



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
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:	Tor Arild Bolstad
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, 14.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2	202 599	165 540
Annen driftskostnad	2	22 237 072	21 678 176
Sum kostnader		22 439 671	21 843 716
Driftsresultat		-22 439 671	-21 843 716
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		33 906 757	129 134 436
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	274 900 005	240 356 755
Annen renteinntekt		8 990 043	4 824 262
Annen finansinntekt		55 044 249	25 544 848
Reversering av nedskrivning finansielle eiendeler		66 596 686	0
Sum finansinntekter		439 437 740	399 860 301
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	82 163 386
Annen rentekostnad		917 130	200 456
Annen finanskostnad		120 937 294	7 346 101
Sum finanskostnader		121 854 424	89 709 943
Netto finans	4,5	317 583 316	310 150 358
Ordinært resultat før skattekostnad		295 143 645	288 306 642
Ordinært resultat etter skattekostnad		295 143 645	288 306 642
Årsresultat	6,7	295 143 645	288 306 642
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		215 000 000	361 000 000
Overført fra annen egenkapital / Avsatt til annen egenkapital			-72 693 358
Avsatt til annen egenkapital		80 143 645	
Sum overføringer og disponeringer	7	295 143 645	288 306 642



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	3 015 844 840	2 061 209 022
Lån til foretak i samme konsern	3	5 687 906 516	6 114 405 619
Sum finansielle anleggsmidler		8 703 751 356	8 175 614 641
Sum anleggsmidler		8 703 751 356	8 175 614 641
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		3 304 553	0
Andre kortsiktige fordringer		21 201 076	3 872
Konsernfordringer	3	33 934 269	138 616 336
Sum fordringer		58 439 898	138 620 208
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		259 363 961	234 300 502
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		259 363 961	234 300 502
Sum omløpsmidler		317 803 859	372 920 710
SUM EIENDELER		9 021 555 215	8 548 535 351
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		8 990 458 966	8 600 458 966
Sum innskutt egenkapital		8 990 458 966	8 600 458 966



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		26 711 242	-53 432 403
Sum opptjent egenkapital		26 711 242	-53 432 403
Sum egenkapital	7	9 017 170 208	8 547 026 563
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Andre finansielle instrumenter	5	4 385 006	1 508 788
Sum kortsiktig gjeld		4 385 006	1 508 788
Sum gjeld		4 385 006	1 508 788
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 021 555 214	8 548 535 351



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		528 658 049	457 927 506
Annen driftinntekt		95 244 063	92 840 407
Sum inntekter	3	623 902 112	550 767 913
Kostnader			
Lønnskostnad	4	202 599	165 540
Avskrivning driftsmidler	5	187 740 980	190 361 812
Reversering av nedskrivning av driftsmidler	5	0	-10 126 550
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	307 405 545	183 106 732
Annen driftskostnad	4	228 330 183	194 693 911
Sum kostnader		723 679 307	558 201 445
Driftsresultat		-99 777 195	-7 433 532
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			
Gevinst ved salg av finansielle anleggsmidler		2 696 080	389 724 997
Annen finansinntekt		78 512 386	39 532 192
Sum finansinntekter		81 208 466	429 257 189
Nedskrivning av finansielle eiendeler			
Annen finanskostnad		123 058 061	8 107 101
Sum finanskostnader		123 058 061	8 107 101
Netto finans	5,6	-41 849 595	421 150 088
Ordinært resultat før skattekostnad		-141 626 790	413 716 556
Skattekostnad på ordinær resultat	7	-4 122 080	-6 647 287
Ordinært resultat etter skattekostnad		-137 504 710	420 363 843
Årsresultat		-137 504 710	420 363 843



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	5	564 897 625	577 314 373
Sum immaterielle eiendeler		564 897 625	577 314 373
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a fast eiendom		7 309 897 562	6 781 029 261
Sum varige driftsmidler	5	7 309 897 562	6 781 029 261
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer	8	6 767 646	6 767 646
Langsiktige fordringer		260 351 293	25 080 135
Sum finansielle anleggsmidler		267 118 939	31 847 781
Sum anleggsmidler		8 141 914 126	7 390 191 415
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		12 544 335	5 854 585
Andre kortsiktige fordringer		48 274 547	22 712 922
Sum fordringer		60 818 882	28 567 507
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter	9	0	-1 508 788
Sum investeringer		0	-1 508 788
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		377 054 581	1 017 933 768
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		377 054 581	1 017 933 768
Sum omløpsmidler		437 873 463	1 044 992 487
SUM EIENDELER		8 579 787 589	8 435 183 902



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		8 990 458 966	8 600 458 966
Sum innskutt egenkapital		8 990 458 966	8 600 458 966
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 125 141 081	-855 268 101
Sum opptjent egenkapital		-1 125 141 081	-855 268 101
Sum egenkapital	10	7 865 317 885	7 745 190 865
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	649 387 258	662 580 437
Sum avsetninger for forpliktelser		649 387 258	662 580 437
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		649 387 258	662 580 437
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		20 824 976	2 045 439
Betalbar skatt	7	0	847 869
Skyldig offentlige avgifter		1 330 125	1 002 035
Annen kortsiktig gjeld		42 927 345	23 517 257
Sum kortsiktig gjeld		65 082 446	27 412 600
Sum gjeld		714 469 704	689 993 037
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 579 787 589	8 435 183 902



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 601984

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
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: Tor Arild Bolstad
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, 30.07.2024



Organisasjonsnr: 990 648 638
DNB SCANDINAVIAN PROPERTY FUND DA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2	202 599	165 540
Annen driftskostnad	2	22 237 072	21 678 176
Sum kostnader		22 439 671	21 843 716
Driftsresultat		-22 439 671	-21 843 716
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		33 906 757	129 134 436
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	274 900 005	240 356 755
Annen renteinntekt		8 990 043	4 824 262
Annen finansinntekt		55 044 249	25 544 848
Reversering av nedskrivning finansielle eiendeler		66 596 686	0
Sum finansinntekter		439 437 740	399 860 301
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	82 163 386
Annen rentekostnad		917 130	200 456
Annen finanskostnad		120 937 294	7 346 101
Sum finanskostnader		121 854 424	89 709 943
Netto finans	4,5	317 583 316	310 150 358
Ordinært resultat før skattekostnad		295 143 645	288 306 642
Ordinært resultat etter skattekostnad		295 143 645	288 306 642
Årsresultat	6,7	295 143 645	288 306 642
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		215 000 000	361 000 000
Overført fra annen egenkapital / Avsatt til annen egenkalital			-72 693 358
Avsatt til annen egenkapital		80 143 645	
Sum overføringer og disponeringer	7	295 143 645	288 306 642



