



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 565 760  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: GALLERIET KJØPESENTER AS  
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C  
5058 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lars Kristiansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2024

### 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, 26.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt	2	82 225 990	73 006 362
Annen driftsinntekt	2	23 675 095	24 010 900
<b>Sum inntekter</b>		<b>105 901 086</b>	<b>97 017 262</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	21 319 945	20 067 652
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		107 892 560	
Annen driftskostnad	4	42 093 612	39 321 992
<b>Sum kostnader</b>		<b>171 306 117</b>	<b>59 389 644</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-65 405 032</b>	<b>37 627 618</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	2 332 064	690 363
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 332 064</b>	<b>690 363</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	1 050 724	633 918
Annen finanskostnad		43 030	44 367
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 093 754</b>	<b>678 285</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 238 310</b>	<b>12 078</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-64 166 722</b>	<b>37 639 696</b>
Skattekostnad	6	-14 116 679	8 280 734
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-50 050 043</b>	<b>29 358 962</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-50 050 043</b>	<b>29 358 962</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-50 050 043</b>	<b>29 358 962</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-50 050 043</b>	<b>29 358 962</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra overkurs		-50 050 043	



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Konsernbidrag	7, 7		29 358 962
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-50 050 043</b>	<b>29 358 962</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	43 008 568	14 457 804
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>43 008 568</b>	<b>14 457 804</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		1 497 256 493	1 618 734 666
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		83 409	
<b>Sum varige driftsmidler</b>	3	<b>1 497 339 902</b>	<b>1 618 734 666</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 540 348 470</b>	<b>1 633 192 470</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		350 370	522 196
Andre kortsiktige fordringer		3 980 450	3 386 662
Konsernfordringer	5	33 920 194	20 170 722
<b>Sum fordringer</b>		<b>38 251 015</b>	<b>24 079 579</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>38 251 015</b>	<b>24 079 579</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 578 599 485</b>	<b>1 657 272 049</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	200 000	200 000
Overkurs		1 561 411 062	1 611 461 105
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 561 611 062</b>	<b>1 611 661 105</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>1 561 611 062</b>	<b>1 611 661 105</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Skyldig offentlige avgifter		16 568	420 685
Kortsiktig konserngjeld	5	14 732 642	42 265 358
Annen kortsiktig gjeld		2 239 213	2 924 901
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>16 988 423</b>	<b>45 610 944</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 988 423</b>	<b>45 610 944</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 578 599 485</b>	<b>1 657 272 049</b>



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 generalforsamlingen i Galleriet Kjøpesenter AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Galleriet Kjøpesenter AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater 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 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 og daglig leder (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 evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better  
working world

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bergen, 16 mai 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kjetil Håvardstun  
statsautorisert revisor



# PENNEO

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

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

## Håvardstun, Kjetil

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1198525

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-16 13:09:41 UTC



Penneo DokumentInokkelt: XLOPF-YACW-GK4F6-PSBT-C-T2IN8-DAZCN

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>



# Årsregnskap 2023

## Galleriet Kjøpesenter AS

Årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet  
Revisjonsberetning

Org.nr.: 923 565 760



## ÅRSBERETNING 2023

### FOR

### GALLERIET KJØPESENTER AS

#### Virksomhetens art og sted

Selskapets virksomhet er knyttet til kjøpesenteret Galleriet og selskapets næringseiendommer i kvartalet Torgalmenningen, Rådhusgaten, Olav Kyrresgate og Småstrandgaten i Bergen. Selskapet har sin forretningsadresse i Bergen.

Galleriet Kjøpesenter AS er 100% eid av DNB Eiendomsholding AS og inngår i DNB Livsforsikring AS konsern.

#### Selskapets resultat og stilling

Selskapets driftsinntekter var på NOK 105,9 mill. mot NOK 97,0 mill. foregående år. Driftsresultatet viser et overskudd på NOK -64,1 mill. mot NOK 37,6 mill. foregående år. Årets resultat er i stor grad preget av nedskrivning av eiendommen med NOK 107,8 mill som følge av verdifall i 2023.

Eiendommene har en kontantstrøm av høy kvalitet fra utleievirksomheten og leiekontrakter med en gjennomsnittlig gjenværende leietid på 2,4 år. Økonomisk ledighet pr 31.12.2023 var 1,3%.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i 2023 var på NOK 46,7 mill. og reflekterer netto likviditet fra selskapets underliggende drift. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var på NOK -4,6 mill., hvorav NOK -7,8 mill. knytter seg til investeringer i varige driftsmidler og NOK 3,2 mill. gjelder endring i konsernintern fordring tilknyttet konsernkonto. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var på NOK -42,1 mill. og gjelder utbetalinger av konsernbidrag. Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l. var på NOK 0.

