leiekontrakter har en gjennomsnittlig gjenværende leietid på 5,4 år. Økonomisk ledighet for eiendomsporteføljen var ved årsskiftet 2,8 %, som er lavt sammenlignet med markedet ellers.

Det var i 2023 en samlet nedgang i rene eiendomsverdier med NOK 1.373,4 millioner i underliggende eiendomsinvesteringer. Dette inkluderer verdiendring ved avhendelse av eiendommen Sandslihaugen 30. Fondets eiendommer er verdsatt basert på 2 uavhengige takster. Total eiendomsverdi per 31.12.2023 var på NOK 9.422,7 millioner mot NOK 9.769,6 millioner per 31.12.2022.

Selskapets resultat og stilling

Årets resultat gjenspeiles i hovedsak av inntektsført utdeling fra fondsselskapet på NOK 29,5 millioner mot NOK 56,7 millioner foregående år. Videre er det nedgang i annen finansinntekt som skyldes realisasjon av andeler i fondsselskapet i 2022 i tilknytning til innløsning av deltakere. Årets regnskapsmessige resultat viser et overskudd på NOK 28,3 millioner mot et overskudd på NOK 164,5 millioner foregående år.

Egenkapitalen var ved utgangen av året på NOK 1.302,4 millioner mot NOK 1.302,6 millioner foregående år. Egenkapitalandelen var 100 % per 31.12.2023 og er uendret fra fjoråret.

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

Styret foreslår at årets overskudd NOK 28 285 739 disponeres som følger:

Tilleggsutbytte	NOK 28 500 000
<u>Overført fra annen egenkapital</u>	<u>NOK -214 261</u>
Sum disponert	NOK 28 285 739

Fremtidsutsikter

Fondsselskapet eier, gjennom holdingselskaper i Norge og Sverige, eiendomselskaper i core segmentet, med en solid portefølje innenfor kontor, handel, hotell og samfunnsbygg. Eiendomsporteføljens kontoreiendommer er i hovedsak lokaliserte i attraktive områder med gode markedsleier. 2023 har vært et krevende år for eiendomsmarkedet med stigende renter og økende avkastningskrav. Til tross for god utvikling i markedsleiene har kontorsegmentet hatt en negativ verdiutvikling i 2023 på grunn av økte avkastningskrav. Handelsegmentet har også hatt en negativ verdiutvikling gjennom året. Hotellsegmentet viser også negativ verdiutvikling, men har hatt positiv utvikling i rompriser og beleggsprosent og forventes å representere et attraktivt eiendomssegment i fremtiden.

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 valutasisikring. 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 2023 og således ikke noe arbeidsmiljø å ivareta. Selskapets styre består av ett medlem. Styret har ingen kvinnelige medlemmer.

Ytre miljø

Virksomheten forurenser ikke det ytre miljøet utover det som er normalt for eiendomsvirksomhet. Forvalter av selskapet DNB Næringseiendom AS er sertifisert i henhold til ISO 14001, som er et miljøstyringssystem.

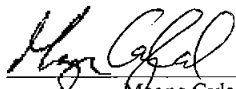
Fondet har som mål å bidra til reduserte utslipp ved å forbedre miljøstandarden på næringsbyggene i porteføljen, i tråd med ny teknologi og i samsvar med alle gjeldende krav, til fordel for investorer, leietakere og samfunnet. Eiendomssektoren arbeider med å etablere gode bærekrafts-KPI-er på tvers av sektoren, og både Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)/ offentliggjøringsforordningen og taksonomien legger premisser for dette arbeidet.

Som en del av dette arbeidet skal alle eiendommene i fondsporteføljen BREEAM-sertifiseres over tid. BREEAM-NOR er i dag Norges mest brukte miljøsertifisering for nybygg og større rehabiliteringer. Ved utgangen av 2023 har alle fondets 12 eiendommer blitt BREEAM-sertifisert.