Organisasjonsnr: 990 648 638
DNB SCANDINAVIAN PROPERTY FUND DA

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	8	3 015 844 840	2 061 209 022
Lån til foretak i samme konsern	3	5 687 906 516	6 114 405 619
Sum finansielle anleggsmidler		8 703 751 356	8 175 614 641
Sum anleggsmidler		8 703 751 356	8 175 614 641

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Kundefordringer		3 304 553	0
Andre kortsiktige fordringer		21 201 076	3 872
Konsernfordringer	3	33 934 269	138 616 336
Sum fordringer		58 439 898	138 620 208

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd		259 363 961	234 300 502
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		259 363 961	234 300 502
Sum omløpsmidler		317 803 859	372 920 710

SUM EIENDELER 9 021 555 215 8 548 535 351

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital		8 990 458 966	8 600 458 966
Sum innskutt egenkapital		8 990 458 966	8 600 458 966

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		26 711 242	-53 432 403
Sum opptjent egenkapital		26 711 242	-53 432 403

Sum egenkapital 7 9 017 170 208 8 547 026 563

Sum langsiktig gjeld 0 0



Kortsiktig gjeld			
Andre finansielle instrumenter	5	4 385 006	1 508 788
Sum kortsiktig gjeld		4 385 006	1 508 788
Sum gjeld		4 385 006	1 508 788
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 021 555 214	8 548 535 351



Organisasjonsnr: 990 648 638
DNB SCANDINAVIAN PROPERTY FUND DA

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		528 658 049	457 927 506
Annen driftinntekt		95 244 063	92 840 407
Sum inntekter	3	623 902 112	550 767 913
Kostnader			
Lønnskostnad	4	202 599	165 540
Avskrivning driftsmidler	5	187 740 980	190 361 812
Reversering av nedskrivning av driftsmidler	5	0	-10 126 550
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	307 405 545	183 106 732
Annen driftskostnad	4	228 330 183	194 693 911
Sum kostnader		723 679 307	558 201 445
Driftsresultat		-99 777 195	-7 433 532
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			
Gevinst ved salg av finansielle anleggsmidler		2 696 080	389 724 997
Annen finansinntekt		78 512 386	39 532 192
Sum finansinntekter		81 208 466	429 257 189
Nedskrivning av finansielle eiendeler			
Annen finanskostnad		123 058 061	8 107 101
Sum finanskostnader		123 058 061	8 107 101
Netto finans	5, 6	-41 849 595	421 150 088
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinær resultat		-141 626 790	413 716 556
Skattekostnad på ordinær resultat	7	-4 122 080	-6 647 287
Ordinært resultat etter skattekostnad		-137 504 710	420 363 843
Årsresultat		-137 504 710	420 363 843



Organisasjonsnr: 990 648 638
DNB SCANDINAVIAN PROPERTY FUND DA

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	5	564 897 625	577 314 373
Sum immaterielle eiendeler		564 897 625	577 314 373
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a fast eiendom		7 309 897 562	6 781 029 261
Sum varige driftsmidler	5	7 309 897 562	6 781 029 261
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer	8	6 767 646	6 767 646
Langsiktige fordringer		260 351 293	25 080 135
Sum finansielle anleggsmidler		267 118 939	31 847 781
Sum anleggsmidler		8 141 914 126	7 390 191 415
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		12 544 335	5 854 585
Andre kortsiktige fordringer		48 274 547	22 712 922
Sum fordringer		60 818 882	28 567 507
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter	9	0	-1 508 788
Sum investeringer		0	-1 508 788
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		377 054 581	1 017 933 768
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		377 054 581	1 017 933 768
Sum omløpsmidler		437 873 463	1 044 992 487
SUM EIENDELER		8 579 787 589	8 435 183 902

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Selskapskapital		8 990 458 966	8 600 458 966
Sum innskutt egenkapital		8 990 458 966	8 600 458 966
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 125 141 081	-855 268 101
Sum opptjent egenkapital		-1 125 141 081	-855 268 101
Sum egenkapital	10	7 865 317 885	7 745 190 865
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	649 387 258	662 580 437
Sum avsetninger for forpliktelseser		649 387 258	662 580 437
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		649 387 258	662 580 437
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		20 824 976	2 045 439
Betalbar skatt	7	0	847 869
Skyldig offentlige avgifter		1 330 125	1 002 035
Annen kortsiktig gjeld		42 927 345	23 517 257
Sum kortsiktig gjeld		65 082 446	27 412 600
Sum gjeld		714 469 704	689 993 037
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 579 787 589	8 435 183 902



Organisasjonsnr: 990 648 638
DNB SCANDINAVIAN PROPERTY FUND DA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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.



Organisasjonsnr: 990 648 638
DNB SCANDINAVIAN PROPERTY FUND DA

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



ÅRSBERETNING 2023

FOR

DNB SCANDINAVIAN PROPERTY FUND DA

Virksomhetens art og sted

Selskapet, som er hovedselskapet i fondsstrukturen DNB Scandinavian Property Fund (DNB SPF), har som formål å eie heleide datterselskaper innen fast eiendom. Investeringsvirksomheten startet opp i 2007. Selskapet eier et holdingselskap i Norge og et holdingselskap i Sverige som igjen eier 13 eiendomsselskaper. Selskapet er lokalisert i Bergen og forvaltes av DNB Næringsseiendom AS.

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

Fondets målsetning og utvikling

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. Fondet har som strategi å investere i næringsseiendom i de største byene i Norge og Sverige. Fondet investerer i segmentene kontor, handel og hotell/annet.

Fondets langsiktige målsatte avkastning er på 5-7 %. De siste 5 årene har fondets annualiserte avkastning vært på 1,9 %. Fondets totalavkastning var i 2023 -8,7 %, sammenlignet med 1,5 % i 2022. Årets avkastning og avkastningen siste fem år ligger lavere enn målsetningen.

Avkastningen siden oppstart var 6,1 % pr. 31.12.2022. Etter verdifall på eiendommene i 2023 er avkastningen siden oppstart redusert til 4,7 %, som er under målsetningen.

