



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 586 499  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HYGEA 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: Gro Kristin Boge  
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, 25.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt	2	211 102 760	196 359 072
Annen driftsinntekt	2	30 233 289	26 196 736
<b>Sum inntekter</b>		<b>241 336 049</b>	<b>222 555 808</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivninger på varige driftsmidler	3	57 733 332	57 733 044
Annen driftskostnad	4	50 412 724	46 286 221
<b>Sum kostnader</b>		<b>108 146 056</b>	<b>104 019 265</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>133 189 993</b>	<b>118 536 543</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer	5	772 710	772 710
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	12 806 401	3 931 809
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 579 111</b>	<b>4 704 519</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	70 047	151 284
Annen rentekostnad		5 797	2 252
Annen rentekostnad		10 390	95
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>86 234</b>	<b>153 630</b>
<b>Netto finans</b>		<b>13 492 878</b>	<b>4 550 889</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>146 682 871</b>	<b>123 087 432</b>
Skattekostnad	7	32 109 735	26 914 339
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>114 573 136</b>	<b>96 173 093</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>114 573 136</b>	<b>96 173 093</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>114 573 136</b>	<b>96 173 093</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>114 573 136</b>	<b>96 173 093</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ordinært utbytte	8	158 875 606	140 455 339
Konsernbidrag	8	-44 302 470	-44 282 246
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>114 573 136</b>	<b>96 173 093</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	54 674 787	41 973 454
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>54 674 787</b>	<b>41 973 454</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	4 526 674 791	4 583 361 882
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 526 674 791</b>	<b>4 583 361 882</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	11 435 302	11 435 302
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>11 435 302</b>	<b>11 435 302</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 592 784 879</b>	<b>4 636 770 637</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		650 856	1 138 613
Andre kortsiktige fordringer		2 409 294	3 311 257
Krav på innbetaling av selskapskapital	6	365 570 905	295 589 613
<b>Sum fordringer</b>		<b>368 631 055</b>	<b>300 039 483</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>368 631 055</b>	<b>300 039 483</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 961 415 934</b>	<b>4 936 810 121</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	1 100 000	1 100 000
Overkurs	8	4 798 494 218	4 798 494 218



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 799 594 218</b>	<b>4 799 594 218</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 799 594 218</b>	<b>4 799 594 218</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	6	159 454 222	135 901 772
Annen kortsiktig gjeld		2 367 494	1 314 131
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>161 821 716</b>	<b>137 215 903</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>161 821 716</b>	<b>137 215 903</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 961 415 934</b>	<b>4 936 810 121</b>



# Årsrapport for 2023 Hygea AS

Årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Revisjonsberetning

Org.nr.: 912 586 499



## ÅRSBERETNING 2023

### FOR

### HYGEA AS

#### **Virksomhetens art og sted**

Selskapets virksomhet består av eie, utleie og forvaltning av næringsseiendom. Selskapet eier eiendommen Barcode 121 som er en næringsseiendom i Dronning Eufemias gate 30 i Oslo. Selskapet forvaltes av DNB Næringsseiendom AS og har sin forretningsadresse i Bergen.

Hygea AS er 100% av DNB Eiendomsholding AS og inngår i konsernet DNB Livsforsikring AS.

#### **Selskapets resultat og stilling**

Selskapets driftsinntekter var på NOK 241,3 mill. mot NOK 222,6 mill. foregående år. Driftsresultatet viser et overskudd på NOK 133,2 mill. mot NOK 118,5 mill. foregående år.

Eiendommen har en kontantstrøm av høy kvalitet fra utleievirksomheten og leiekontrakter med en gjennomsnittlig gjenværende leietid på 13,5 år. Økonomisk ledighet pr 31.12.2023 var 0%.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i 2023 var på NOK 206,0 mill. og reflekterer netto likviditet fra selskapets underliggende drift. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var på NOK - 70,3 mill., herav endring i konsernintern fordring tilknyttet konsernkonto på NOK - 69,2 mill. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var på NOK - 135,8 mill., og gjelder utbetalinger av konsernbidrag. Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l. var på NOK 0.

