



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 265 145  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: DNB NÆRINGSMEGLING AS  
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 30  
0191 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Tranås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 11.08.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter	2	74 018 530	95 062 883
Annen driftsinntekt		1 079 745	566 921
<b>Sum inntekter</b>		<b>75 098 275</b>	<b>95 629 804</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	55 407 190	64 532 012
Annen driftskostnad	3	18 551 241	18 144 364
<b>Sum kostnader</b>		<b>73 958 431</b>	<b>82 676 376</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 139 844</b>	<b>12 953 428</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	4	257 185	854 776
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>257 185</b>	<b>854 776</b>
Annen finanskostnad	4	47 690	38 451
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>47 690</b>	<b>38 451</b>
<b>Netto finans</b>		<b>209 495</b>	<b>816 325</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 349 339</b>	<b>13 769 753</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	451 500	3 234 562
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>897 839</b>	<b>10 535 191</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>897 839</b>	<b>10 535 191</b>
Estimatavvik pensjoner	13	-227 640	680 246
Skattekostnad estimatavvik pensjoern	5	50 081	-149 654
Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak		-177 559	530 592
<b>Totalresultat</b>		<b>720 280</b>	<b>11 065 783</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring til annen egenkapital	12	897 839	10 535 191
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>897 839</b>	<b>10 535 191</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	2 672 514	2 197 021
Goodwill	6	32 554 676	32 554 676
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>35 227 190</b>	<b>34 751 697</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	30 900	30 900
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>30 900</b>	<b>30 900</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>35 258 090</b>	<b>34 782 597</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	39 353 428	40 091 900
Andre fordringer		708 226	660 985
Konsernfordringer	8	44 427	524 932
<b>Sum fordringer</b>		<b>40 106 081</b>	<b>41 277 817</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	10	37 344 712	45 538 770
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>37 344 712</b>	<b>45 538 770</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>77 450 793</b>	<b>86 816 587</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>112 708 883</b>	<b>121 599 184</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11,12	1 000 000	1 000 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Overkurs	12	8 000 000	8 000 000
Annen innskutt egenkapital	12	62 019 345	61 299 063
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>71 019 345</b>	<b>70 299 063</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>71 019 345</b>	<b>70 299 063</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	13	10 692 328	8 907 436
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>10 692 328</b>	<b>8 907 436</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 692 328</b>	<b>8 907 436</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	8	4 940 592	1 626 665
Betalbar skatt	5	876 911	3 499 979
Skyldige offentlige avgifter	10	10 873 811	14 996 645
Kortsiktig konserngjeld	8	199 322	71 978
Annen kortsiktig gjeld		14 106 574	22 197 418
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>30 997 210</b>	<b>42 392 685</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>41 689 538</b>	<b>51 300 121</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>112 708 883</b>	<b>121 599 184</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 857266

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 265 145  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: DNB NÆRINGSMEGLING AS  
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 30  
0191 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Tranås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 23.10.2021



Organisasjonsnr: 975 265 145  
DNB NÆRINGSMEGLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter	2	74 018 530	95 062 883
Annen driftsinntekt		1 079 745	566 921
<b>Sum inntekter</b>		<b>75 098 275</b>	<b>95 629 804</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	55 407 190	64 532 012
Annen driftskostnad	3	18 551 241	18 144 364
<b>Sum kostnader</b>		<b>73 958 431</b>	<b>82 676 376</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 139 844</b>	<b>12 953 428</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	4	257 185	854 776
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>257 185</b>	<b>854 776</b>
Annen finanskostnad	4	47 690	38 451
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>47 690</b>	<b>38 451</b>
<b>Netto finans</b>		<b>209 495</b>	<b>816 325</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	451 500	3 234 562
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>897 839</b>	<b>10 535 191</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>897 839</b>	<b>10 535 191</b>
Estimatavvik pensjoner	13	-227 640	680 246
Skattekostnad estimatavvik pensjoern	5	50 081	-149 654
Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak		-177 559	530 592
<b>Totalresultat</b>		<b>720 280</b>	<b>11 065 783</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring til annen egenkapital	12	897 839	10 535 191
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>897 839</b>	<b>10 535 191</b>



Organisasjonsnr: 975 265 145  
DNB NÆRINGSMEGLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2020	2019
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5	2 672 514	2 197 021
Goodwill	6	32 554 676	32 554 676
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>35 227 190</b>	<b>34 751 697</b>

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	30 900	30 900
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>30 900</b>	<b>30 900</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>35 258 090</b>	<b>34 782 597</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer	9	39 353 428	40 091 900
Andre fordringer		708 226	660 985
Konsernfordringer	8	44 427	524 932
<b>Sum fordringer</b>		<b>40 106 081</b>	<b>41 277 817</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd	10	37 344 712	45 538 770
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>37 344 712</b>	<b>45 538 770</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>77 450 793</b>	<b>86 816 587</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>112 708 883</b>	<b>121 599 184</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	11,12	1 000 000	1 000 000
Overkurs	12	8 000 000	8 000 000
Annen innskutt egenkapital	12	62 019 345	61 299 063
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>71 019 345</b>	<b>70 299 063</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>71 019 345</b>	<b>70 299 063</b>
------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	13	10 692 328	8 907 436
-----------------------	----	------------	-----------



<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>10 692 328</b>	<b>8 907 436</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 692 328</b>	<b>8 907 436</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	8	4 940 592	1 626 665
Betalbar skatt	5	876 911	3 499 979
Skyldige offentlige avgifter	10	10 873 811	14 996 645
Kortsiktig konserngjeld	8	199 322	71 978
Annen kortsiktig gjeld		14 106 574	22 197 418
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>30 997 210</b>	<b>42 392 685</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>41 689 538</b>	<b>51 300 121</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>112 708 883</b>	<b>121 599 184</b>