Sammenlignet med fjoråret er det en nedgang i avkastning som hovedsakelig skyldes verdifall i eiendomsmarkedet i inneværende år. Stigende rente samt økt inflasjon er forhold som påvirker eiendomsmarkedet og gir økte avkastningskrav og reduserte eiendomsverdier. Effekten av økte avkastningskrav har delvis blitt motvirket av økning i markedsleier.

Eiendomsporteføljens utvikling

I 2023 kjøpte fondet eiendommen Pennfåktaren 10 i Sverige ved kjøp av eiendomsselskapet Pennfåktaren 10 AB. Aksjene ble overtatt 10. januar 2023. Fondet solgte eiendommen Sandslihaugen 30 i Norge ved salg av eiendomsselskapet Sandslihaugen 30 AS. Aksjene ble overtatt av ny eier 2. mai 2023.

Den underliggende eiendomsporteføljen består pr 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 %.

Totale leieinntekter var NOK 529 millioner. 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 31.12.22.





Kapitalendringer og deltakersammensetning

Det har blitt gjennomført en kapitalforhøyelse på NOK 390 millioner i forbindelse med kjøpet av eiendommen Pennfåktaren 10 i 2023. Det har ikke vært noen innløsninger. Totalt kommitert og innbetalt selskapskapital pr 31.12.2023 utgjorde NOK 8.990,5 millioner. Det er per 31.12.2023 ikke uinnkalt kapital i selskapet.

DNB Livsforsikring AS er største deltaker og har gjennom direkte og indirekte eierskap 43,78 % av andelene i fondsselskapet per 31.12.2023.

Selskapets stilling og resultat

Årets resultat var et overskudd på NOK 295,1 millioner for morselskapet mot et overskudd på NOK 288,3 millioner i 2022.

Renteinntekter fra foretak i samme konsern for inneværende år var på NOK 274,9 millioner mot NOK 240,4 millioner foregående år. Det er inntektsført utbytte fra underliggende portefølje på NOK 33,9 millioner for 2023.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i selskapet var på NOK 366,9 millioner. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var på NOK -516,9 millioner og gjelder endring i langsiktige fordringer samt kapitalforhøyelse i det svenske holdingselskapet som beløper seg til NOK -888,0 millioner. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var NOK 175 millioner. Beløpet er knyttet til utbetaling av utbytte og innbetaling av kapital til fondet. Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l. var NOK 25,1 millioner i 2023.

Selskapets likviditetsbeholdning var NOK 259,4 millioner per 31.12.2023. Selskapets likviditet vurderes som god.

Selskapets samlede kortsiktige gjeld per 31.12.2023 utgjør NOK 4,4 millioner. Selskapets finansielle stilling er god, og selskapet kan per 31.12.2023 nedbetale ekstern kortsiktig gjeld ved hjelp av beholdning av likvide midler.

Egenkapitalen var ved utgangen av året på NOK 9.017,2 millioner mot NOK 8.547,0 millioner foregående år. Egenkapitalandelen var per 31.12.2023 100% sammenlignet med 100 % per 31.12.2022.

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

Styret foreslår at årets overskudd i morselskapet på NOK 295 143 645, disponeres som følger:

Tilleggsutbytte	NOK 215.000.000
Overført til annen egenkapital	NOK 80.143.645
<u>Sum overføringer</u>	<u>NOK 295.143.645</u>

Konsernets stilling og resultat

Årets resultat for konsernet ble i 2023 NOK -137,5 millioner sammenlignet med NOK 420,4 millioner i 2022. Den negative utviklingen i resultatet tilskrives i hovedsak gevinst ved salg av finansielle anleggsmidler i 2022 samt nedskrivning av driftsmidler NOK 307,4 millioner i 2023 som følge av økende avkastningskrav som medfører reduserte eiendomsverdier. Til sammenligning ble det foretatt nedskrivning av driftsmidler med NOK 173,0 millioner i 2022. Sandslihaugen 30 AS som ble solgt 2. mai 2023 bidrar til årets resultat med en netto gevinst på NOK 6,0 millioner.





Konsernet har eksponering mot svenske kroner gjennom investeringer i Sverige. Eksponeringer er sikret til norske kroner gjennom en valutaswap. Den svenske kronen har i løpet av 2023 styrket seg mot den norske. Konsernets netto valutatap knyttet til SEK var i 2023 NOK 64,8 millioner mot en netto valutagevinst i 2022 på NOK 19,3 millioner. Herav utgjør urealisert valutatap knyttet til valutaswap NOK 2,9 millioner mot et urealisert valutatap på NOK 30,8 millioner i 2022.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i konsernet var NOK 344,5 millioner som reflekterer konsernets netto likviditet fra underliggende drift. Forskjellen mellom kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og driftsresultat før avskrivninger og nedskrivninger skyldes valutaeffekter som er presentert som finansresultat i regnskapet.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var NOK -777,6 millioner. Beløpet er i all hovedsak knyttet til utbetalinger ved kjøp av aksjer ved kjøp av Pennfåktaren 10 på NOK -695,7 millioner.

Det er i løpet av året utbetalt utbytte til investorene med NOK 215 millioner. Det er videre innbetalt egenkapital i forbindelse med kjøp av Pennfåktaren 10 AB på NOK 390 millioner og nedbetalt langsiktig gjeld i forbindelse med kjøpet på NOK 387,6 millioner. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var dermed NOK -212,6 millioner.

Netto endring bankinnskudd, kontanter o.l. var NOK -645,7 millioner. Konsernets likviditetsbeholdning fremkommer med NOK 377 millioner per 31.12.2023, og konsernets likviditet vurderes som god.

Konsernets samlede kortsiktige gjeld utgjør per 31.12.2023 NOK 65,1 millioner. Konsernets finansielle stilling vurderes som god, og konsernet kan per 31.12.2023 nedbetale eksternt kortsiktig gjeld ved hjelp av beholdning av likvide midler.

Egenkapitalen var ved utgangen av året på NOK 7.865,3 millioner mot NOK 7.745,2 millioner foregående år. Egenkapitalandelen var per 31.12.2023 91,7 % sammenlignet med 91,8 % per 31.12.2022.

Fremtidsutsikter

Selskapet eier, gjennom holdingselskaper i Norge og Sverige, eiendomsselskaper i core-segmentet, med en solid portefølje innenfor kontor, handel, hotell og samfunnsbygg. Porteføljen har en god og robust leietakerfordeling innenfor et bredt spekter av bransjer og er preget av store solide leietakere.

