



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 584 575
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DNB SCANDINAVIAN PROPFUND AS
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C
5058 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Janikke Lyse
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.02.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 24.03.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	1 023 332	787 583
Sum kostnader		1 023 332	787 583
Driftsresultat		-1 023 332	-787 583
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer	3	42 538 793	20 909 285
Annen renteinntekt		288 749	11 945
Sum finansinntekter		42 827 542	20 921 230
Annen rentekostnad	4	30 089 833	12 518 085
Annen finanskostnad		38 470	28 039
Sum finanskostnader		30 128 303	12 546 124
Netto finans		12 699 239	8 375 106
Ordinært resultat før skattekostnad	5	11 675 907	7 587 524
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 675 907	7 587 524
Årsresultat		11 675 907	7 587 524
Årsresultat etter minoritetsinteresser		11 675 907	7 587 524
Totalresultat		11 675 907	7 587 524
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	6	10 999 998	6 999 999
Avsatt til annen egenkapital	6	675 909	587 525
Sum overføringer og disponeringer		11 675 907	7 587 524



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	3	1 241 297 228	741 297 228
Sum finansielle anleggsmidler		1 241 297 228	741 297 228
Sum anleggsmidler		1 241 297 228	741 297 228
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		23 456 369	15 378 278
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		23 456 369	15 378 278
Sum omløpsmidler		23 456 369	15 378 278
SUM EIENDELER		1 264 753 597	756 675 505
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	36 391 290	22 665 100
Overkurs	6	367 484 122	201 488 576
Sum innskutt egenkapital		403 875 412	224 153 676
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	675 909	
Sum opptjent egenkapital		675 909	
Sum egenkapital		404 551 320	224 153 675



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	849 131 027	528 852 833
Sum annen langsiktig gjeld		849 131 027	528 852 833
Sum langsiktig gjeld		849 131 027	528 852 833
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			6 250
Annen kortsiktig gjeld	4	11 071 250	3 662 747
Sum kortsiktig gjeld		11 071 250	3 668 997
Sum gjeld		860 202 277	532 521 830
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 264 753 597	756 675 505
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	7		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 488952

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 584 575
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DNB SCANDINAVIAN PROFUND AS
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C
5058 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Janikke Lyse
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.02.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.06.2023



Organisasjonsnr: 922 584 575
DNB SCANDINAVIAN PROPFUND AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	1 023 332	787 583
Sum kostnader		1 023 332	787 583
Driftsresultat		-1 023 332	-787 583
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer	3	42 538 793	20 909 285
Annen renteinntekt		288 749	11 945
Sum finansinntekter		42 827 542	20 921 230
Annen rentekostnad	4	30 089 833	12 518 085
Annen finanskostnad		38 470	28 039
Sum finanskostnader		30 128 303	12 546 124
Netto finans		12 699 239	8 375 106
Ordinært resultat før skattekostnad	5	11 675 907	7 587 524
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 675 907	7 587 524
Årsresultat		11 675 907	7 587 524
Årsresultat etter minoritetsinteresser		11 675 907	7 587 524
Totalresultat		11 675 907	7 587 524
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	6	10 999 998	6 999 999
Avsatt til annen egenkapital	6	675 909	587 525
Sum overføringer og disponeringer		11 675 907	7 587 524



Organisasjonsnr: 922 584 575
DNB SCANDINAVIAN PROPFUND AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler 3 1 241 297 228 741 297 228

Sum finansielle anleggsmidler 1 241 297 228 741 297 228

Sum anleggsmidler 1 241 297 228 741 297 228

Omløpsmidler

Varer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 23 456 369 15 378 278

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 23 456 369 15 378 278

Sum omløpsmidler 23 456 369 15 378 278

SUM EIENDELER 1 264 753 597 756 675 505

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6 36 391 290 22 665 100

Overkurs 6 367 484 122 201 488 576

Sum innskutt egenkapital 403 875 412 224 153 676

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 6 675 909

Sum opptjent egenkapital 675 909

Sum egenkapital 404 551 320 224 153 675

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 5

Annen langsiktig gjeld

Langsiktig konserngjeld 4 849 131 027 528 852 833

Sum annen langsiktig gjeld 849 131 027 528 852 833



Sum langsiktig gjeld		849 131 027	528 852 833
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			6 250
Annen kortsiktig gjeld	4	11 071 250	3 662 747
Sum kortsiktig gjeld		11 071 250	3 668 997
Sum gjeld		860 202 277	532 521 830
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 264 753 597	756 675 505
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	7		



Organisasjonsnr: 922 584 575
DNB SCANDINAVIAN PROPFUND AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



ÅRSBERETNING 2022

FOR

DNB SCANDINAVIAN PROPFUND AS

Virksomhetens art og sted

Selskapets formål er å være deltaker med delt ansvar i DNB Scandinavian Property Fund DA (fondsselskapet) som har som formål å eie heleide datterselskaper innen fast eiendom gjennom holdingselskapene Barcode 123 Holding AS og DNB Scandinavian Property Fund AB. Selskapet er lokalisert i Bergen.