Organisasjonsnr: 975 265 145  
DNB NÆRINGSMEGLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
36.80



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Havnegt. 9, NO-7010 Trondheim  
Postboks 1299 Pirsenteret, NO-7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i DNB Næringsmegling AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for DNB Næringsmegling AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig



Building a better  
working world

dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

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

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

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Trondheim, 14. mai 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Christian Ronæss  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - DNB Næringsmegling AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: VUJOM-W58W5-DXBLJ-ZCWBFF-PPBSQ-NWYZE



# 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."

## Christian Ronæss

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5994-4-555967

IP: 217.149.xxx.xxx

2021-05-14 06:44:22Z



Penneo Dokumentnøkkel: VUJOM-W58W5-DXBLJ-ZCWBF-PPBSQ-NVYZE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## Kontantstrømoppstilling DNB Næringsmegling AS

<u>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ordinært resultat før skattekostnad	1 349 339	13 769 754
Periodens betalte skatt	-3 499 979	-1 573 222
Avskrivninger	-	0
Resultateffekt av aktuarberegnet pensjonskostnad	115 550	-56 568
Endring i kundefordringer	1 171 745	-2 713 866
Endring i leverandørgjeld	3 313 928	-1 860 302
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-10 644 640	10 978 925
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b><u>-8 194 058</u></b>	<b><u>18 544 721</u></b>
<u>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</u>		
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</u>		
Utbetaling av utbytte	0	-3 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>0</u>	<b><u>-3 000 000</u></b>
<b>Netto endring i kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer</b>	<b>-8 194 058</b>	<b>15 544 721</b>
Beholdning av kontanter og bankinnskudd 1.1.	45 538 770	29 994 049
<b>Beholdning av kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer 31.12.</b>	<b><u>37 344 712</u></b>	<b><u>45 538 770</u></b>



## Noter 2020 DNB Næringsmegling AS

### 1 Note 1 Regnskapsprinsipper

DNB Næringsmegling AS er et aksjeselskap registrert i Foretaksregisteret i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Bjørvika i Oslo kommune.

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

#### 1.1 Forenklet IFRS

Selskapet har anvendt følgende forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS:

- IFRS 5 er ikke anvendt
- IAS 16 nr 43 fravikes slik at den samme vurdering av avskrivningsenhet (dekomponering) legges til grunn i selskapsregnskapet som i konsernregnskapet.

#### 1.2 Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

Selskapsregnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap.

#### 1.3 Prinsipp for beregning av virkelig verdi

De finansielle instrumentene som er innregnet i DNB Næringsmegling sitt regnskap er gruppert i klasser og kategorier basert på instrumentenes egenskaper. Estimerte virkelige verdier av konsernets finansielle instrumenter er basert på markedspriser og verdsettelsesmetoder som beskrevet under.

##### *Metode for verdsettelse:*

Balanseført verdi av kontanter og kontantekvivalenter og kassekreditt er tilnærmet lik virkelig verdi da disse instrumentene har kort forfallstid. Tilsvarende er balanseført verdi av kundefordringer og leverandørgjeld tilnærmet lik virkelig verdi da de inngås til "normale" betingelser.

#### 1.4 Endring av prinsipper

##### IFRS 16

IFRS 16 Leieavtaler har vært gjeldende fra 1. januar 2019 da den erstattet IAS 17 Leieavtaler. IFRS 16 medfører vesentlig endrede regnskapsregler for leietaker, mens reglene for utleier er mer eller mindre uendret. For leietaker fjerner IFRS 16 skillet mellom operasjonelle og finansielle leieavtaler som er påkrevd i IAS 17, og introduserer i stedet en enhetlig regnskapsmodell. Selskapet implementerte IFRS 16 fra 1. januar 2019 ved bruk av modifisert retrospektiv metode, og sammenligningstall er følgelig ikke omarbeidet.



## 1.5 Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på balansetidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden.

## 1.6 Bruk av estimat i utarbeidelsen av årsregnskapet

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter, kostnader og opplysning om potensielle forpliktelser. Dette gjelder særlig avskrivninger på varige driftsmidler, vurdering av goodwill, vurderinger i tilknytning til oppkjøp og pensjonsforpliktelser. Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder.

## 1.7 Prinsipper for inntektsføring

Driftsinntekter fra kontrakter med kunder innregnes når kontrollen over en vare eller tjeneste er overført til kunden og i henhold til det beløp som reflekterer hva selskapet forventer å motta for varen eller tjenesten. Selskapet har konkludert med at det er prinsippal i dets inntektsstrømmer, fordi det kontrollerer varene og tjenestene før disse overføres til kunden.

Dersom vederlaget avtalt i en kontrakt omfatter et variabelt beløp, estimerer selskapet vederlaget som det er berettiget til i bytte mot overføring av de avtalte varene til en kunde. Det variable vederlaget blir estimert på tidspunktet for kontraktsinngåelse og begrenset (tilbakeholdt) inntil det er «svært sannsynlig» at en «betydelig» reversering av estimert inntekt ikke vil forekomme i etterfølgende perioder.

Selskapet mottar i enkelte tilfeller kortsiktige forskuddsbetalinger fra sine kunder. Ved å bruke den praktiske løsningen i IFRS 15, trenger ikke selskapet å justere det avtalte vederlaget for virkningene av et vesentlig finansieringselement dersom man ved kontraktsinngåelsen forventer at perioden mellom det tidspunktet da selskapet overfører en avtalt vare eller tjeneste til kunden, og tidspunktet da kunden betaler for varen eller tjenesten, vil være ett år eller mindre.

Konsernbidrag eller utbytte som avgis til morselskapet regnskapsføres direkte mot annen egenkapital. Avgitt konsernbidrag regnskapsføres netto (etter skatt).