Økonomisk ledighet i porteføljen er 2,8 %, som anses som lav. 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. Handelssegmentet 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 positive. Selskapets prognoser preges imidlertid av den usikkerhet som normalt preger vurderinger av fremtidige forhold.





Finansiell risiko

Selskapets inntekter vil avhenge av avkastningen i underliggende eiendomsportefølje. Markedsrisiko for selskapet er knyttet til generelle parametere som tilbud og etterspørsel i eiendomsporteføljen sitt geografiske segment.

Selskapet har investeringer i Sverige og derfor økonomisk risiko knyttet til valutakursen mellom norske og svenske kroner. Som følge av at regnskapet avlegges i norske kroner, påvirkes både selskapets resultat og egenkapital av valutakursen. Med bakgrunn i investeringene i Sverige er det etablert en valutasikring.

Selskapet finansieres ved innskutt kapital fra deltakerne og har ingen rentebærende gjeld. Selskapets likviditet vil bli påvirket av leietakernes soliditet og betalingsevne. Selskapene har relativt lav avsetning til tap på fordringer. Det er to mindre leietakere som har gått konkurs i løpet av året, en på Øyrane Torg og en i Vitaminveien 4. Det gjøres en løpende vurdering av likviditetsbeholdningen til selskapet og konsernet, særskilt ved utbetaling av utbytte. Likviditetsrisiko og kredittrisiko vurderes på bakgrunn av dette som lav.

Bærekraftsrisiko

Avkastningen på fondet kan påvirkes av bærekraftsrisiko. Bærekraftsrisiko er i hovedsak knyttet til klimarelaterte hendelser som følge av klimaendringer (såkalt fysisk risiko) eller til samfunnets respons på klimaendringer (såkalt overgangsrisiko), som kan medføre uventede tap som kan påvirke fondets investeringer og finansielle stilling. Sosiale hendelser (f.eks. ulikhet, inkludering, arbeidsforhold, investering i menneskelig kapital, ulykkesforebygging, endring av kundeadferd osv.) eller styringsmangler (f.eks. gjentatte betydelige brudd på internasjonale avtaler, bestikkelsesproblemer, produktkvalitet og sikkerhet, salgspraksis osv.) kan også oversettes til bærekraftsrisiko.

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. Styret består av styreleder samt fem medlemmer, hvorav en kvinne.

Ytre miljø og bærekraft

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

DNB SPF ble i mars 2021 klassifisert som en artikkel 8 fond (EU's Sustainable Finance Disclosure Regulation).

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.





Hensynet til miljø, sosiale forhold og selskapsstyring (ESG-faktorer) er en integrert del av investeringsprosessen og eiendomsforvaltningen i DNB Næringseiendom og forankret i miljøplanen. Miljøplanen satte klare mål for Fondets eiendommer.

Som en del av dette arbeidet skal alle eiendommene i porteføljen BREEAM-sertifiseres over tid. BREEAM-NOR er i dag Norges mest brukte miljøsertifisering for nybygg og større rehabiliteringer. Ved utgangen av 2023 har 12 av 12 eiendommer blitt BREEAM-sertifisert. Av disse eiendommene er 3 eiendommer under resertifisering pr. 31.12.2023.

Deltagelse i GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) gir en samlet sammenligning av fondets bærekraftegenskaper. GRESB er en global investordrevet bærekraftindeks basert på hva investorer og bransjen anser som vesentlige problemstillinger i bærekraftutviklingen av eiendomsinvesteringer. DNB SPF er klassifisert som «Green Star» (92 poeng og 5 stjerner i 2023).

Fondet har som mål å forbedre miljøkvaliteten i porteføljen med vekt på følgende nøkkelindikatorer (KPI-er);

- reduksjon i klimagassutslipp;
- reduksjon i energiforbruk;
- reduksjon i vannforbruk;
- økt avfallssorteringsgrad; og
- tredjeparts bygningssertifisering.

Fondet investerer direkte i eiendomsselskaper uten egne ansatte. Eierstyring og selskapsledelse utøves derfor av DNB Næringseiendom, som forvalter av fondet. DNB Næringseiendom er underlagt rutiner og retningslinjer i DNB-konsernet. DNBs konsernstandard for ansvarlige investeringer skal sikre at DNB-konsernet ikke medvirker til brudd på menneske- og arbeidstakerrettigheter, korrupsjon, alvorlig miljøskade eller andre handlinger som kan oppfattes som uetiske. Det skal også sikre at vurderinger av risiko og muligheter innenfor miljø, sosiale forhold og selskapsstyring integreres i forvaltningen. Selskapsengasjement og eierskapsutøvelse skal bygge på FNs Global Compact og OECDs retningslinjer for multinasjonale selskaper og være i tråd med FNs føringer for næringsliv og menneskerettigheter.

DNB Næringseiendom har et spesielt fokus på etterlevelse av relevante lover og regler. Samfunnsansvar er godt forankret i DNB Næringseiendoms etiske retningslinjer. FNs bærekraftmål nr. 7, 11 og 12 er valgt ut som fokusområder.

DNB Næringseiendom har definert sine interesser til å omfatte investorer, tjenesteleverandører, leietakere og lokalsamfunn. Det gjennomføres årlige investor- og leietakerundersøkelser på vegne av fondet. Prosjekter, oppgraderinger og tjenesteanskaffelser gjennomføres med en klar etisk linje, med nulltoleranse for økonomisk kriminalitet og korrupsjon. DNB Næringseiendom jobber for å sikre et godt engasjement i lokalsamfunnet i forhold til hvor eiendommene ligger. Dette inkluderer å sikre at plankrav og byggeforskrifter oppfylles og utvikle gode relasjoner med lokalsamfunnene som bruker og drar nytte av bygningene i sitt nærrområde.

Åpenhetsloven

Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter Åpenhetsloven vil bli publisert på hjemmesiden til DNB Scandinavian Property Fund innen 30.06.2024.





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.