Selskapets likviditetsbeholdning beløper seg til NOK 0 pr 31.12.2023. Selskapets bankkonto som inngår i konsernkontosystem med DNB Eiendomsholding AS fremkommer som fordring på selskap i samme konsern. Selskapets likviditet vurderes på bakgrunn av dette som god.

Selskapets kortsiktige gjeld består av gjeld til selskap i samme konsern og annen kortsiktig gjeld. Til sammen utgjorde disse 100 % av samlet gjeld pr 31.12.2023. Selskapets finansielle stilling er god. Selskapet kan pr. 31.12.2023 nedbetale ekstern kortsiktig gjeld ved hjelp av positiv fordring i konsernkontosystemet.

Selskapets egenkapital pr. 31.12.2023 var NOK 1 578,5 mill. sammenlignet med 1 657,2 mill fra i fjor. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2023 var 97% sammenlignet med 96,3% pr. 31.12.2022.

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

Selskapet hadde i 2023 et regnskapsmessig overskudd etter skatt på NOK -50 050 043. Styret foreslår følgende disponering av årets resultat:



Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	NOK 51 175 390
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	NOK -51 175 390
Overført fra overkurs	<u>NOK -50 050 043</u>
Sum overføringer	<u>NOK -50 050 043</u>

## Fremtidsutsikter

Selskapets prognoser for 2024 viser en økt nettoleie sammenlignet med 2023, og langtidsprognosene for selskapet viser en positiv utvikling. Eiendommen er lokalisert i et attraktivt handelsområde i Bergen sentrum hvor markedsleiene anses som gode for denne type handel. Økte renter har ført til økning i avkastningskrav for 2023. De økte avkastningskravene har medført reduksjon i markedsverdier, men effekten av de økte avkastningskravene har delvis blitt motvirket av økning i markedsleie. Høy etterspørsel etter forretningsbygg i attraktivt sentrumsområde, sysselsettingsvekst og sterk BNP forventning fremover gir en forventning om vekst i årene som kommer. Basert på prognoser for fremtidige resultater, vurderer styret fremtidsutsiktene for selskapet som gode. Selskapets prognoser preges imidlertid av den usikkerhet som normalt preger vurderinger av fremtidige forhold.

## Finansiell risiko

Markedsrisiko for selskapet er knyttet til generelle parametere som tilbud og etterspørsel i byggets geografiske segment. Selskapet har ingen valutarisiko. Kredittrisiko vurderes som lav. Ved behov finansieres utgifter av morselskapet og foretakets likviditetsrisiko vurderes som lav.

## Fortsatt drift

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

## Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ingen forsknings- og utviklingsaktiviteter.

## Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet hadde ingen ansatte i 2023, og således ikke noe arbeidsmiljø å ivareta. Styret består av tre mannlige medlemmer.

## Ytre miljø

Virksomheten forurenser ikke det ytre miljø ut over det som er normalt for eiendomsvirksomhet. Forvalter DNB Næringseiendom AS er sertifisert i henhold til ISO 14001, som er et miljøstyringssystem. Selskapets virksomhet inngår i forvalters miljøpolitikk og miljøplan. Dette innebærer blant annet systematisk arbeid for å redusere energiforbruk, øke avfallssortering og unngå bruk av miljøfarlige materialer.

## Åpenhetsloven

Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter Åpenhetsloven er publisert på hjemmesidene til DNB Næringseiendom AS.

## Styret og daglig leders personlige ansvar

Det er tegnet styreansvarsforsikring som dekker det rettslige erstatningsansvaret som styremedlemmer og ledende ansatte kan komme i. Forsikringen omfatter personlig ansvar som styremedlemmer, varamedlemmer og ansatte i DNB Næringseiendom AS kan komme i.



Forsikringen dekker i tillegg kostnader knyttet til å håndtere skadekravet/dokumentere fakta knyttet til krav som gjøres gjeldende.