## 1.8 Utgifter til kontraktsinngåelse

Selskapet har valgt å benytte seg av den praktiske løsningen for utgifter knyttet til oppnåelse av en kontrakt som tillater at selskapet løpende kostnadsfører slike utgifter, dersom tilhørende inntekt er forventet innregnet innen ett år. Når inntekten innregnes over flere perioder innregner selskapet de løpende marginale utgiftene knyttet til oppnåelse av en kontrakt som en eiendel, gitt at utgiftene er forventet å bli gjenvunnet i løpet av kontraktsperioden. Innregnede eiendeler amortiseres på en systematisk måte som samsvarer med overføringen av varen eller tjenesten til kunden, og revurderes på slutten av hver rapporteringsperiode. Over er inntektsføringsprinsippene for selskapet omtalt. Inntektsføringsprinsippene for morselskapet er tilsvarende for like inntektsstrømmer.



## 1.9 Inntektsskatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld.

Utsatt skattefordel er regnskapsført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Selskapet regnskapsfører tidligere ikke regnskapsført utsatt skattefordel i den grad det har blitt sannsynlig at selskapet kan benytte seg av den utsatte skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere utsatt skattefordel i den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel er målt basert på forventet fremtidig skattesats knyttet til postene hvor den midlertidige forskjellen har oppstått.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel føres opp til nominell verdi og er klassifisert som finansielt anleggsmiddel (langsigte forpliktelse) i balansen.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

## 1.10 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler måles til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Når eiendeler selges eller avhendes, blir balanseført verdi fraregnet og eventuelt tap eller gevinst resultatføres.

Anskaffelseskost for varige driftsmidler er kjøpsprisen, inkludert avgifter/skatter og kostnader direkte knyttet til å sette anleggsmiddelet i stand for bruk. Utgifter påløpt etter at driftsmidlet er tatt i bruk, slik som løpende vedlikehold, resultatføres, mens øvrige utgifter som forventes å gi fremtidige økonomiske fordeler blir balanseført.

Avskrivning er beregnet ved bruk av lineær metode over følgende brukstid:

Bygninger og annen fast eiendom	7-10 år
Driftsløsøre, inventar etc.	3-5 år

Avskrivningsperiode og -metode vurderes årlig. Utrangeringsverdi estimeres ved hver årsavslutning og endringer i estimat på utrangeringsverdi er regnskapsført som en estimatendring.

## 1.11 Leieavtaler

Ved inngåelse av en kontrakt vurderer selskapet hvorvidt kontrakten er eller inneholder en leieavtale. En kontrakt er eller inneholder en leieavtale dersom kontrakten overfører retten til å ha kontroll med bruken av en identifisert eiendel i en periode i bytte mot et vederlag.

På iverksettelsestidspunktet for en leieavtale innregner selskapet en leieforpliktelse og en tilsvarende bruksretteeiendel for alle sine leieavtaler, med unntak av følgende anvendte unntak:

- Kortsiktige leieavtaler (leieperiode på 12 måneder eller kortere)
- Eiendeler av lav verdi

For disse leieavtalene innregner selskapet leiebetalingene som andre driftskostnader i resultatregnskapet når de påløper.

Selskapet måler leieforpliktelser på iverksettelsestidspunktet til nåverdien av leiebetalingene som ikke betales på dette tidspunktet. Leieperioden representerer den uoppsigelige perioden av leieavtalen, i



tillegg til perioder som omfattes av en opsjon enten om å forlenge eller si opp leieavtalen dersom selskapet med rimelig sikkerhet vil (ikke vil) utøve denne opsjonen.

Leiebetalingene som inngår i målingen av leieforpliktelsen består av:

- Faste leiebetalinger (herunder i realiteten faste betalinger), minus eventuelle fordringer i form av leieinsentiver
- Variable leiebetalinger som er avhengige av en indeks eller en rentesats, første gang målt ved hjelp av indeksen eller rentesatsen på iverksettelsestidspunktet
- Utøvelseskursen for en kjøpsoppsjon, dersom selskapet med rimelig sikkerhet vil utøve denne opsjonen
- Betaling av bot for å si opp leieavtalen, dersom leieperioden gjenspeiler at selskapet vil utøve en opsjon om å si opp leieavtalen

Leieforpliktelsen måles etterfølgende ved å øke den balanseførte verdien for å gjenspeile renten på leieforpliktelsen, redusere den balanseførte verdien for å gjenspeile utførte leiebetalinger og måle den balanseførte verdien på nytt for å gjenspeile eventuelle revurderinger eller endringer av leieavtalen, eller for å reflektere justeringer i leiebetalinger som følger av justeringer i indekser eller rater.

Selskapet måler bruksretteiendeler til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte avskrivninger og tap ved verdifall, justert for eventuelle nye målinger av leieforpliktelsen. Anskaffelseskost for bruksretteiendelene omfatter:

- Beløpet fra førstegangsmålingen av leieforpliktelsen
- Alle leiebetalinger ved eller før iverksettelsestidspunktet, minus eventuelle leieinsentiver mottatt
- Alle direkte utgifter til avtaleinngåelse på løpt selskapet

Selskapet anvender avskrivningskravene i IAS 16 Eiendom, anlegg og utstyr ved avskrivning av bruksretteiendelen, bortsett fra at bruksretteiendelen avskrives fra iverksettelsestidspunktet fram til det som inntreffer først av slutten av leieperioden og slutten av bruksretteiendelenes utnyttbare levetid. Selskapet anvender IAS 36 «Verdifall på eiendeler» for å fastslå om bruksretteiendelen er verdiforringet og for å regnskapsføre eventuelle påviste tap ved verdifall.

## 1.12 Immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler ervervet separat balanseføres til kost. Kostnaden ved immaterielle eiendeler ervervet ved oppkjøp balanseføres til virkelig verdi i åpningsbalansen i selskapet. Balanseførte immaterielle eiendeler regnskapsføres til kost redusert for eventuell av – og nedskrivning.