Selskapets bankkontoer som inngår i konsernkontosystem med DNB Eiendomsholding AS fremkommer som fordring på selskap i samme konsern. Ved utgangen av 2023 var selskapets bankbeholdning på NOK 364 467 136. 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 4 799,6 mill. sammenlignet med NOK 4 799,6 mill. pr 31.12.2022. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2023 var 96,7% sammenlignet med 97,2% 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 114 573 136. Styret foreslår følgende disponering av årets overskudd:

Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	NOK 158 875 606
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	<u>NOK -44 302 470</u>
Sum overføringer	<u>NOK 114 573 136</u>

## Fremtidsutsikter

Selskapet har en solid leietaker med en leiekontrakt med en gjenværende leietid på 13,5 år. Selskapets prognoser for 2024 viser en økt nettoleie sammenlignet med 2023. Eiendommen er lokalisert i et attraktivt område i Oslo hvor markedsleiene anses som gode. 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 for 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 medlemmer, hvorav ett kvinnelig medlem.

## Ytre miljø

Virksomheten forurensrer ikke det ytre miljø utover 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. DNB Næringseiendom har som mål å Breeam In-use sertifisere alle eiendommer i porteføljen. Eiendommen Barcode 121 ble sertifisert i 2021 og oppnådde klassifiseringen Very Good.



**Åpenhetsloven**

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

**Styrets og daglig leders ansvar**

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

Bergen, 16. mai 2024

---

Tor Arild Bolstad  
Styremedlem

---

Anders Tom Aagenæs  
Styreleder

---

Ole-Christian Knudsen  
Styremedlem/daglig leder



<b>Resultatregnskap</b>			
Hygea AS			
	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekt	2	211 102 760	196 359 072
Annen driftsinntekt	2	30 233 289	26 196 736
Sum driftsinntekter		<u>241 336 049</u>	<u>222 555 808</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivninger på varige driftsmidler	3	57 733 332	57 733 044
Annen driftskostnad	4	50 412 724	46 286 221
Sum driftskostnader		<u>108 146 056</u>	<u>104 019 265</u>
Driftsresultat		<u>133 189 993</u>	<u>118 536 543</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer	5	772 710	772 710
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	12 806 401	3 931 809
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	70 047	151 284
Annen finanskostnad		5 797	2 252
Annen rentekostnad		10 390	95
Netto finansposter		<u>13 492 878</u>	<u>4 550 889</u>
Resultat før skattekostnad		<u>146 682 871</u>	<u>123 087 432</u>
Skattekostnad	7	32 109 735	26 914 339
Årsresultat		<b>114 573 136</b>	<b>96 173 093</b>
<b>Overføringer</b>			
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	8	158 875 606	140 455 339
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	8	-44 302 470	-44 282 246
Sum overføringer		<u>114 573 136</u>	<u>96 173 093</u>



<b>Balanse</b>			
Hygea AS			
	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immatrielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	54 674 787	41 973 454
Sum immaterielle eiendeler		<u>54 674 787</u>	<u>41 973 454</u>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	4 526 674 791	4 583 361 882
Sum varige driftsmidler		<u>4 526 674 791</u>	<u>4 583 361 882</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	5	11 435 302	11 435 302
Sum finansielle anleggsmidler		<u>11 435 302</u>	<u>11 435 302</u>
Sum anleggsmidler		<u>4 592 784 879</u>	<u>4 636 770 637</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		650 856	1 138 613
Fordringer på selskap i samme konsern	6	365 570 905	295 589 613
Andre kortsiktige fordringer		2 409 294	3 311 257
Sum fordringer		<u>368 631 055</u>	<u>300 039 483</u>
Sum omløpsmidler		<u>368 631 055</u>	<u>300 039 483</u>
Sum eiendeler		<u>4 961 415 934</u>	<u>4 936 810 121</u>
912 586 499		Side 6	



<b>Balanse</b>			
Hygea AS			
	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	1 100 000	1 100 000
Overkurs	8	4 798 494 218	4 798 494 218
Sum innskutt egenkapital		<u>4 799 594 218</u>	<u>4 799 594 218</u>
Sum egenkapital		<u>4 799 594 218</u>	<u>4 799 594 218</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	6	159 454 222	135 901 772
Annen kortsiktig gjeld		2 367 494	1 314 131
Sum kortsiktig gjeld		<u>161 821 716</u>	<u>137 215 903</u>
Sum gjeld		<u>161 821 716</u>	<u>137 215 903</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>4 961 415 934</u>	<u>4 936 810 121</u>
Bergen, 16.05.2024			
_____ Tor Arild Bolstad Styremedlem		_____ Anders Tom Aagenæs Styreleder	
_____ Ole-Christian Knudsen Styremedlem/daglig leder			
912 586 499			Side 7