Oslo, 21. februar 2024

Truls Cook Tollefsen
Styreleder

Frode A. Skogvoll Veiby
Styremedlem

Catriona Allen
Styremedlem

Magne Gyland
Styremedlem

Michael Kirnstoetter
Styremedlem

Terje Frafjord
Styremedlem





Resultatregnskap			
DNB Scandinavian Property Fund DA			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Lønnskostnad	2	202 599	165 540
Annen driftskostnad	2	22 237 072	21 678 176
Sum driftskostnader		<u>22 439 671</u>	<u>21 843 716</u>
Driftsresultat		<u>-22 439 671</u>	<u>-21 843 716</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		33 906 757	129 134 436
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	274 900 005	240 356 755
Annen renteinntekt		8 990 043	4 824 262
Annen finansinntekt		55 044 249	25 544 848
Reversering av nedskrivning finansielle eiendeler		66 596 686	0
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	82 163 386
Annen rentekostnad		917 130	200 456
Annen finanskostnad		120 937 294	7 346 101
Resultat av finansposter	4, 5	<u>317 583 316</u>	<u>310 150 358</u>
Årsresultat	6, 7	<u>295 143 645</u>	<u>288 306 642</u>
Overføringer			
Tilleggsutbytte		215 000 000	361 000 000
Avsatt til annen egenkapital		80 143 645	0
Overført fra annen egenkapital		0	72 693 358
Sum overføringer	7	<u>295 143 645</u>	<u>288 306 642</u>

990 648 638

DNB Scandinavian Property Fund DA

Side 1





Balanse			
DNB Scandinavian Property Fund DA			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3	5 687 906 516	6 114 405 619
Investeringer i aksjer i samme konsern	8	3 015 844 840	2 061 209 022
Sum finansielle anleggsmidler		<u>8 703 751 355</u>	<u>8 175 614 641</u>
Sum anleggsmidler		<u>8 703 751 355</u>	<u>8 175 614 641</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		3 304 553	0
Andre kortsiktige fordringer		21 201 076	3 872
Andre kortsiktige konsernfordringer	3	33 934 269	138 616 336
Sum fordringer		<u>58 439 898</u>	<u>138 620 207</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		259 363 961	234 300 502
Sum omløpsmidler		<u>317 803 859</u>	<u>372 920 709</u>
Sum eiendeler		<u>9 021 555 214</u>	<u>8 548 535 351</u>
990 648 638	DNB Scandinavian Property Fund DA		Side 2





Balanse			
DNB Scandinavian Property Fund DA			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		8 990 458 966	8 600 458 966
Sum innskutt egenkapital		<u>8 990 458 966</u>	<u>8 600 458 966</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		26 711 242	-53 432 403
Sum opptjent egenkapital		<u>26 711 242</u>	<u>-53 432 403</u>
Sum egenkapital	7	<u>9 017 170 208</u>	<u>8 547 026 563</u>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Andre finansielle instrumenter	5	4 385 006	1 508 788
Sum kortsiktig gjeld		<u>4 385 006</u>	<u>1 508 788</u>
Sum gjeld		<u>4 385 006</u>	<u>1 508 788</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>9 021 555 214</u>	<u>8 548 535 351</u>
Oslo, 21.02.2024			
Truls Cook Tollesfens styreleder	Catriona Allen styremedlem	Magne Gyland styremedlem	
Michael Kirnstoetter styremedlem	Terje Frafjord styremedlem	Frode A. Skogvoll Veiby styremedlem	
990 648 638	DNB Scandinavian Property Fund DA	Side 3	





Kontantstrømoppstilling DNB Scandinavian Property Fund DA

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	295 143 645	288 306 642
Resultatført utbytte fra datterselskap	-33 906 757	-129 134 436
Netto nedskrivning/reversering av nedskrivning av aksjer	-66 596 686	82 163 386
Innbetalinger ved mottatt utbytte fra datterselskap	129 134 436	91 361 651
Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	64 810 970	-19 295 917
Endring i kundefordringer	-3 304 553	2 550 000
Endring i leverandørgjeld	0	-38 583
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldposter	-18 348 500	832 983
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	366 932 555	316 745 726
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Endring i langsiktige fordringer	426 499 103	353 808 438
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-888 039 131	-580 180 000
Innbetalinger ved tilbakebetaling av investert kapital fra datterselskap	9 481 900	159 845 529
Valutagevinst/-tap knyttet til finansielle anleggsmidler	-64 810 970	19 295 917
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-516 869 098	-47 230 116
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger av egenkapital	390 000 000	0
Utbetalinger ved tilbakebetaling av egenkapital	0	-333 023 625
Utbetalinger av utbytte	-215 000 000	-472 072 828
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	175 000 000	-805 096 453
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	25 063 457	-535 580 843
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr. 01.01	234 300 502	769 881 345
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr. 31.12	259 363 959	234 300 502





DNB Scandinavian Property Fund DA

Noter for regnskapet 2023

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 bestemte 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.

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

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.

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

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 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.

Kontantstrømpstilling

Kontantstrømpstillingen 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 2023

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 utbetalt styrehonorar med kr 202.599 inkl arbeidsgiveravgift til eksterne styremedlemmer.

Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva fordeler seg slik :	2023	2022
- revisjon	212 134	212 134
- andre tjenester	116 565	249 271
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	328 699	461 405

Note 3 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 referanserente som reflekterer gjennomsnittlig markedsrente for den aktuelle perioden.

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

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

Note 4 Finansposter

Finansinntekter	2023	2022
Inntekt på investering i datterselskap	33 906 757	129 134 436
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	274 900 005	240 356 755
Annen renteinntekt	8 990 043	4 824 262
Reversering av nedskrivning aksjer	66 596 686	0
Valutagevinst	55 044 249	25 544 848
Sum finansinntekter	439 437 740	399 860 301

Finanskostnader	2023	2022
Nedskrivning av aksjer	0	82 163 386
Annen rentekostnad	917 130	200 456
Annen finanskostnad	1 082 075	1 097 170
Valutatap *)	119 855 219	6 248 931
Sum finanskostnader	121 854 424	89 709 943

*) Herav utgjør årets realiserte valutatap og årets urealiserte valutatap knyttet til valutaswap hhv kr 84.150.500 og kr 2.876.218. Se også note 5

Note 5 Andre finansielle instrumenter

Andre finansielle instrumenter gjelder valutaswaper på totalt SEK 1.700.000.000. Swapene rulleres hvert år, og gevinst / tap knyttet til swapene bokføres fortløpende som annen finansinntekt/annen finanskostnad. Swapene bokføres til virkelig verdi ved utgangen av året. Virkelig verdi pr 31.12.23 utgjør kr. - 4.385.006 mot kr. - 1.508.788 pr 31.12.22.