Internt genererte immaterielle eiendeler, med unntak av balanseførte utviklingskostnader, balanseføres ikke, men kostnadsføres løpende.

Økonomisk levetid er enten bestemt eller ubestemt. Immaterielle eiendeler med bestemt levetid avskrives over økonomisk levetid og testes for nedskrivning ved indikasjoner på dette. Avskrivningsmetode og – periode vurderes minst årlig. Endringer i avskrivningsmetode og eller – periode behandles som estimatendring. Immaterielle eiendeler med ubestemt levetid testes for nedskrivning minst årlig, enten individuelt eller som en del av en kontantstrømgenererende enhet. Immaterielle eiendeler med ubestemt levetid avskrives ikke. Levetiden vurderes årlig ift om antakelsen om ubestemt levetid kan forsvares. Hvis ikke behandles endringen til bestemt levetid prospektivt.

## 1.13 Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer. Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. I kontantstrømpoppstillingen er kassakreditt fratrukket beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter.



## 1.14 Egenkapital

### Kostnader ved egenkapitaltransaksjoner

Transaksjonskostnader direkte knyttet til en egenkapitaltransaksjon blir regnskapsført direkte mot egenkapitalen etter fradrag for skatt.

## 1.15 Ansatteytelser

### Ytelsesbaserte pensjonsordninger

Ytelsesbaserte pensjonsplaner, vurderes til nåverdien av de fremtidige pensjonsytelser som regnskapsmessig anses opptjent på balansedagen. Pensjonsmidler vurderes til virkelig verdi.

Estimatavvik føres direkte mot egenkapital.

Selskapet har hatt en kollektiv pensjonsforsikring som gir rett til definerte ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsen fra folketrygden. Forpliktelsene er dekket gjennom forsikringsselskapet DNB Liv.

## 1.16 Avsetninger

En avsetning regnskapsføres når selskapet har en forpliktelse (rettslig eller selvpålagt) som en følge av en tidligere hendelse, det er sannsynlig (mer sannsynlig enn ikke) at det vil skje et økonomisk oppgjør som følge av denne forpliktelsen og beløpets størrelse kan måles pålitelig. Hvis effekten er betydelig, beregnes avsetningen ved å neddiskontere forventede fremtidige kontantstrømmer med en diskonteringsrente før skatt som reflekterer markedets prissetting av tidsverdien av penger og, hvis relevant, risikoer spesifikt knyttet til forpliktelsen.

Restruktureringsavsetninger innregnes når selskapet har godkjent en detaljert og formell restruktureringsplan, og restruktureringen enten har startet eller har blitt offentliggjort.

## 1.17 Betingede forpliktelser og eiendeler

Betingede forpliktelser er ikke regnskapsført i årsregnskapet. Det er opplyst om vesentlige betingede forpliktelser med unntak betingede forpliktelser hvor sannsynligheten for forpliktelsen er lav.

En betinget eiendel er ikke regnskapsført i årsregnskapet, men opplyst om dersom det foreligger en viss sannsynlighet for at en fordel vil tilflyte selskapet.



## 1.18 Finansielle instrumenter

Et finansielt instrument er enhver kontrakt som gir opphav til en finansiell eiendel for et foretak og en finansiell forpliktelse eller et egenkapitalinstrument for et annet foretak.

Selskapets finansielle eiendeler er: kundefordringer og kontanter. Klassifiseringen av finansielle eiendeler ved førstegangsinnregning avhenger av karakteristika ved de kontraktsmessige kontantstrømmene til eiendelen, og hvilken forretningsmodell selskapet legger til grunn i styringen av sine finansielle eiendeler. Med unntak for kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement, innregner selskapet en finansiell eiendel til virkelig verdi tillagt, hvis den finansielle eiendelen ikke er målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader, transaksjonskostnader.

Selskapet klassifiserer sine finansielle eiendeler etter amortisert kost. Selskapet har ingen finansielle eiendeler i de øvrige kategoriene i IFRS 9.

Selskapet måler finansielle eiendeler til amortisert kost hvis følgende betingelser er oppfylt:

- Den finansielle eiendelen holdes i en forretningsmodell hvor formålet er å motta kontraktsfestede kontantstrømmer, og
- Kontraktsvilkårene for den finansielle eiendelen gir opphav til kontantstrømmer som utelukkende består av betaling av hovedstol og renter på gitte datoer.

Etterfølgende måling av finansielle eiendeler målt til amortisert kost gjøres ved bruk av effektiv rentemetode og er gjenstand for tapsnedskrivning. Gevinst og tap føres i resultat når eiendelen er fraregnet, modifisert eller nedskrevet.

Selskapets finansielle eiendeler til amortisert kost inkluderer kundefordringer og andre kortsiktige fordringer. Kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement er målt til transaksjonsprisen i samsvar med IFRS 15 Inntekter fra kontrakter med kunder.

## 1.19 Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.



## Note 2 Salgs- og driftsinntekter

Beløp i NOK 1000

	2 020	2 019
<b>Geografisk fordeling</b>		
Region Sør/Øst	47 833	60 503
Region Vest	10 332	23 247
Region Midt	16 933	11 880
<b>Sum</b>	<b>75 098</b>	<b>95 630</b>

Selskapets kjerneområde er eiendomsmegling, i tillegg til verddivurdering. Alle selskapets driftsinntekter er relatert til dette.

## Note 3 Lønnskostnader, ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte, godtgjørelse til revisor og andre driftskostnader

Beløp i NOK 1000

Lønnskostnader	2 020	2 019
Lønninger	42 053	49 262
Arbeidsgiveravgift	6 553	7 814
Pensjonskostnader	5 784	5 531
Andre ytelser	1 017	1 925
<b>Sum</b>	<b>55 407</b>	<b>64 532</b>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 37 årsverk.