<b>Kontantstrømoppstilling</b>		
Hygea AS		
	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	146 682 871	123 087 432
Ordinære avskrivninger	57 733 332	57 733 044
Endring i kundefordringer	487 757	0
Endring i konsernmellomværender	-817 605	-503 041
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	1 955 326	6 589 896
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>206 041 682</u>	<u>186 907 331</u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-1 046 241	-351 889
Endring i konsernintern fordring tilknyttet konsernkonto	-69 206 738	-62 066 334
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-70 252 979</u>	<u>-62 418 223</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger av konsernbidrag	-135 788 702	-124 489 108
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-135 788 702</u>	<u>-124 489 108</u>
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	0	0
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 01.01	0	0
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12	<u>0</u>	<u>0</u>



Hygea AS

Noter til regnskapet 2023

---

## 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.

### 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.

### 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.

### Investeringer 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.

---

Side 9



## Hygea AS

Noter til regnskapet 2023

### Fordringer

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

### Skatt

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.

### 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 konsernkonto innehaver (DNB Eiendomsholding AS) og den enkelte deltaker.

Konsernkontosystemet vil derved automatisk etablere låneforhold mellom deltakerne og konsernkonto innehaver. I regnskapet er dermed alle transaksjoner mellom konsernkonto innehaver og deltaker klassifisert som mellomværende.

---

## Note 2 Inntekter

---

Selskapet driver med utleie av kontorlokaler i Dronning Eufemias gate 30 (Barcode 121). All virksomhet foregår i Oslo kommune.



## Hygea AS

Noter til regnskapet 2023

### Note 3 Varige driftsmidler

	For prosjekt	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	1 157 748	2 553 078 636	888 337 010	1 331 576 912	4 774 150 307
Tilgang i året	1 035 070	0	11 749	-578	1 046 241
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>2 192 818</b>	<b>2 553 078 636</b>	<b>888 348 759</b>	<b>1 331 576 334</b>	<b>4 775 196 548</b>
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	0	0	-146 774 690	-44 013 735	-190 788 425
Årets avskrivninger	0	0	-44 417 544	-13 315 788	-57 733 332
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	0	0	-191 192 234	-57 329 523	-248 521 757
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>2 192 818</b>	<b>2 553 078 636</b>	<b>697 156 525</b>	<b>1 274 246 811</b>	<b>4 526 674 791</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. Inventar avskrives lineært over en forventet levetid på 5 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>



## Hygea AS

Noter til regnskapet 2023

### Note 5 Investering i aksjer

Selskapet har eierandeler i følgende selskap	Forretningskontor	Eierandel/ Stemmeandel	Egenkapital siste år 100 %	Resultat siste år 100 %
Barcode Kjøling AS	Oslo	23,77 %	55 744 346	9 959 663

### Note 6 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter

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

##### *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.12 790 787 for 2023 (for 2022 kr. 14 041 436).

##### *Leieinntekter:*

Det foreligger avtale om utleie av lokaler til selskaper i samme konsern. Leiebetingelser er fastsatt på grunnlag av markedsmessig vilkår på avtaletidspunktet. Leieinntekten fra selskaper i samme konsern utgjør totalt kr. 211 102 760 for 2023 (for 2022 kr. 196 359 072).