Bergen, 16.05.2024

\_\_\_\_\_  
Anders Tom Aagenæs  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Tor Arild Bolstad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ole-Christian Knudsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Lars Kristiansen  
Daglig leder



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Galleriet Kjøpesenter AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Leieinntekt	2	82 225 990	73 006 362
Annen driftsinntekt	2	23 675 095	24 010 900
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b><u>105 901 086</u></b>	<b><u>97 017 262</u></b>
Avskrivning på varige driftsmidler	3	21 319 945	20 067 652
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		107 892 560	0
Annen driftskostnad	4	42 093 612	39 321 992
<b>Sum driftskostnader</b>		<b><u>171 306 117</u></b>	<b><u>59 389 644</u></b>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>-65 405 032</u></b>	<b><u>37 627 618</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	2 332 064	690 363
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	1 050 724	633 918
Annen finanskostnad		43 030	44 367
<b>Resultat av finansposter</b>		<b><u>1 238 310</u></b>	<b><u>12 078</u></b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b><u>-64 166 722</u></b>	<b><u>37 639 696</u></b>
Skattekostnad	6	-14 116 679	8 280 734
<b>Årsresultat</b>		<b><u>-50 050 043</u></b>	<b><u>29 358 962</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	7	51 175 390	45 223 730
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	7	-51 175 390	-15 864 767
Overført fra overkurs		-50 050 043	0
<b>Sum overføringer</b>		<b><u>-50 050 043</u></b>	<b><u>29 358 962</u></b>



<b>Balanse</b>			
<b>Galleriet Kjøpesenter AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	43 008 568	14 457 804
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>43 008 568</b>	<b>14 457 804</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		1 497 256 493	1 618 734 666
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		83 409	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>	3	<b>1 497 339 902</b>	<b>1 618 734 666</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 540 348 470</b>	<b>1 633 192 470</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		350 370	522 196
Fordringer på selskap i samme konsern	5	33 920 194	20 170 722
Andre kortsiktige fordringer		3 980 450	3 386 662
<b>Sum fordringer</b>		<b>38 251 015</b>	<b>24 079 579</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>38 251 015</b>	<b>24 079 579</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 578 599 485</b>	<b>1 657 272 049</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Galleriet Kjøpesenter AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	200 000	200 000
Overkurs		1 561 411 062	1 611 461 105
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 561 611 062</b>	<b>1 611 661 105</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>1 561 611 062</b>	<b>1 611 661 105</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Skyldig offentlige avgifter		16 568	420 685
Gjeld til selskap i samme konsern	5	14 732 642	42 265 358
Annen kortsiktig gjeld		2 239 213	2 924 901
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>16 988 423</b>	<b>45 610 944</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 988 423</b>	<b>45 610 944</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 578 599 485</b>	<b>1 657 272 049</b>
Bergen, 16.05.2024			
_____ Anders Tom Aagenæs Styreleder		_____ Tor Arild Bolstad Styremedlem	
_____ Ole-Christian Knudsen Styremedlem		_____ Lars Kristiansen Daglig leder	
<b>Galleriet Kjøpesenter AS</b>			<b>Side 6</b>



<b>Kontantstrømoppstilling</b>		
<b>Galleriet Kjøpesenter AS</b>		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	-64 166 722	37 639 696
Ordinære avskrivninger	21 319 945	20 067 652
Nedskrivning anleggsmidler	107 892 560	0
Endring i kundefordringer	171 826	3 014 345
Endring i konsernmellomværender	-16 793 103	-21 393 719
Endring i andre omløpsmidler og gjeldsposter	-1 683 593	-3 043 913
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b><u>46 740 912</u></b>	<b><u>36 284 062</u></b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-7 817 742	-444 226 387
Endring i konsernintern fordring tilknyttet konsernkonto	3 191 202	26 385 507
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b><u>-4 626 540</u></b>	<b><u>-417 840 880</u></b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger av egenkapital	0	411 772 015
Utbetalinger av konsernbidrag	-42 114 373	-30 215 196
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b><u>-42 114 373</u></b>	<b><u>381 556 819</u></b>
<b>Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1</u></b>
Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr. 01.01	0	0
<b>Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr. 31.12</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b>Galleriet Kjøpesenter AS</b>		<b>Side 7</b>



---

## Note 1 Regnskapsprinsipper

---

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

### Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over kontraktens leieperiode. Dette er leieinntekter fra leieavtaler hvor leieinntekten er avtalt som et fast beløp eller som en minimumsleie, og leieinntekter hvor leieinntekten er basert på leietakers omsetning (variabelt beløp). Opptjent, ikke fakturert omsetningsleie som avregnes etterfølgende år avsettes pr 31.12. Vesentlig 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 skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Det foretas regnskapsmessige avskrivninger av anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.