### Ytelser til ledende personer

Selskapet har administrerende direktør, med ei ledergruppe bestående av avdelingsledere i Oslo, Trondheim, Bergen og Stavanger.

### Godtgjørelse

Beløp i NOK 1000	Lønn	Bonus	Naturallytelse	Samlet godtgjørelse	Per. pensj.-kostn.
<b>Ledende ansatte</b>					
Anne Helene Mortensen	1 601	1 363	73	3 037	309
<b>Samlet godtgjørelse</b>	<b>1 601</b>	<b>1 363</b>	<b>73</b>	<b>3 037</b>	<b>309</b>

Ledelsen i selskapet mottok bonus i henhold til selskapets bonusavtale, som baserer seg på selskapets resultat. Det ble ikke utbetalt styrehonorar i 2020.

### Pensjonsrettigheter

Selskapet er pliktig til å ha pensjonsordning etter Lov om obligatorisk tjenestepensjon. Dagens ytelsesbaserte og innskuddsbaserte pensjonsordning tilfredsstiller disse kravene.

### Sluttvederlag

Det er ikke utbetalt sluttvederlag til ledende ansatte. Administrerende direktør har ikke etterlønsavtale.

Ledelsen har ikke mottatt godtgjørelser eller økonomiske fordeler fra andre foretak i samme konsern, enn det som er vist over. Det er ikke gitt tilleggsgodtgjørelse for spesielle tjenester utenfor de normale funksjoner for en leder.

### Lån og sikkerhetsstillelse ledende personer

Det er gitt ansattelån til ledende ansatte fra DNB Bank ASA, etter konsernets til enhver gjeldende tilbud.

### Lån og sikkerhetsstillelse andre

Mørselskapet DNB Bank ASA tilbyr alle ansatte lån til ansattevilkår, som pr dd. utgjør gunstigste kunderente minus 10%.

### Honorar til revisor

Beløp i NOK 1000

	2 020	2 019
Foreslått honorar for lovpålagt revisjon for året	192	199
Andre attestasjonstjenester	47	13
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>239</b>	<b>212</b>

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



## Note 4 Finansposter

Beløp i NOK 1000

<b>Finansinntekter</b>	<b>2 020</b>	<b>2 019</b>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	257	855
Annen finansinntekt	-	-
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>257</b>	<b>855</b>
<b>Finanskostnader</b>		
Rentekostnader fra foretak i samme konsern		
Annen rentekostnad	18	10
Annen finanskostnad	30	28
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>48</b>	<b>38</b>

## Note 5 Skatt

Beløp i NOK 1000

<b>Årets skattekostnad fordeler seg på:</b>	<b>2 020</b>	<b>2 019</b>
Betalbar skatt	877	3 500
Endring i utsatt skatt	-475	-116
For mye avsatt forrige år	-	-
Estimatavvik pensjon	50	-150
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>452</b>	<b>3 234</b>

### Beregning av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnad	1 349	13 770
Permanente forskjeller	703	933
Endring i midlertidige forskjeller	2 161	526
Estimatavvik pensjon	-227	680
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>3 986</b>	<b>15 909</b>

Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag

877 3 500

### Oversikt over midlertidige forskjeller:

31.12.2020 01.01.2020

Fordringer	-1 424	-1 029
Anleggsmidler	-31	-50
Avsetning etter god regnskapsskikk	-	-
Pensjoner	-10 692	-8 907
Arbeidsgiveravgift av opsjoner		
Gevinst- og tapskonto		
Fremførbart underskudd		
Underskudd til fremføring		
Sum	-12 147	-9 986
Utsatt skattefordel i balansen 22%	-2 672	-2 197

## Note 6 Immaterielle eiendeler

0

Beløp NOK 1000

### Goodwill

Anskaffelseskost pr 01.01.20	32 555
Avgang solgte immaterielle eiendeler	-
Anskaffelseskost 31.12.20	32 555
Akkumulerte avskrivninger 31.12.20	ikke aktuelt
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.20</b>	<b>32 555</b>
Årets avskrivninger	ikke aktuelt

Goodwill er i sin helhet knyttet til synergigevinster ved kjøp av DNB Næringsmegling Midt-Norge AS. Det blir foretatt nedskrivningstest for goodwill hvert år.

Den kontantstrømgenererende enheten (DNB Næringsmegling AS) anses å generere positive kontantstrømmer fremover, og er av en slik størrelse at den vil opprettholde verdien på dagens goodwill i balansen.



## Note 7 Varige driftsmidler

Beløp i NOK 1000

Varige driftsmidler	Inventar ikke avskrivbart	Maskiner og inventar	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01.20	31	2 067	2 098
Tilgang kjøpte driftsmidler			
Avgang solgte driftsmidler			
Anskaffelseskost 31.12.20	31	2 067	2 098
Akkumulerte avskrivninger 31.12.20		-2 067	-2 067
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.20			-
Reverserte nedskrivninger 31.12.20			-
Balanseført verdi pr. 31.12.20	31	-	31

Arets avskrivninger

Selskapet benytter linære avskrivninger for alle varige driftsmidler. Tomter avskrives ikke. Den økonomiske levetiden for driftsmidler er beregnet til:

\* Maskiner og inventar 3-5 år

## Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttede selskap

Beløp i NOK 1000

Fordringer	2 020	2 019
Andre fordringer	44	525
Sum fordringer	44	525
<b>Gjeld</b>	<b>2 020</b>	<b>2 019</b>
Leverandørgjeld	3 259	892
Annen kortsiktig gjeld	199	72
Sum gjeld	3 458	964

Alle selskapets bankkonti er i morselskapet DNB Bank ASA., ref. note 10.

## Note 9 Kundefordringer/andre fordringer

Beløp i NOK 1000

	2 020	2 019
Kundefordringer	40 777	41 121
Avsetning tap på fordring	-1 424	-1 029
<b>Kundefordringer</b>	<b>39 353</b>	<b>40 092</b>

Tap på kundefordringer er klassifisert som andre driftskostnader i resultatregnskapet.