Selskapet har vært deltaker i Fondsselskapet siden 2019 og eide per 31.12.2022 11,99 prosent.

Eiendomsporteføljens utvikling

Fondsselskapets underliggende eiendomsportefølje består per 31.12.2022 av 12 eiendommer, hvorav 11 i Norge og 1 i Sverige. Eiendomsporteføljen hadde i 2022 en direkteavkastning på 3,7 prosent og en totalavkastning på 1,3 prosent. Fondets langsiktige målsatte avkastning er på 5-7 prosent. Årets avkastning ligger lavere enn dette, mens den annualiserte avkastningen siste 5 år er 5,2 prosent og ligger innenfor målsetningen.

Netto leieinntekter var NOK 457 millioner i 2022. Eiendomsporteføljens leiekontrakter har en gjennomsnittlig gjenværende leietid på 4,5 år. Økonomisk ledighet for eiendomsporteføljen var ved årsskiftet 3,6 prosent, som er lavt sammenlignet med markedet ellers.

Det var i 2022 en samlet nedgang i rene eiendomsverdier med NOK 220,7 millioner i underliggende eiendomsinvesteringer. Dette inkluderer verdiendring ved avhendelse av eiendommen Kronprinsens gate 9. Fondets eiendommer er verdsatt basert på 2 uavhengige takster. Total eiendomsverdi per 31.12.2022 var på NOK 9.769,6 millioner mot NOK 10.583,8 millioner per 31.12.21.

Kapitalendringer

Det har i inneværende år vært kapitalforhøyelse i selskapet på til sammen kr 179,7 millioner. Kapitalen ble tegnet av en eksisterende aksjonær i selskapet som flyttet sin investering i Fondet fra et annet Feederselskap til selskapet i 2022. Som følge av kapitalforhøyelsen økte selskapet investeringen i fondsselskapet.

Selskapets resultat og stilling

Årets resultat gjenspeiles i hovedsak av inntektsført utdeling fra fondsselskapet på NOK 42,5 millioner mot NOK 20,9 millioner foregående år samt rentekostnader på NOK 30,1 millioner mot NOK 12,5 millioner forrige år.

Egenkapitalen var ved utgangen av året på NOK 404,6 millioner mot NOK 224,2 millioner foregående år. Egenkapitalandelen var per 31.12.2022 32,0 prosent sammenlignet med 29,6 prosent per 31.12.2021

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

Styret foreslår at årets overskudd NOK 11 675 907 disponeres som følger:

Tilleggsutbytte	NOK 10 999 998
Avsatt til annen egenkapital	NOK 675 909
<u>Sum overføringer</u>	<u>NOK 11 675 907</u>

Fremtidsutsikter

Fondsselskapet eier, gjennom holdingselskaper i Norge og Sverige, eiendomsselskaper i core segmentet, med en solid portefølje innenfor kontor, handel, hotell og samfunnsbygg. Eiendomsporteføljens kontoreiendommer er i hovedsak lokaliserte i attraktive områder med gode markedsleier. Til tross for god utvikling i markedsleiene har kontorsegmentet hatt en negativ verdiutvikling i 2022 på grunn av økte avkastningskrav. Handelssegmentet har også hatt en negativ verdiutvikling gjennom året. Hotellsegmentet viser en positiv verdiutvikling med høyere beleggsprosent og kun marginalt høyere avkastningskrav, og vil representere et attraktivt eiendomssegment i fremtiden.





Basert på prognoser for fremtidige resultater, vurderer styret fremtidsutsiktene for selskapet som gode. Selskapets prognoser preges imidlertid av den usikkerhet som normalt preger vurderinger av fremtidige forhold.

Finansiell risiko

Selskapets inntekter vil avhenge av avkastningen i fondsselskapets portefølje. Markedsrisiko for selskapet vil være knyttet til generelle parametere som tilbud og etterspørsel av lokaler i eiendomsporteføljens geografiske segment.