## Galleriet Kjøpesenter AS

Noter til regnskapet 2023

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

### 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.

### Konsernkonto

Selskapet er deltaker i konsernets konsernkontosystem med banken. Selskapets kontoer som inngår i konsernkontosystemet og saldo på disse kontoene representerer et internt mellomværende mellom konsernkontoinnehaver (DNB Eiendomsholding AS) og den enkelte deltaker. Konsernkontosystemet vil derved automatisk etablere låneforhold mellom deltakerne og konsernkontoinnehaver. I regnskapet er dermed alle transaksjoner mellom konsernkontoinnehaver og deltaker klassifisert som mellomværende.

---

## Note 2 Inntekter

---

Selskapet driver med utleie av forretningslokaler i Galleriet Kjøpesenter. All virksomhet foregår i Bergen kommune.



## Galleriet Kjøpesenter AS

Noter til regnskapet 2023

### Note 3 Varige driftsmidler

	Inventar	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	59 327	739 190 332	316 303 521	626 215 930	1 681 769 110
Tilgang i året	24 082	0	1 698 661	6 096 310	7 819 053
Mva justering	0	0	0	-1 311	-1 311
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>83 409</b>	<b>739 190 332</b>	<b>318 002 182</b>	<b>632 310 929</b>	<b>1 689 586 852</b>
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	0	0	-47 913 756	-15 120 688	-63 034 445
Årets avskrivninger	0	0	-15 142 809	-6 177 136	-21 319 945
Årest nedskrivninger	0	0	0	-107 892 560	-107 892 560
<b>Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-63 056 565</b>	<b>-129 190 384</b>	<b>-192 246 949</b>
<b>Bokført verdi 31.12.</b>	<b>83 409</b>	<b>739 190 332</b>	<b>254 945 617</b>	<b>503 120 544</b>	<b>1 497 339 902</b>

Bygninger behandles i samsvar med øvrig eiendomsportefølje i DNB Livsforsikring AS og avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 100 år. Tekniske installasjoner avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 20 år. Tomter avskrives ikke.

### Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

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

#### Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva fordeler seg slik :	2023	2022
- Revisjon	16 854	18 109
<b>Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap</b>	<b>16 854</b>	<b>18 109</b>



---

**Note 5 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter**

---

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

*Leieinntekter:*

Det foreligger avtale om utleie av lokaler til selskaper i samme konsern. Leiebetingelser er fastsatt på grunnlag av markedsmessig vilkår på avtaletidspunktet. Leieinntekter fra selskaper i samme konsern utgjør totalt kr. 282 416 for 2023 (for 2022 kr. 232 755).

*Forvaltningshonorar:*

Selskapet har en forvaltningsavtale med DNB Næringseiendom AS som inngår i samme konsern. Forvaltningsavtalen sikrer selskapet tilgang til DNB Næringseiendom AS' ressurser innenfor eiendomsforvaltning og forretningsdrift, herunder daglig ledelse, økonomi- og regnskapsrapportering, kontraktsforvaltning og vedlikehold og drift av selskapets eiendomsportefølje. Avtalen er basert på markedsmessige vilkår på avtaletidspunktet. Forvaltningshonorar til DNB Næringseiendom AS utgjør kr. 4 198 840 for 2023 (for 2022 kr. 5 961 307).

*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:**

Selskapet er deltaker i konsernets konsernkontosystem med banken hvor morselskapet DNB Eiendomsholding AS er hovedkontoinnehaver. Alle deltakerne er solidarisk ansvarlig overfor det til en hver tid utestående på konsernkontoen.



### Galleriet Kjøpesenter AS

Noter til regnskapet 2023

#### Note 6 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

<b>Midlertidige forskjeller</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-192 246 950	-63 034 445
Netto midlertidige forskjeller knyttet til utestående fordringer		
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>-192 246 950</b>	<b>-63 034 445</b>
Utsatt skatt (22%)	-42 294 329	-13 867 578
<b>Utsatt skatt i balansen</b>	<b>-42 294 329</b>	<b>-13 867 578</b>

<b>Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultat før skattekostnad	-64 166 722	37 639 696
Endring i midlertidige resultatforskjeller	129 776 197	20 339 444
<b>Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>	<b>65 609 475</b>	<b>57 979 141</b>
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag		-57 979 141
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)</b>	<b>65 609 475</b>	<b>0</b>