Endringen i avsetning for tap er som følger:

	2 020
<b>TB</b>	<b>1 029</b>
Arets avsetning til tap på krav	1 424
Arets konstaterte tap	0
Reversert tidligere avsetning	-1 029
<b>UB</b>	<b>1 424</b>

## Note 10 Bankinnskudd og kontanter

Beløp i NOK 1000

Bundne skattetreksmidler utgjør pr. 31.12: 1 814

Konsemets likviditet er organisert i en konsernkontoordning. Dette innebærer at datterselskapenes kontantbeholdning formelt sett er fordringer på morselskapet, og alle konsernselskaper er solidarisk ansvarlige for de trekk konsernet har gjort.

	2 020	2 019
Kortsiktige bankplasseringer	37 344	45 539
<b>Kontanter og kontantekvivalenter i balansen</b>	<b>37 344</b>	<b>45 539</b>
Kassekreditt	0	0
<b>Kontanter og kontantekvivalenter i kontantstrømsanalysen</b>	<b>37 344</b>	<b>45 539</b>



## Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

### DNB Næringsmegling AS

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Palydende	Balanseført
A-aksjer	10 000	100	1 000 000
Sum	10 000	100	1 000 000

Aksjene er i sin helhet eiet av DNB Bank ASA.

## Note 12 Egenkapital

Beløp i NOK 1000

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 31.12.2019	1 000	8 000	61 299	70 299
Estimatavvik pensjoner			-177	-177
Årets resultat			897	897
Egenkapital pr 31.12.2020	1 000	8 000	62 019	71 019

## Note 13 Pensjoner

Selskapet er pliktig til å ha pensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov, med ytelsesbasert og innskuddsbasert ordning.

Selskapets ytelsesbaserte pensjonsordning som omfatter i alt 1 personer. Med virkning fra 1. januar 2005 ble det etablert en felles ytelsesbasert tjenestepensjon for alle ansatte i DNB-konsernet i form av en kollektiv pensjonsforsikring dekket i DNB Forsikring. Pensjonsytelsene omfatter alderspensjon, uførepensjon, ektefelle- og barnepensjon og supplerer ytelser fra Folketrygden. Full pensjon krever en opptjeningstid på 30 år, og gir rett til alderspensjon på differansen mellom 70 % av lønn og beregnet ytelse fra Folketrygden. Ordningen er tilpasset Lov om foretakspensjon.

Med virkning fra 1. juli 2005 ble ordningen endret slik at rett til fripolise ved fratreden bare er knyttet til alderspensjon. De ansatte har i den sammenheng fått overført sine opptjente fripoliseverdier knyttet til uføre- og etterlattepensjon. Uføre- og etterlattepensjonen for de ansatte og etterlattepensjon for alderspensjonistene, er etter dette en risikodekning uten kapitaloppbygging. Selskapets pensjonsforpliktelse har som en følge av dette blitt redusert. Den årlige premien for risikodekning inngår i pensjonskostnadene.

Pr 31.12.15 ble ansatte med ytelsespensjon overført til innskuddspensjon med virkning fra 2016. Dette gjelder 25 ansatte.

Noten viser presentasjon av pensjonskostnad og balanseført pensjonsforpliktelse når arbeidsgiveravgiften er beregnet av netto faktisk pensjonsforpliktelse og er inkludert direkte i påløpt brutto pensjonsforpliktelse.

Beløp i NOK 1000	2 020	2 019
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	-	15
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	85	113
Administrasjonskostnader	-	-
Avkastning på pensjonsmidler	-	-
Netto planendringer	190	-
Renter på årets inv. Pensjonsmidler	-	-
Periodisert aga	-	-
Netto pensjonskostnad	275	128

Økonomiske forutsetninger for beregning av pensjonskostnaden	2 020	2 019
Diskonteringsrente	2,30 %	2,60 %
Forventet avkastning på pensjonsmidler	2,30 %	2,30 %
Forventet lønnsvekst	2,25 %	2,75 %
Forventet G-regulering	2,00 %	2,50 %
Forventet regulering av pensjoner under utbetaling	0,50 %	0,80 %
<b>Endring i pensjonsforpliktelsen (DBO) inkl. aga</b>	<b>31.12 2020</b>	<b>31.12 2019</b>
DBO ved periodens begynnelse	6 119	8 388
Årets pensjonsopptjening, Service Cost	-	-
Rentekostnad på pensjonsforpliktelsene	109	218
Avkortning/oppgjør	-	-
Planendring	-	-
Overtagelse/ oppkjøp/ flytting av medlemmer/ nye avtaler	(2 289)	-
AGA av innbetaling pensjonsmidler	(5)	(8)
Pensjonsutbetalinger	(120)	(120)
Aktuarielt tap/(gevinst)	228	(2 359)
<b>DBO ved periodens slutt</b>	<b>4 042</b>	<b>6 119</b>



<b>Endring i pensjonsmidlene</b>	<b>31.12 2020</b>	<b>31.12 2019</b>
Pensjonsmidler ved periodens begynnelse	2 421	3 953
Forventet avkastning på pensjonsmidlene	23	90
Avkortning / oppgjør	-	-
Overtagelse/ oppkjøp/ flytting av medlemmer/ nye avtaler	(2 479)	-
Innbetaling	40	65
Premiefond overføring til innskuddsfond	-	-
AGA av innbetaling pensjonsmidler	(5)	(8)
Pensjonsutbetalinger	-	-
Aktuarielt (tap)/gevinst	-	(1 679)
<b>Pensjonsmidler ved periodens slutt</b>	<b>-</b>	<b>2 421</b>
Netto pensjonsforpliktelse inkl. aga	4 042	3 847
Estimatavvik mot EK	227	-681

#### Sammensetning av pensjonsmidler

Av pensjonsordningens midler er 6,7 % investert i en veldiversifisert aksjeportefølje, og resten i obligasjoner med høy kredittverdighet og fast eiendom. Kontrakten er forsikret i porteføljen til DNB Forsikring ASA.