DNB Scandinavian Property Fund DA

Noter for regnskapet 2023

Note 6 Skatt

Beregning av skattepliktig inntekt til fordeling på deltakerne:	2023	2022
Årets resultat	295 143 645	288 306 642
Ikke fradragberetiget kostnad	1 235	0
Nedskrivning av aksjer	0	82 163 386
Reversering av nedskrivning av aksjer	-66 596 686	0
Utbytte fra datterselskap	-33 906 757	-129 134 436
Andel av mottatt utbytte (3%)	291 900	4 455 793
Endring ikke realisert gevinst/tap valuta FX	2 876 218	30 753 152
Skattepliktig inntekt til fordeling på deltakerne *)	197 809 555	276 544 537

*) Ordinær overskuddsbeskatning skjer på deltakers hånd.

Note 7 Egenkapital

	Selskapskapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	8 600 458 966	-53 432 403	8 547 026 563
Kapitalforhøyelse	390 000 000	0	390 000 000
Årets resultat	0	295 143 645	295 143 645
Tilleggsutbytte	0	-215 000 000	-215 000 000
Egenkapital 31.12.	8 990 458 966	26 711 242	9 017 170 208

Note 8 Investering i aksjer

Selskapet har eierandeler i følgende selskap	Forretnings kontor	Eierandel/ Stemmeandel	Egenkapital siste år 100 %	Resultat siste år 100 %
Barcode 123 Holding AS	Bergen	100 %	1 181 593 706	-335 999 539
DNB Scandinavian Prooperty Fund AB	Bergen	100 %	1 337 884 683	-23 611 396





Resultatregnskap			
DNB Scandinavian Property Fund Group			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekter		528 658 049	457 927 506
Annen driftsinntekt		95 244 063	92 840 407
Sum driftsinntekter	3	<u>623 902 112</u>	<u>550 767 913</u>
Lønnskostnad	4	202 599	165 540
Avskrivning driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	187 740 980	190 361 812
Nedskrivning driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	307 405 545	183 106 732
Reversering av nedskrivning av driftsmidler	5	0	10 126 550
Annen driftskostnad	4	228 330 183	194 693 911
Sum driftskostnader		<u>723 679 307</u>	<u>558 201 445</u>
Driftsresultat		<u>-99 777 195</u>	<u>-7 433 532</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Gevinst ved salg av finansielle anleggsmidler		2 696 080	389 724 997
Annen finansinntekt		78 512 386	39 532 192
Annen finanskostnad		123 058 061	8 107 101
Resultat av finansposter	5, 6	<u>-41 849 595</u>	<u>421 150 088</u>
Resultat før skattekostnad		<u>-141 626 790</u>	<u>413 716 556</u>
Skattekostnad	7	-4 122 080	-6 647 287
Årsresultat		-137 504 712	420 363 781

990 711 860

DNB Scandinavian Property Fund Group

Side 1





Balanse			
DNB Scandinavian Property Fund Group			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	5	564 897 625	577 314 373
Sum immaterielle eiendeler		<u>564 897 625</u>	<u>577 314 373</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a fast eiendom		7 309 897 562	6 781 029 261
Sum varige driftsmidler	5	<u>7 309 897 562</u>	<u>6 781 029 261</u>
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer		260 351 293	25 080 135
Investeringer i aksjer	8	6 767 646	6 767 646
Sum finansielle anleggsmidler		<u>267 118 939</u>	<u>31 847 781</u>
Sum anleggsmidler		<u>8 141 914 126</u>	<u>7 390 191 415</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		12 544 335	5 854 585
Andre kortsiktige fordringer		48 274 547	22 712 922
Sum fordringer		<u>60 818 882</u>	<u>28 567 507</u>
Andre finansielle instrumenter	9	0	-1 508 788
Sum investeringer		<u>0</u>	<u>-1 508 788</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		377 054 581	1 017 933 768
Sum omløpsmidler		<u>437 873 463</u>	<u>1 044 992 487</u>
Sum eiendeler		<u>8 579 787 588</u>	<u>8 435 183 901</u>
990 711 860	DNB Scandinavian Property Fund Group		Side 2





Balanse			
DNB Scandinavian Property Fund Group			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		8 990 458 966	8 600 458 966
Sum innskutt egenkapital		<u>8 990 458 966</u>	<u>8 600 458 966</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 125 141 081	-855 268 101
Sum opptjent egenkapital		<u>-1 125 141 081</u>	<u>-855 268 101</u>
Sum egenkapital	10	<u>7 865 317 885</u>	<u>7 745 190 865</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	7	649 387 258	662 580 437
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		20 824 976	2 045 439
Betalbar skatt	7	0	847 869
Skyldig offentlige avgifter		1 330 125	1 002 035
Annen kortsiktig gjeld		42 927 345	23 517 252
Sum kortsiktig gjeld		<u>65 082 446</u>	<u>27 412 600</u>
Sum gjeld		<u>714 469 703</u>	<u>689 993 036</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>8 579 787 588</u>	<u>8 435 183 901</u>
Oslo, 21.02.2024			
<u>Catriona Louise Allen</u> styremedlem	<u>Truls Cook Tollefsen</u> styreleder	<u>Magne Gyland</u> styremedlem	
<u>Michael Kirnstoetter</u> styremedlem	<u>Terje Fraffjord</u> styremedlem	<u>Frode Aleksander Skogvoll Veiby</u> styremedlem	
990 711 860	DNB Scandinavian Property Fund Group	Side 3	





DNB Scandinavian Property Fund Group			
Indirekte kontantstrøm			
	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-141 626 791	413 716 494
Periodens betalte skatt		-847 869	-404 882
Ordinære avskrivninger		187 740 980	190 361 812
Nedskrivning anleggsmidler		307 405 545	172 980 182
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		-2 696 080	-389 724 997
Endring i kundefordringer		-6 689 750	961 366
Endring i leverandørgjeld		18 779 537	-5 975 923
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-18 082 798	14 317 382
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		343 982 774	396 231 433
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-86 184 182	-24 907 673
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak		4 757 204	535 676 077
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		695 668 656	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-777 095 634	510 768 404
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		387 587 005	0
Innbetalinger av egenkapital		390 000 000	0
Tilbakebetalinger av egenkapital		0	-444 096 453
Utbetalinger av utbytte		-215 000 000	-361 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-212 587 005	-805 096 453
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		<u>-645 699 865</u>	<u>101 903 384</u>
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		1 017 933 768	916 612 312
		4 820 678	-581 928
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		377 054 581	1 017 933 768
*sammenligningstall for 2022 er endret som følge av poster flyttet fra investeringsaktivitet til operasjonelle aktivi			
DNB Scandinavian Property Fund Group		Side 4	





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 balanseposter omregnes til valutakurs på 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 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.