Selskapets avkastning fra andeler i fondsselskapet er påvirket av svingninger i valutakursen mellom norske og svenske kroner gjennom fondsselskapets investeringer i Sverige. Fondsselskapet har med bakgrunn i investeringene i Sverige etablert en valutasikring som rulleres årlig. Selskapets valutarisiko vurderes derfor å være begrenset.

Selskapet finansieres ved innskutt kapital og aksjonærlån fra aksjonærene og har ingen rentebærende gjeld fra eksterne parter. Selskapets likviditet er påvirket av avkastning fra fondsselskapet og underliggende eiendomsportefølje. Det gjøres en løpende vurdering av likviditetsbeholdningen til selskapet, særskilt ved utbetaling av utbytte. Likviditetsrisiko og kreditrisiko vurderes på bakgrunn av dette som lav.

Fortsatt drift

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

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ingen forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet hadde ingen ansatte i 2022 og således ikke noe arbeidsmiljø å ivareta. Selskapets styre består av ett medlem. Styret har ingen kvinnelige medlemmer.

Ytre miljø

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

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

Som en del av dette arbeidet skal alle eiendommene i fondsporteføljen BREEAM-sertifiseres over tid. BREEAM-NOR er i dag Norges mest brukte miljøsertifisering for nybygg og større rehabiliteringer. I 2022 var 11 av 12 eiendommer i fondet BREEAM-sertifisert.

Styrets ansvar

Det er tegnet styreansvarsforsikring som dekker det rettslige erstatningsansvaret som styremedlemmer kan komme i. Forsikringen omfatter personlig ansvar som styremedlemmer og varamedlemmer kan komme i. Forsikringen dekker i tillegg kostnader knyttet til å håndtere skadepret/dokumentere fakta knyttet til krav som gjøres gjeldende.

21. februar 2023

Magne Gyland
Styrets leder





Resultatregnskap			
DNB Scandinavian Propfund AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftskostnad	2	1 023 332	787 583
Sum driftskostnader		1 023 332	787 583
Driftsresultat		-1 023 332	-787 583
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer	3	42 538 793	20 909 285
Annen renteinntekt		288 749	11 945
Annen rentekostnad	4	30 089 833	12 518 085
Annen finanskostnad		38 470	28 039
Resultat av finansposter		12 699 239	8 375 106
Resultat før skattekostnad	5	11 675 907	7 587 524
Årsresultat		11 675 907	7 587 524
Overføringer			
Tilleggsutbytte	6	10 999 998	6 999 999
Avsatt til annen egenkapital	6	675 909	587 525
Sum overføringer		11 675 907	7 587 524
922 584 575		DNB Scandinavian Propfund AS	Side 2





Balanse			
DNB Scandinavian Propfund AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	3	1 241 297 228	741 297 228
Sum finansielle anleggsmidler		1 241 297 228	741 297 228
Sum anleggsmidler		1 241 297 228	741 297 228
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		23 456 369	15 378 278
Sum omløpsmidler		23 456 369	15 378 278
Sum eiendeler		1 264 753 597	756 675 505
922 584 575	DNB Scandinavian Propfund AS		Side 3





Balanse			
DNB Scandinavian Propfund AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	36 391 290	22 665 100
Overkurs	6	367 484 122	201 488 576
Sum innskutt egenkapital		403 875 412	224 153 676
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	675 909	0
Sum opptjent egenkapital		675 909	0
Sum egenkapital		404 551 320	224 153 675
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld	4	849 131 027	528 852 833
Sum annen langsiktig gjeld		849 131 027	528 852 833
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	6 250
Annen kortsiktig gjeld	4	11 071 250	3 662 747
Sum kortsiktig gjeld		11 071 250	3 668 997
Sum gjeld		860 202 277	532 521 830
Sum egenkapital og gjeld		1 264 753 597	756 675 505
Bergen , 21.02.2023			
_____ Magne Gyland styreleder			
922 584 575	DNB Scandinavian Propfund AS	Side 4	





Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatt

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Investering i aksjer og andeler

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

Fordringer

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





DNB Scandinavian Propfund AS

Noter til regnskapet 2022

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

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

Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva fordeler seg slik :	2022	2021
- revisjon	18 626	8 910
- andre tjenester	27 376	60 606
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	46 002	69 516