<b>Økonomiske forutsetninger for beregning av pensjonsforpliktelsen</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Diskonteringsrente	1,50 %	2,30 %
Forventet avkastning på pensjonsmidler	1,50 %	2,30 %
Forventet lønnsvekst	2,00 %	2,25 %
Forventet G-regulering	1,75 %	2,00 %
Forventet regulering av pensjoner under utbetaling	0,00 %	0,50 %

#### Demografiske forutsetninger:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Anvendt dødelighetstabell	K2013 BE	K2013 BE
Anvendt uføretariff	IR02	IR02
Forventet uttakshyppighet AFP	35 %	35 %
Frivillig avgang (alle aldre)	Trapp 10% til 0%	Trapp 10% til 0%

#### Antall personer omfattet av sikret ordning:

- aktive	0	0
- pensjonister	0	1
totalt	0	1

#### Antall personer omfattet av usikret ordning:

- aktive	0	0
- pensjonister	2	2
totalt	2	2

De aktuarmessige forutsetningene er basert på vanlige benyttede forutsetninger innen forsikring når det gjelder demografiske faktorer.

## Note 14 Finansiell risiko

### Finansiell risiko

Selskapet benytter seg av ulike finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell risiko, både for å kunne skaffe kapital til nødvendige investeringer, samt drive den daglige driften. Konsernet benytter ikke finansielle instrumenter for omsetningsformål.

De viktigste finansielle risikoene selskapet er utsatt for er knyttet til renterisiko, kredittisiko, likviditetsrisiko og valutarisiko.

Rutiner for risikostyring vedtas av styret og foretas av fagansvarlig i samarbeid med konsernet.

#### 1) Kredittisiko

Selskapet er hovedsakelig eksponert for kredittisiko knyttet til kundefordringer og andre kortsiktige fordringer. Kredittisikoen reduseres ved at alle motparter som får kreditt hos selskapet skal kredittvurderes og godkjennes.

Det foreligger ingen vesentlig kredittisiko knyttet til én enkelt motpart eller flere motparter som kan oppfattes som en gruppe på grunn av likheter i kredittisikoen.

Selskapet har retningslinjer for å påse at salg kun foretas til kunder som tidligere ikke har hatt vesentlige betalingsproblemer og at utestående beløp ikke overstiger fastsatte kredittrammer.

#### 2) Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risikoen for at selskapet ikke vil være i stand til å betjene sine finansielle forpliktelser etter hvert som de forfaller. Selskapets strategi for å håndtere likviditetsrisiko er å ha tilstrekkelig med likvide midler til enhver tid, slik at man kan innfri finansielle forpliktelser ved forfall, også ved ekstraordinære hendelser, uten å risikere uakseptable tap eller konsernets rykte.



## Note 15 Klassifisering av finansielle instrumenter

31.12.2020	Finansielle instrumenter til amortisert kost	Sum
<b>EIENDELER</b>		
<b>Gjeldsinstrumenter</b>		
Fordringer	39 353	<b>39 353</b>
Konter og kontantekvivalenter	37 344	<b>37 344</b>
<b>Sum finansielle eiendeler</b>	<b>76 697</b>	<b>76 697</b>
<b>FORPLIKTELSER</b>		
<b>Rentebærende gjeld og lån</b>		
Banklån	0	-
<b>Andre finansielle forpliktelser</b>		
Leverandørgjeld	4 941	<b>4 941</b>
<b>Sum finansielle forpliktelser</b>	<b>4 941</b>	<b>4 941</b>

## Note 16 Leieavtaler

Selskapet har i 2020 ingen balanseførte leieavtaler.

Årets leiekostnad bestod av følgende:

	2 020	2 019
Driftskostnader i perioden knyttet til kortsiktige leieavtaler - -(inkludert kortsiktige leieavtaler av lav verdi)	5 376	5565
Driftskostnader i perioden knyttet til eiendeler av lav verdi - -(ekskludert kortsiktige leieavtaler over)	-	-
Operasjonelle leiebetalinger kostnadsført under IAS 17		
<b>Totale leiekostnader inkludert i andre driftskostnader</b>	<b>5 376</b>	<b>5565</b>



# Årsberetning 2020

## DNB Næringsmegling AS

### VIRKSOMHETENS ART

DNB Næringsmegling AS er et næringsmeglingselskap som på vegne av kunder i hovedsak bedriver rådgivning innenfor kjøp, salg og utleie av næringseiendommer. I tillegg utfører selskapet markedsanalyser, verddivurderinger, og andre rådgivningsoppgaver for kundene.

DNB Næringsmegling AS har etablert seg som en av Norges ledende næringsmeglere. I 2020 ble det formidlet kjøp og salg for en samlet verdi på ca. NOK 5 mrd, formidlet leiekontrakter for et samlet areal på ca. 130.000 kvm og gjennomført verddivurderinger med eiendomsverdier på ca. NOK 150 mrd.

Pr. 31.12.2020 hadde selskapet 38 ansatte, med kontorer i Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger.

### FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

### ARBEIDSMILJØ OG PERSONALE

Sykefraværet i 2020 var på 1 857 timer, dette er 2,6 % av 36,8 årsverk. Fraværet anses som tilfredsstillende. Selskapet har 29 % andel kvinner i en bransje hvor det for øvrig er overvekt av menn.

Arbeidsmiljøet anses som godt.

### MILJØRAPPORTERING

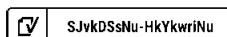
Selskapet forurenses ikke det ytre miljø.