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

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.

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.

Kontantstrømoppstilling

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

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

Konsernregnskapet består av følgende selskaper:	Forretnings-kontor	Eierandel/ stemme- andel	Egenkapital siste år 100 %	Resultat siste år 100 %
DNB Scandinavian Property Fund DA	Bergen	100 %	9 017 170 208	295 143 645
DNB Scandinavian Property Fund AB	Stockholm	100 %	1 303 977 926	-23 611 397
Hagablu AB	Stockholm	100 %	132 154 045	5 553 206
Pennfåkeren 10 AB	Stockholm	100 %	336 992 056	17 151 747
Barcode 123 Holding AS	Bergen	100 %	1 181 593 707	-335 999 539
Akerselva Atrium AS	Bergen	100 %	41 210 396	3 784 030
Akerselva Atrium ANS	Bergen	100 %	-27 512	0
Sirkeltomten II AS	Bergen	100 %	27 879 112	5 709 174
Sandslihaugen 30 AS	Bergen	100 %		1 085 975
Barcode 115 AS	Bergen	100 %	42 935 837	11 791 000
Barcode 123 AS	Bergen	100 %	58 791 651	24 870 228
St Olavs gate 26 AS	Bergen	100 %	44 102 921	7 396 447
Lillestrøm Torv AS	Bergen	100 %	43 348 229	8 861 016
Øyrane Torg AS	Bergen	100 %	21 341 073	2 974 612
Vitaminveien 4 Parkering AS	Bergen	100 %	30 251 806	144 192
Vitaminveien 4 AS	Bergen	100 %	85 174 527	3 448 982
Krinkelkroken 1 AS	Bergen	100 %	473 142 989	-26 457 526
Sandslihaugen 36 AS	Bergen	100 %	5 751 768	3 352 638

*) Sandslihaugen 30 AS er solgt ut av konsernet med overtakelsesdato 2. mai 2023. Konsoliderte tall er justert for konsernets eierperiode.

Note 3 Inntekter

Per segment:	2023	2022
Utleie av kontorlokaler	322 994 967	391 507 563
Utleie av forretningslokaler	203 603 284	132 013 781
Utleie av hotell- og konferanselokaler	89 794 535	23 923 528
Annet	7 509 328	3 323 040
Sum	623 902 112	550 767 913

Per geografisk marked:	2023	2022
Norge	524 166 260	519 210 059
Sverige	99 735 851	31 557 854
Sum	623 902 112	550 767 913

Note 4 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. 202.599 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.

Revisor	2023	2022
Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva fordeler seg slik :		
- revisjon	655 681	465 660
- andre tjenester	249 271	196 832
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	904 952	662 492



Note 5 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler	Goodwill	Totalt
Anskaffelseskost pr 01.01.	845 073 174	845 073 174
Tilgang kjøpte immaterielle eiendeler	71 582 110	71 582 110
Avgang solgte immaterielle eiendeler	-81 292 038	-81 292 038
Anskaffelseskost 31.12.	835 363 246	835 363 246
Akkumulerte avskrivninger pr. 01.01.	123 903 175	123 903 175
Årets avskrivninger	13 798 449	13 798 449
Avgang akkumulerte avskrivninger	-13 204 738	-13 204 738
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	124 496 886	124 496 886
Akkumulerte nedskrivninger pr. 01.01.	143 855 626	143 855 626
Årets nedskrivning	51 606 367	51 606 367
Avgang akkumulerte nedskrivninger	-49 493 254	-49 493 254
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	145 968 739	145 968 739
Bokført verdi 31.12.	564 897 625	564 897 625

Goodwillpostene har oppstått som en følge av forskjellen mellom virkelig verdi og nominell verdi av utsatt skatt knyttet til merverdier på oppkjøpstidspunktet. Goodwil avskrives således over 50 år som tilsvarer økonomisk levetid på byggene.

Varige driftsmidler	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost pr. 01.01.	1 900 338 642	1 096 475 867	5 562 895 215	8 559 709 724
Tilgang i året	171 833 647	28 089 902	965 977 992	1 165 901 542
Avgang i året	-150 347 225	-49 770 761	-311 652 911	-511 770 897
Anskaffelseskost pr. 31.12.	1 921 825 065	1 074 795 008	6 217 220 296	9 213 840 368
Akkumulerte avskrivninger/nedskrivninger pr. 01.01.	75 230 991	385 791 065	1 201 089 215	1 662 111 271
Valutaeffekt	0	0	0	25 263 995
Årets avskrivninger	0	58 571 860	115 416 677	173 942 531
Årets nedskrivning/ reversering av tidligere års nedskrivning	105 494 298	0	201 911 246	307 405 545
Avgang akkumulerte avskrivninger	0	-26 739 100	-96 380 229	-123 119 329
Avgang akkumulerte nedskrivninger	-70 479 042	0	-71 182 201	-141 661 243
Akkumulerte avskrivninger/nedskrivninger 31.12.	110 246 247	417 623 825	1 350 854 709	1 903 942 770
Bokført verdi 31.12.	1 811 578 817	657 171 183	4 866 365 587	7 309 897 562

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.

Note 6 Finansposter

Finansinntekter	2023	2022
Annen renteinntekt		0
Gevinst ved salg av finansielle anleggsmidler	2 696 080	389 724 997
Valutagevinst	55 044 249	25 544 848
Annen finansinntekt	23 468 137	13 987 281
Sum finansinntekter	81 208 466	429 257 126

Finanskostnader	2023	2022
Tap ved salg av finansielle anleggsmidler		0
Valutatap *)	119 855 219	6 248 931
Annen finanskostnad	3 202 842	1 858 170
Sum finanskostnader	123 058 061	8 107 101

*) Herav utgjør årets realiserte valutatap og årets urealiserte valutatap knyttet til valutaswap hhv. kr 84.150.500 og kr. 2.876.218, se også note 10.