<b>Fordeling av skattekostnaden</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Skatt av avgitt konsernbidrag	14 434 085	12 755 411
Endring i utsatt skatt (22%)	-28 426 751	-4 474 677
<b>Skattekostnad</b>	<b>-13 992 667</b>	<b>8 280 733</b>

<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	14 434 085	12 755 411
Skattevirkning av konsernbidrag	-14 434 085	-12 755 411
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Galleriet Kjøpesenter AS

Noter til regnskapet 2023

### Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 01.01</b>	200 000	1 611 461 105	0	1 611 661 105
Årets resultat	0	0	-50 050 043	-50 050 043
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0		0
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	51 175 390	51 175 390
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>200 000</b>	<b>1 611 461 105</b>	<b>1 125 347</b>	<b>1 612 786 452</b>

### Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 200 000 består av 100 aksjer a kr 2 000. Alle aksjene har like rettigheter.

Selskapet eies av DNB Eiendomsholding AS.

Morselskapet DNB Eiendomsholding AS har forretningskontor i Bergen og inngår i konsernet til DNB Livsforsikring AS. DNB Livsforsikring AS har forretningskontor i Bergen hvor en kan få utlevert konsernregnskap.



ÅRSBERETNING 2023

FOR

GALLERIET KJØPESENTER AS

**Virksomhetens art og sted**

Selskapets virksomhet er knyttet til kjøpesenteret Galleriet og selskapets næringsseidomme i kvartalet Torgalmenningen, Rådhusgaten, Olav Kyrresgate og Småstrandgaten i Bergen. Selskapet har sin forretningsadresse i Bergen.

Galleriet Kjøpesenter AS er 100% eid av DNB Eiendomsholding AS og inngår i DNB Livsforsikring AS konsern.

**Selskapets resultat og stilling**

Selskapets driftsinntekter var på NOK 105,9 mill. mot NOK 97,0 mill. foregående år. Driftsresultatet viser et overskudd på NOK -64,1 mill. mot NOK 37,6 mill. foregående år. Årets resultat er i stor grad preget av nedskrivning av eiendommen med NOK 107,8 mill som følge av verdifall i 2023.

Eiendommene har en kontantstrøm av høy kvalitet fra utleievirksomheten og leiekontrakter med en gjennomsnittlig gjenværende leietid på 2,4 år. Økonomisk ledighet pr 31.12.2023 var 1,3%.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i 2023 var på NOK 46,7 mill. og reflekterer netto likviditet fra selskapets underliggende drift. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var på NOK - 4,6 mill., hvorav NOK - 7,8 mill. knytter seg til investeringer i varige driftsmidler og NOK 3,2 mill. gjelder endring i konsernintern fordring tilknyttet konsernkonto. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var på NOK -42,1 mill. og gjelder utbetalinger av konsernbidrag. Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l. var på NOK 0.

Selskapets likviditetsbeholdning beløper seg til NOK 0 pr 31.12.2023. Selskapets bankkonto som inngår i konsernkontosystem med DNB Eiendomsholding AS fremkommer som fordring på selskap i samme konsern. Selskapets likviditet vurderes på bakgrunn av dette som god.

Selskapets kortsiktige gjeld består av gjeld til selskap i samme konsern og annen kortsiktig gjeld. Til sammen utgjorde disse 100 % av samlet gjeld pr 31.12.2023. Selskapets finansielle stilling er god. Selskapet kan pr. 31.12.2023 nedbetale eksternt kortsiktig gjeld ved hjelp av positiv fordring i konsernkontosystemet.

Selskapets egenkapital pr. 31.12.2023 var NOK 1 578,5 mill. sammenlignet med 1 657,2 mill fra i fjor. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2023 var 97% sammenlignet med 96,3% pr. 31.12.2022.

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

Selskapet hadde i 2023 et regnskapsmessig overskudd etter skatt på NOK -50 050 043. Styret foreslår følgende disponering av årets resultat:



Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	NOK 51 175 390
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	NOK -51 175 390
Overført fra overkurs	<u>NOK -50 050 043</u>
Sum overføringer	<u>NOK -50 050 043</u>

## **Fremtidsutsikter**

Selskapets prognoser for 2024 viser en økt nettoleie sammenlignet med 2023, og langtidsprognosene for selskapet viser en positiv utvikling. Eiendommen er lokalisert i et attraktivt handelsområde i Bergen sentrum hvor markedsleiene anses som gode for denne type handel. Økte renter har ført til økning i avkastningskrav for 2023. De økte avkastningskravene har medført reduksjon i markedsverdier, men effekten av de økte avkastningskravene har delvis blitt motvirket av økning i markedsleie. Høy etterspørsel etter forretningsbygg i attraktivt sentrumsområde, sysselsetningsvekst og sterk BNP forventning fremover gir en forventning om vekst i årene som kommer. Basert på prognoser for fremtidige resultater, vurderer styret fremtidsutsiktene for selskapet som gode. Selskapets prognoser preges imidlertid av den usikkerhet som normalt preger vurderinger av fremtidige forhold.