### FREMTIDIG UTVIKLING

DNB Næringsmegling er den eneste næringsmegleren med tilstedeværelse i de fire største byene i Norge, og vil kapitalisere videre på den unike posisjonen med "lokal og nasjonal" kompetanse. Vi anser transaksjonsmarkedet i og rundt Oslo som det viktigste, både i omfang og størrelse og ytterligere styrking av transaksjonsteamet i Oslo vurderes løpende. Det er et mål å øke DNB Næringsmegling sin markedsandel, og vi vil fortsette å utnytte våre styrker gjennom tettere samspill mellom Næringsmegling og andre enheter i DNB.

### SKADER/ULYKKER

Det har ikke vært noen skader eller ulykker i selskapet i 2020.





## RISIKO

Den viktigste risikoen selskapet er stilt overfor, er den direkte markedsrisikoen. Dersom rentenivået stiger vesentlig eller øvrige makroforhold endrer seg brått, vil dette kunne få innvirkning på inntjeningen i selskapet. Den operasjonelle risikoen anses som moderat, da selskapet har kvalifisert personell og innarbeidede rutiner.

## REGNSKAPSPRINSIPP

Selskapet benytter regnskapsprinsippet forenklet IFRS. Prinsippet medfører at goodwill ikke avskrives, men man foretar nedskrivning dersom man ser at verdien er lavere enn bokført verdi, ref. note 1.

## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Som det fremgår av selskapets kontantstrømoppstilling har selskapet en negativ kontantstrøm fra driften på kr 8 194 058.

Det ble på grunn av Covid-19 besluttet å ikke utbetale utbytte for 2019.

Pr 31.12.2020 har selskapet en bank/kontantbeholdning på kr 37 344 712.

## RESULTAT, FINANSIERING OG LIKVIDITET

Driftsinntekter	kr 75 098 275
Årsresultat etter skatt	kr 897 839
Totalresultat etter skatt	kr 720 280
Sum gjeld	kr 41 689 538
EK-andel pr 31.12.20	63 %

## ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet:

Overskudd etter skatt	kr 897 839
- Estimataavvik pensjoner	kr 177 559
Totaleffekt annen egenkapital	kr 720 280

Det besluttes å ikke avsette utbytte for 2020.

Overskuddet overføres i sin helhet til annen egenkapital.

Oslo, 24. mars 2021

Trine Loe  
Styrets leder

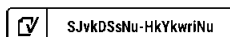
Reidun Tysseland  
Styremedlem

Olav T. Løvstad  
Styremedlem

Peter Behncke  
Styremedlem

Marianne Wik Sætre  
Styremedlem

Anne H. Mortensen  
Adm. Direktør





## Verification

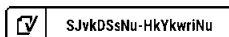
Transaction ID	SJvkDSsNu-HkYkwrINu
Document	2020 Årsberetning.pdf
Pages	2
Sent by	Nina Tranås

## Signing parties

Trine Loe	trine.loe@dnb.no	Action: Sign	Method: BankID NO
Olav Løvstad	olav.lovstad@dnb.no	Action: Sign	Method: BankID NO
Peter Behncke	peter.behncke@dnb.no	Action: Sign	Method: BankID NO
Reidun Tysseland	reidun.tysseland@dnb.no	Action: Sign	Method: BankID NO
Marianne Wik Sætre	marianne.wik.satre@dnb.no	Action: Sign	Method: BankID NO
Anne Helene Mortensen	anne.helene.mortensen@dnb.no	Action: Sign	Method: BankID NO

## Activity log

- E-mail invitation sent to peter.behncke@dnb.no**  
2021-03-26 12:38:04 CET,
- E-mail invitation sent to marianne.wik.satre@dnb.no**  
2021-03-26 12:38:04 CET,
- E-mail invitation sent to trine.loe@dnb.no**  
2021-03-26 12:38:04 CET,
- E-mail invitation sent to reidun.tysseland@dnb.no**  
2021-03-26 12:38:04 CET,
- E-mail invitation sent to anne.helene.mortensen@dnb.no**  
2021-03-26 12:38:04 CET,
- E-mail invitation sent to olav.lovstad@dnb.no**  
2021-03-26 12:38:04 CET,
- Clicked invitation link Trine Loe**  
Amazon CloudFront,2021-03-26 12:39:07 CET,IP: 77.18.55.54
- Document signed by Trine Loe**  
Birth date: 64/06/13,2021-03-26 12:40:15 CET,
- Clicked invitation link Olav Løvstad**  
Amazon CloudFront,2021-03-26 16:09:09 CET,IP: 84.214.66.132
- Document signed by Olav T. Løvstad**  
Birth date: 62/05/05,2021-03-26 16:10:25 CET,





**Clicked invitation link Reidun Tysseland**

Amazon CloudFront,2021-03-29 18:25:24 CEST,IP: 193.215.172.150

**Document signed by Reidun Tysseland**

Birth date: 69/10/22,2021-03-29 18:27:28 CEST,

**Clicked invitation link Marianne Wik Sætre**

Amazon CloudFront,2021-03-30 15:03:40 CEST,IP: 79.161.139.74

**Document signed by Marianne Wik Sætre**

Birth date: 79/08/26,2021-03-30 15:06:02 CEST,

**Clicked invitation link Anne Helene Mortensen**

Amazon CloudFront,2021-04-07 13:53:54 CEST,IP: 54.235.86.89

**Clicked invitation link Anne Helene Mortensen**

Amazon CloudFront,2021-04-07 13:53:54 CEST,IP: 95.128.107.128

**Document signed by Anne Helene Mortensen**

Birth date: 64/10/06,2021-04-07 13:55:19 CEST,

**Clicked invitation link Peter Behncke**

Amazon CloudFront,2021-04-07 18:01:30 CEST,IP: 92.220.21.88

**Document signed by Peter Andreas Behncke**

Birth date: 63/11/10,2021-04-07 18:03:21 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