DNB Scandinavian Property Fund Group

Noter til regnskapet 2023

Note 7 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2023	2022
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	3 198 628 399	3 256 151 976
Netto midlertidige forskjeller knyttet til utestående fordringer	-4 878 896	-2 802 621
Gevinst/tapskonto	-2 713 567	-1 551 746
Underskudd til fremføring	-36 440 684	-98 215 923
Avskåret rentefradrag til fremføring	-11 980 028	-14 444 440
Netto midlertidige forskjeller som ikke inngår i grunnlaget for beregning av utsatt skatt	-64 137 969	-61 673 557
Grunnlag for utsatt skatt	3 078 477 255	3 077 463 689

Utsatt skatt i balansen	649 387 257	662 580 437
--------------------------------	--------------------	--------------------

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2023	2022
Resultat før skattekostnad	-141 626 788	413 716 491
Permanente forskjeller	-5 144 847	-303 708
Avskåret renter til fremføring	166 876	2 164 256
Gevinst ved realisasjon av finansielle anleggsmidler	-2 696 080	-389 724 997
Nedskrivning aksjer	0	0
Skattepliktig andel av mottatt utbytte (3%)	291 900	4 455 793
Endring i midlertidige resultatforskjeller	59 320 971	46 233 650
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	-89 687 969	76 541 485
Fremførbart underskudd	-13 955 105	-39 887 300
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	-103 643 074	36 654 185

Av skattepliktig inntekt i 2023 er kr 197.809.555 inntekt fra deltakerlignet selskap, hvor skatten fordeles til deltakerne.

For 2022 var kr 276.544.537 inntekt fra deltakerlignet selskap.

Fordeling av skattekostnaden	2023	2022
Betalbar skatt	4 735 962	847 869
Effekt av endring i skattesats Sverige	0	0
Endring i utsatt skatt	-8 858 039	-7 707 785
Annet	0	212 629
Skattekostnad	-4 122 077	-6 647 286

Betalbar skatt i balansen	2023	2022
Betalbar skatt på årets resultat	0	847 869
Betalbar skatt i balansen	0	847 869

Note 8 Investering i aksjer

Konsernet har eierandeler i følgende selskap	Forretningskontor	Eierandel/ Stemmeandel	Egenkapital	Resultat
			siste år 100 %	siste år 100 %
Barcode Kjøling AS	Bergen	14,37 %	45 784 683	2 236 066

Note 9 Andre finansielle instrumenter

Andre finansielle instrumenter gjelder valutaswaper på totalt SEK 1.700.000.000. Swapene rulleres hvert år, og gevinst / tap knyttet til swapene bokføres fortløpende som annen finansinntekt/annen finanskostnad. Swapene bokføres til virkelig verdi ved utgangen av året. Virkelig verdi pr 31.12.23 utgjør kr. - 4.385.006 mot kr. - 1.508.788 pr 31.12.22.

**Note 10 Egenkapital**

Egenkapital 01.01.	7 745 190 865
Prinsippendring 01.01.	0
Årets resultat	-137 504 712
Inbetalt kapital/konvertering	390 000 000
Valutaeffekt	82 631 732
Utbytte	-215 000 000
Egenkapital 31.12.	7 865 317 885

Note 11 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.

Note 12 Oversikt over eiendommer underliggende portefølje

Eiendom	Overtatt	Lokalisering	Land	Areal kvm
Akerselva Atrium	01.10.10	Oslo	Norge	17 273
Sirkeltomten II	01.09.11	Trondheim	Norge	21 212
Barcode 115	20.12.12	Oslo	Norge	12 616
Barcode 123	01.07.15	Oslo	Norge	17 862
St. Olavs Gate 26	01.07.16	Oslo	Norge	6 586
Lillestrøm Torv	01.01.17	Lillestrøm	Norge	37 707
Øyrane Torg	01.09.17	Bergen	Norge	18 044
Hagablue	30.01.18	Solna	Sverige	10 173
Vitaminveien 4	01.07.19	Oslo	Norge	24 292
Krinkelkroken 1	10.01.20	Bergen	Norge	9 945
Sandslihaugen 36 AS	07.09.21	Bergen	Norge	5 993
Pennfåktaren 10 AB	10.01.23	Stockholm	Sverige	14 147



Verification

Transaction 09222115557511189978

Document

2023 Årsberetning, årsregnskap og noter for DNB SPF DA
inkl Konsern - NORSK
Main document
22 pages
Initiated on 2024-02-21 13:58:27 CET (+0100) by Siren
Thomsen (ST)
Finalised on 2024-02-22 08:57:03 CET (+0100)

Initiator

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

Signatories

Magne Gyland (MG)
magne.gyland@dnb.no

 bankID

The name returned by Norwegian BankID was "Magne
Gyland"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2022-09-09 14:14:50 CEST (+0200)
Signed 2024-02-21 14:36:05 CET (+0100)

Catriona Allen (CA)
Catriona.Allen@lasalle.com
+447885826031

Signed 2024-02-22 08:57:03 CET (+0100)

Truls Cook Tollefsen (TCT)
truls.c.tollefsen@dnb.no

 bankID

The name returned by Norwegian BankID was "Truls
Cook Tollefsen"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2023-12-04 10:31:43 CET (+0100)
Signed 2024-02-21 14:37:42 CET (+0100)

Terje Frafjord (TF)
terje.frafjord@sandnes.kommune.no

 bankID

The name returned by Norwegian BankID was "Terje
Frafjord"
BankID issued by "Eika Gruppen AS"
2023-03-06 08:09:31 CET (+0100)
Signed 2024-02-22 08:48:41 CET (+0100)

Michael Kirnstötter (MK)
M.Kirnstotter@vbv.at
+436648517911

Signed 2024-02-21 14:48:09 CET (+0100)

Frode Veiby (FV)
frode@afp.no

 bankID

The name returned by Norwegian BankID was "Frode A
Skogvoll Veiby"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2023-12-11 12:07:17 CET (+0100)
Signed 2024-02-21 14:03:51 CET (+0100)





Verification

Transaction 09222115557511189978

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





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 Property Fund DA

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for DNB Scandinavian Property Fund DA som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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 og konsernet 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 selskapets årsrapport 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 om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og 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 eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

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 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 og konsernets 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, konsernet eller 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet 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.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

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.



Building a better
working world

Bergen, 21. februar 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Håvardstun
statsautorisert revisor

Penneo document key: S5DEW-75HFZ-CFUDT-PXM3M-MAMEF-H00E3



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: SSDEW-75HFZ-CFUDT-PXM3M-MAMEI-HOOE3

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>