## **Finansiell risiko**

Markedsrisiko for selskapet er knyttet til generelle parametere som tilbud og etterspørsel i byggets geografiske segment. Selskapet har ingen valutarisiko. Kredittrisiko vurderes som lav. Ved behov finansieres utgifter av morselskapet og foretakets likviditetsrisiko vurderes som lav.

## **Fortsatt drift**

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

## **Forsknings- og utviklingsaktiviteter**

Selskapet har ingen forsknings- og utviklingsaktiviteter.

## **Arbeidsmiljø og likestilling**

Selskapet hadde ingen ansatte i 2023, og således ikke noe arbeidsmiljø å ivareta. Styret består av tre mannlige medlemmer.

## **Ytre miljø**

Virksomheten forurensar ikke det ytre miljø ut over det som er normalt for eiendomsvirksomhet. Forvalter DNB Næringseiendom AS er sertifisert i henhold til ISO 14001, som er et miljøstyringssystem. Selskapets virksomhet inngår i forvalters miljøpolitikk og miljøplan. Dette innebærer blant annet systematisk arbeid for å redusere energiforbruk, øke avfallssortering og unngå bruk av miljøfarlige materialer.

## **Åpenhetsloven**

Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter Åpenhetsloven er publisert på hjemmesidene til DNB Næringseiendom AS.

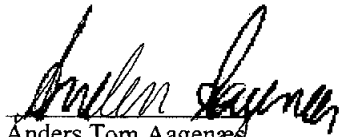
## **Styret og daglig leders personlige ansvar**


Det er tegnet styreansvarsforsikring som dekker det rettslige erstatningsansvaret som styremedlemmer og ledende ansatte kan komme i. Forsikringen omfatter personlig ansvar som styremedlemmer, varamedlemmer og ansatte i DNB Næringseiendom AS kan komme i.

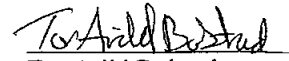



Forsikringen dekker i tillegg kostnader knyttet til å håndtere skadekravet/dokumentere fakta knyttet til krav som gjøres gjeldende.

Bergen, 16.05.2024

  
Anders Tom Aagenæs  
Styreleder

  
Ole-Christian Knudsen  
Styremedlem

  
Tor Arild Bolstad  
Styremedlem

  
Lars Kristiansen  
Daglig leder



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Galleriet Kjøpesenter AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Leieinntekt	2	82 225 990	73 006 362
Annen driftsinntekt	2	23 675 095	24 010 900
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b><u>105 901 086</u></b>	<b><u>97 017 262</u></b>
Avskrivning på varige driftsmidler	3	21 319 945	20 067 652
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		107 892 560	0
Annen driftskostnad	4	42 093 612	39 321 992
<b>Sum driftskostnader</b>		<b><u>171 306 117</u></b>	<b><u>59 389 644</u></b>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>-65 405 032</u></b>	<b><u>37 627 618</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	2 332 064	690 363
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	1 050 724	633 918
Annen finanskostnad		43 030	44 367
<b>Resultat av finansposter</b>		<b><u>1 238 310</u></b>	<b><u>12 078</u></b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b><u>-64 166 722</u></b>	<b><u>37 639 696</u></b>
Skattekostnad	6	-14 116 679	8 280 734
<b>Årsresultat</b>		<b><u>-50 050 043</u></b>	<b><u>29 358 962</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	7	51 175 390	45 223 730
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	7	-51 175 390	-15 864 767
Overført fra overkurs		-50 050 043	0
<b>Sum overføringer</b>		<b><u>-50 050 043</u></b>	<b><u>29 358 962</u></b>