Note 3 Investering i aksjer og andeler

Selskapet har eierandeler i følgende selskap	Forretnings- kontor	Eierandel/ Stemmeandel	Egenkapital siste år 100 %	Resultat siste år 100 %
DNB Sandinavian Property Fund DA	Bergen	11,99 %	8 547 026 563	288 306 642

Note 4 Mellomværende og transaksjoner med nærstående partner

Vesentlige transaksjoner og mellomværende med tilknyttede selskaper:

	2022	2021
Rentekostnad	23 602 656	9 763 921
Annen langsiktig gjeld	676 161 436	385 000 000
Annen kortsiktig gjeld	8 816 018	2 706 871

Side 6





DNB Scandinavian Propfund AS

Noter til regnskapet 2022

Note 5 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2022	2021
Underskudd til fremføring	-5 063 899	-5 121 085
Resultatforskjeller på andelene i deltakerlignede selskaper	-585 370	2 262 804
Forskjeller som ikke inngår i utsattskatt/-skattefordel	5 649 269	2 858 281
Grunnlag for utsatt skatt	0	0

Utsatt skattefordel er ikke balanseført pga usikkerhet rundt mulig fremtidig anvendelse.

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2022	2021
Resultat før skattekostnad	11 675 907	7 587 524
Regnskapsmessig overskudd deltakerlignede selskap	-42 538 793	-20 909 285
Skattemessig resultat deltakerlignede selskap	29 840 858	10 962 960
Permanent forskjell - 3% utdeling	1 079 214	554 923
Anvendelse av fremførbart skattemessig underskudd	-57 186	0
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	-1 803 878

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	22 665 100	201 488 576		224 153 675
Kapitalforhøyelse	13 726 190	165 995 546		179 721 736
Tilleggsutbytte		0	-10 999 998	-10 999 998
Årets resultat		0	11 675 907	11 675 907
Egenkapital 31.12	36 391 290	367 484 122	675 909	404 551 320

Note 7 -AIFM (DNB Næringseiendom) – Godtgjørelse

For regnskapsåret 2022 var den totale godtgjørelsen som er betalt fra AIFM til de ansatte følgende:

- Fast godtgjørelse NOK 60,5 millioner
- Variabel godtgjørelse NOK 3,1 millioner

Det var i 2022 totalt 66 ansatte som mottok denne godtgjørelsen, alle mottakerne var helt eller delvis involvert i forvaltningen av Fondet.

Side 7





DNB Scandinavian Propfund AS

Noter til regnskapet 2022

Godtgjørelsen fordeler seg slik:

- Ledelsen NOK 16,1 millioner
- Øvrige ansatte NOK 47,5 millioner

Det er i 2022 ikke utbetalt noen form for godtgjørelse fra Fondet til ansatte i AIFM.

Side 8

Transaksjon 09222115557487531987



Signert MG



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557487531987

Dokument

2022 Årsregnskap, årsberetning og noter - DNB
Scandinavian PropFund AS
Hoveddokument
9 sider
Initiert på 2023-02-21 14:47:17 CET (+0100) av Siren
Thomsen (ST)
Ferdigstilt den 2023-02-22 09:15:55 CET (+0100)

Initiativtaker

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

Signerende parter

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



Navnet norsk BankID oppga var "Magne Gyland"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2022-06-09 03:22:22 CEST (+0200)
Signert 2023-02-22 09:15:55 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





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 DNB Scandinavian Propfund AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for DNB Scandinavian Propfund AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike 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, 21. februar 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Håvardstun
statsautorisert revisor



PENNEO

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

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

Kjetil Håvardstun

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1198525

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-02-21 09:39:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7UJGT-D4EWF-PYADX-010A7-E2EGE-MKIL1

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 2022

DNB Scandinavian Propfund AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 922 584 575



Resultatregnskap			
DNB Scandinavian Propfund AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftskostnad	2	1 023 332	787 583
Sum driftskostnader		1 023 332	787 583
Driftsresultat		-1 023 332	-787 583
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer	3	42 538 793	20 909 285
Annen renteinntekt		288 749	11 945
Annen rentekostnad	4	30 089 833	12 518 085
Annen finanskostnad		38 470	28 039
Resultat av finansposter		12 699 239	8 375 106
Resultat før skattekostnad	5	11 675 907	7 587 524
Årsresultat		11 675 907	7 587 524
Overføringer			
Tilleggsutbytte	6	10 999 998	6 999 999
Avsatt til annen egenkapital	6	675 909	587 525
Sum overføringer		11 675 907	7 587 524
922 584 575		DNB Scandinavian Propfund AS	Side 2