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 2024


Magne Gyland
Styrets leder

Org.nr 995 637 995



Resultatregnskap			
DNB Scandinavian Propfund 4 KS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftskostnad	2	1 454 274	1 758 335
Sum driftskostnader		1 454 274	1 758 335
Driftsresultat		-1 454 274	-1 758 335
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i andre selskaper	3	29 521 372	56 712 489
Annen finansinntekt	3	279 443	109 650 818
Annen finanskostnad		60 803	76 513
Resultat av finansposter		29 740 012	166 286 794
Resultat før skattekostnad		28 285 739	164 528 459
Resultat		28 285 739	164 528 459
Årsresultat		28 285 739	164 528 459
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	5	28 500 000	57 000 001
Overføringer til annen egenkapital	5	0	107 528 458
Overført fra annen egenkapital	5	-214 261	0
Sum disponert		28 285 739	164 528 459




Balanse			
DNB Scandinavian Propfund 4 KS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	3	1 295 588 773	1 295 588 773
Sum finansielle anleggsmidler		1 295 588 773	1 295 588 773
Sum anleggsmidler		1 295 588 773	1 295 588 773
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 838 314	7 052 572
Sum omløpsmidler		6 838 314	7 052 573
Sum eiendeler		1 302 427 087	1 302 641 346



Balanse			
DNB Scandinavian Propfund 4 KS			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	<u>1 159 735 756</u>	<u>1 159 735 756</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>1 159 735 756</u>	<u>1 159 735 756</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	<u>142 691 331</u>	<u>142 905 590</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>142 691 331</u>	<u>142 905 590</u>
Sum egenkapital		<u>1 302 427 087</u>	<u>1 302 641 346</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 302 427 087</u>	<u>1 302 641 346</u>

Bergen , 21.02.2024


Magne Gyland
styreleder

DNB Scandinavian Propfund 4 KS **Side 4**



Note 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 skjønnsmessige 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.

Investeringer i andre selskaper

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

Fordringer

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

Skatt

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



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 :	2023	2022
- revisjon	18 626	18 626
- andre tjenester	12 500	17 525
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	31 126	36 151

Note 3 Investering i andre selskaper

Selskapet har eierandeler i følgende selskap	Forretning kontor	Eierandel/ Stemmeandel	Egenkapital siste år 100 %	Resultat siste år 100 %
DNB Scandinavian Property Fund DA	Bergen	13,73 %	9 017 170 208	295 143 645

Note 4 Skattekostnad

Beregning av årets skattegrunnlag:

Beregning av årets skattegrunnlag	2023	2022
Resultat før skattekostnad	28 285 739	164 528 459
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	706 378	4 760 934
Skattemessig overskudd på andel i DLS	27 161 032	41 306 763
Utdelinger på andeler	-29 521 372	-56 712 489
Gevinst ved salg av andeler	0	-109 518 337
Skatteplikt inntekt til fordeling av andeler*	26 631 776	44 365 331

*Ordinær overskuddsbeskatning skjer på deltagers hånd.



Note 5 Egenkapital

	Selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	1 159 735 756	142 905 590	1 302 641 346
Årets resultat	0	28 285 739	28 285 739
Tilleggsutbytte	0	-28 500 000	-28 500 000
Egenkapital 31.12	1 159 735 756	142 691 331	1 302 427 087

Note 6 -AIFM (DNB Næringsseiendom) – Godtgjørelse

For regnskapsåret 2023 var den totale godtgjørelsen som er betalt fra AIFM til de ansatte følgende:

- Fast godtgjørelse MNOK 60,7
- Variabel godtgjørelse MNOK 3,4

Det var i 2023 totalt 65 ansatte som mottok denne godtgjørelsen, alle mottakerne var helt eller delvis involvert i forvaltningen av Fondet.

Godtgjørelsen fordeler seg slik:

- Ledelsen MNOK 16,7
- Øvrige ansatte MNOK 47,4

Det er i 2023 ikke utbetalt noen form for godtgjørelse fra Fondet til ansatte i AIFM.



Building a better
working world

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 selskapsmøtet i DNB Scandinavian Propfund 4 KS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for DNB Scandinavian Propfund 4 KS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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 avvikle 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 risikoen, 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. 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 2024
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: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1198525

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-02-21 08:55:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 45G5M-Y8LH5-2MQGU-6FP6N-Q8YVY-QH0M3

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/validator>