<b>Balanse</b>			
<b>Galleriet Kjøpesenter AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	43 008 568	14 457 804
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<u>43 008 568</u>	<u>14 457 804</u>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		1 497 256 493	1 618 734 666
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		83 409	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>	3	<u>1 497 339 902</u>	<u>1 618 734 666</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>1 540 348 470</u>	<u>1 633 192 470</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		350 370	522 196
Fordringer på selskap i samme konsern	5	33 920 194	20 170 722
Andre kortsiktige fordringer		3 980 450	3 386 662
<b>Sum fordringer</b>		<u>38 251 015</u>	<u>24 079 579</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>38 251 015</u>	<u>24 079 579</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>1 578 599 485</u>	<u>1 657 272 049</u>

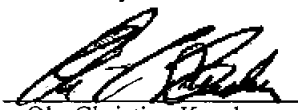


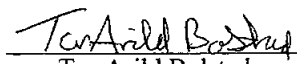
## Galleriet Kjøpesenter AS

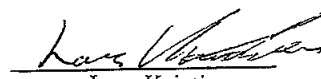
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	200 000	200 000
Overkurs		<u>1 561 411 062</u>	<u>1 611 461 105</u>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<u><b>1 561 611 062</b></u>	<u><b>1 611 661 105</b></u>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<u><b>1 561 611 062</b></u>	<u><b>1 611 661 105</b></u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Skyldig offentlige avgifter		16 568	420 685
Gjeld til selskap i samme konsern	5	14 732 642	42 265 358
Annen kortsiktig gjeld		<u>2 239 213</u>	<u>2 924 901</u>
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<u><b>16 988 423</b></u>	<u><b>45 610 944</b></u>
<b>Sum gjeld</b>		<u><b>16 988 423</b></u>	<u><b>45 610 944</b></u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u><b>1 578 599 485</b></u>	<u><b>1 657 272 049</b></u>

Bergen, 16.05.2024

  
Anders Tom Aagenæs  
Styreleder

  
Ole-Christian Knudsen  
Styremedlem

  
Tor Arild Bolstad  
Styremedlem

  
Lars Kristiansen  
Daglig leder



<b>Kontantstrømoppstilling</b>		
<b>Galleriet Kjøpesenter AS</b>		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	-64 166 722	37 639 696
Ordinære avskrivninger	21 319 945	20 067 652
Nedskrivning anleggsmidler	107 892 560	0
Endring i kundefordringer	171 826	3 014 345
Endring i konsernmellomværender	-16 793 103	-21 393 719
Endring i andre omløpsmidler og gjeldsposter	-1 683 593	-3 043 913
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	46 740 912	36 284 062
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-7 817 742	-444 226 387
Endring i konsernintern fordring tilknyttet konsernkonto	3 191 202	26 385 507
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-4 626 540</u>	<u>-417 840 880</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger av egenkapital	0	411 772 015
Utbetalinger av konsernbidrag	-42 114 373	-30 215 196
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-42 114 373</u>	<u>381 556 819</u>
<b>Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	<u>0</u>	<u>1</u>
Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr. 01.01	0	0
<b>Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr. 31.12</b>	<u>0</u>	<u>1</u>



---

## Note 1 Regnskapsprinsipper

---

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

### Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over kontraktens leieperiode. Dette er leieinntekter fra leieavtaler hvor leieinntekten er avtalt som et fast beløp eller som en minimumsleie, og leieinntekter hvor leieinntekten er basert på leietakers omsetning (variabelt beløp). Opptjent, ikke fakturert omsetningsleie som avregnes etterfølgende år avsettes pr 31.12. Vesentlig 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

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Det foretas regnskapsmessige avskrivninger av anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.



## Galleriet Kjøpesenter AS

Noter til regnskapet 2023

### **Varige driftsmidler**

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

### **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.

### **Konsernkonto**

Selskapet er deltaker i konsernets konsernkontosystem med banken. Selskapets kontoer som inngår i konsernkontosystemet og saldo på disse kontoene representerer et internt mellomværende mellom konsernkontoinnehaver (DNB Eiendomsholding AS) og den enkelte deltaker. Konsernkontosystemet vil derved automatisk etablere låneforhold mellom deltakerne og konsernkontoinnehaver. I regnskapet er dermed alle transaksjoner mellom konsernkontoinnehaver og deltaker klassifisert som mellomværende.

---

### **Note 2 Inntekter**

---

Selskapet driver med utleie av forretningslokaler i Galleriet Kjøpesenter. All virksomhet foregår i Bergen kommune.