Balanse			
DNB Scandinavian Propfund AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	3	1 241 297 228	741 297 228
Sum finansielle anleggsmidler		1 241 297 228	741 297 228
Sum anleggsmidler		1 241 297 228	741 297 228
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		23 456 369	15 378 278
Sum omløpsmidler		23 456 369	15 378 278
Sum eiendeler		1 264 753 597	756 675 505
922 584 575	DNB Scandinavian Propfund AS		Side 3



Balanse			
DNB Scandinavian Propfund AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	36 391 290	22 665 100
Overkurs	6	367 484 122	201 488 576
Sum innskutt egenkapital		403 875 412	224 153 676
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	675 909	0
Sum opptjent egenkapital		675 909	0
Sum egenkapital		404 551 320	224 153 675
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld	4	849 131 027	528 852 833
Sum annen langsiktig gjeld		849 131 027	528 852 833
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	6 250
Annen kortsiktig gjeld	4	11 071 250	3 662 747
Sum kortsiktig gjeld		11 071 250	3 668 997
Sum gjeld		860 202 277	532 521 830
Sum egenkapital og gjeld		1 264 753 597	756 675 505
Bergen , 21.02.2023			
_____ Magne Gyland styreleder			
922 584 575	DNB Scandinavian Propfund AS	Side 4	



Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatt

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Investering i aksjer og andeler

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

Fordringer

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



DNB Scandinavian Propfund AS

Noter til regnskapet 2022

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

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

Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva fordeler seg slik :	2022	2021
- revisjon	18 626	8 910
- andre tjenester	27 376	60 606
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	46 002	69 516

Note 3 Investering i aksjer og andeler

Selskapet har eierandeler i følgende selskap	Forretnings- kontor	Eierandel/ Stemmeandel	Egenkapital siste år 100 %	Resultat siste år 100 %
DNB Sandinavian Property Fund DA	Bergen	11,99 %	8 547 026 563	288 306 642

Note 4 Mellomværende og transaksjoner med nærstående partner

Vesentlige transaksjoner og mellomværende med tilknyttede selskaper:

	2022	2021
Rentekostnad	23 602 656	9 763 921
Annen langsiktig gjeld	676 161 436	385 000 000
Annen kortsiktig gjeld	8 816 018	2 706 871



DNB Scandinavian Propfund AS

Noter til regnskapet 2022

Note 5 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2022	2021
Underskudd til fremføring	-5 063 899	-5 121 085
Resultatforskjeller på andelene i deltakerlignede selskaper	-585 370	2 262 804
Forskjeller som ikke inngår i utsattskatt/-skattefordel	5 649 269	2 858 281
Grunnlag for utsatt skatt	0	0

Utsatt skattefordel er ikke balanseført pga usikkerhet rundt mulig fremtidig anvendelse.

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2022	2021
Resultat før skattekostnad	11 675 907	7 587 524
Regnskapsmessig overskudd deltakerlignede selskap	-42 538 793	-20 909 285
Skattemessig resultat deltakerlignede selskap	29 840 858	10 962 960
Permanent forskjell - 3% utdeling	1 079 214	554 923
Anvendelse av fremførbart skattemessig underskudd	-57 186	0
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	-1 803 878

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	22 665 100	201 488 576		224 153 675
Kapitalforhøyelse	13 726 190	165 995 546		179 721 736
Tilleggsutbytte		0	-10 999 998	-10 999 998
Årets resultat		0	11 675 907	11 675 907
Egenkapital 31.12	36 391 290	367 484 122	675 909	404 551 320

Note 7 -AIFM (DNB Næringseiendom) – Godtgjørelse

For regnskapsåret 2022 var den totale godtgjørelsen som er betalt fra AIFM til de ansatte følgende:

- Fast godtgjørelse NOK 60,5 millioner
- Variabel godtgjørelse NOK 3,1 millioner

Det var i 2022 totalt 66 ansatte som mottok denne godtgjørelsen, alle mottakerne var helt eller delvis involvert i forvaltningen av Fondet.

Side 7



DNB Scandinavian Propfund AS

Noter til regnskapet 2022

Godtgjørelsen fordeler seg slik:

- Ledelsen NOK 16,1 millioner
- Øvrige ansatte NOK 47,5 millioner

Det er i 2022 ikke utbetalt noen form for godtgjørelse fra Fondet til ansatte i AIFM.