## Galleriet Kjøpesenter AS

Noter til regnskapet 2023

### Note 3 Varige driftsmidler

	Inventar	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	59 327	739 190 332	316 303 521	626 215 930	1 681 769 110
Tilgang i året	24 082	0	1 698 661	6 096 310	7 819 053
Mva justering	0	0	0	-1 311	-1 311
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>83 409</b>	<b>739 190 332</b>	<b>318 002 182</b>	<b>632 310 929</b>	<b>1 689 586 852</b>
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	0	0	-47 913 756	-15 120 688	-63 034 445
Årets avskrivninger	0	0	-15 142 809	-6 177 136	-21 319 945
Årest nedskrivninger	0	0	0	107 892 560	-107 892 560
<b>Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-63 056 565</b>	<b>86 594 736</b>	<b>-192 246 949</b>
<b>Bokført verdi 31.12.</b>	<b>83 409</b>	<b>739 190 332</b>	<b>254 945 617</b>	<b>718 905 664</b>	<b>1 497 339 902</b>

Bygninger behandles i samsvar med øvrig eiendomsportefølje i DNB Livsforsikring AS og avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 100 år. Tekniske installasjoner avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 20 år. Tomter avskrives ikke.

### Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

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

#### Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva	2023	2022
fordeler seg slik :		
- Revisjon	16 854	18 109
<b>Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap</b>	<b>16 854</b>	<b>18 109</b>



---

**Note 5 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter**

---

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

*Leieinntekter:*

Det foreligger avtale om utleie av lokaler til selskaper i samme konsern. Leiebetingelser er fastsatt på grunnlag av markedsmessig vilkår på avtaletidspunktet. Leieinntekter fra selskaper i samme konsern utgjør totalt kr. 282 416 for 2023 (for 2022 kr. 232 755).

*Forvaltningshonorar:*

Selskapet har en forvaltningsavtale med DNB Næringseiendom AS som inngår i samme konsern. Forvaltningsavtalen sikrer selskapet tilgang til DNB Næringseiendom AS' ressurser innenfor eiendomsforvaltning og forretningsdrift, herunder daglig ledelse, økonomi- og regnskapsrapportering, kontraktsforvaltning og vedlikehold og drift av selskapets eiendomsportefølje. Avtalen er basert på markedsmessige vilkår på avtaletidspunktet. Forvaltningshonorar til DNB Næringseiendom AS utgjør kr. 4 198 840 for 2023 (for 2022 kr. 5 961 307).

*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:**

Selskapet er deltaker i konsernets konsernkontosystem med banken hvor morselskapet DNB Eiendomsholding AS er hovedkontoinnehaver. Alle deltakerne er solidarisk ansvarlig overfor det til en hver tid utestående på konsernkontoen.



### Galleriet Kjøpesenter AS

Noter til regnskapet 2023

#### Note 6 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

<b>Midlertidige forskjeller</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-192 246 950	-63 034 445
Netto midlertidige forskjeller knyttet til utestående fordringer	-3 246 540	-2 682 847
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>-195 493 490</b>	<b>-65 717 293</b>
Utsatt skatt (22%)	-43 008 568	-14 457 804
<b>Utsatt skatt i balansen</b>	<b>-43 008 568</b>	<b>-14 457 804</b>

<b>Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultat før skattekostnad	-64 166 722	37 639 696
Endring i midlertidige resultatforskjeller	129 776 197	20 339 444
<b>Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>	<b>65 609 475</b>	<b>57 979 141</b>
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-65 609 475	-57 979 141
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Fordeling av skattekostnaden</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Skatt av avgitt konsernbidrag	14 434 085	12 755 411
Endring i utsatt skatt (22%)	-28 550 763	-4 474 677
<b>Skattekostnad</b>	<b>-14 116 679</b>	<b>8 280 733</b>

<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	14 434 085	12 755 411
Skattevirkning av konsernbidrag	-14 434 085	-12 755 411
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Galleriet Kjøpesenter AS

Noter til regnskapet 2023

### Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 01.01</b>	200 000	1 611 461 105	0	1 611 661 105
Årets resultat	0	0	-50 050 043	-50 050 043
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-51 175 390	-51 175 390
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	51 175 390	51 175 390
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>200 000</b>	<b>1 611 461 105</b>	<b>-50 050 043</b>	<b>1 561 611 062</b>

### Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 200 000 består av 100 aksjer a kr 2 000. Alle aksjene har like rettigheter.

#### Selskapet eies av DNB Eiendomsholding AS.

Morselskapet DNB Eiendomsholding AS har forretningskontor i Bergen og inngår i konsernet til DNB Livsforsikring AS. DNB Livsforsikring AS har forretningskontor i Bergen hvor en kan få utlevert konsernregnskap.