##### *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 foretak i samme konsern:**

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



Hygea AS

Noter til regnskapet 2023

### Note 7 Skattekostnad

#### Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2023	2022
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-248 521 758	-190 788 426
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>-248 521 758</b>	<b>-190 788 426</b>
Utsatt skatt (22%)	-54 674 787	-41 973 454
<b>Utsatt skatt i balansen</b>	<b>-54 674 787</b>	<b>-41 973 454</b>

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2023	2022
Resultat før skattekostnad	146 682 871	123 087 432
Permanente forskjeller	-729 529	-749 529
Endring i midlertidige resultatforskjeller	57 733 332	57 733 045
<b>Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>	<b>203 686 674</b>	<b>180 070 948</b>
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-203 686 674	-180 070 948
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fordeling av skattekostnaden	2023	2022
Skatt av avgitt konsernbidrag	44 811 068	39 615 609
Endring i utsatt skatt (22%)	-12 701 333	-12 701 270
<b>Skattekostnad</b>	<b>32 109 735</b>	<b>26 914 339</b>

Betalbar skatt i balansen	2023	2022
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	44 811 068	39 615 609
Skattevirkning av konsernbidrag	-44 811 068	-39 615 609
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Hygea AS

Noter til regnskapet 2023

### Note 8 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	1 100 000	4 798 494 218	0	4 799 594 218
Årets resultat	0	0	114 573 136	114 573 136
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-158 875 606	-158 875 606
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	44 302 470	44 302 470
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>1 100 000</b>	<b>4 798 494 218</b>	<b>0</b>	<b>4 799 594 218</b>

### Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 1 100 000 består av 1 aksje a kr 1 100 000.

**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

**HYGEA AS**

### **Virksomhetens art og sted**

Selskapets virksomhet består av eie, utleie og forvaltning av næringseiendom. Selskapet eier eiendommen Barcode 121 som er en næringseiendom i Dronning Eufemias gate 30 i Oslo. Selskapet forvaltes av DNB Næringseiendom AS og har sin forretningsadresse i Bergen.

Hygea AS er 100% av DNB Eiendomsholding AS og inngår i konsernet DNB Livsforsikring AS.

### **Selskapets resultat og stilling**

Selskapets driftsinntekter var på NOK 241,3 mill. mot NOK 222,6 mill. foregående år. Driftsresultatet viser et overskudd på NOK 133,2 mill. mot NOK 118,5 mill. foregående år.

Eiendommen har en kontantstrøm av høy kvalitet fra utleievirksomheten og leiekontrakter med en gjennomsnittlig gjenværende leietid på 13,5 år. Økonomisk ledighet pr 31.12.2023 var 0%.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i 2023 var på NOK 206,0 mill. og reflekterer netto likviditet fra selskapets underliggende drift. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var på NOK - 70,3 mill., herav endring i konsernintern fordring tilknyttet konsernkonto på NOK - 69,2 mill. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var på NOK - 135,8 mill., og gjelder utbetalinger av konsernbidrag. Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l. var på NOK 0.

Selskapets bankkontoer som inngår i konsernkontosystem med DNB Eiendomsholding AS fremkommer som fordring på selskap i samme konsern. Ved utgangen av 2023 var selskapets bankbeholdning på NOK 364 467 136. 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 4 799,6 mill. sammenlignet med NOK 4 799,6 mill. pr 31.12.2022. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2023 var 96,7% sammenlignet med 97,2% 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 114 573 136. Styret foreslår følgende disponering av årets overskudd:

Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	NOK 158 875 606
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	<u>NOK -44 302 470</u>
Sum overføringer	<u>NOK 114 573 136</u>

## Fremtidsutsikter

Selskapet har en solid leietaker med en leiekontrakt med en gjenværende leietid på 13,5 år. Selskapets prognoser for 2024 viser en økt nettoleie sammenlignet med 2023. Eiendommen er lokalisert i et attraktivt område i Oslo hvor markedsleiene anses som gode. 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 for 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 medlemmer, hvorav ett kvinnelig medlem.

## Ytre miljø

Virksomheten forurensar ikke det ytre miljø utover det som er normalt for eiendomsvirksomhet. Forvalter DNB Næringsseiendom AS er sertifisert i henhold til ISO 14001, som er et miljøstyringssystem. 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. DNB Næringsseiendom har som mål å Breeam In-use sertifisere alle eiendommer i porteføljen. Eiendommen Barcode 121 ble sertifisert i 2021 og oppnådde klassifiseringen Very Good.



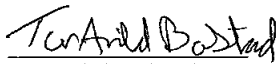
**Åpenhetsloven**

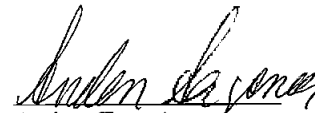
Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter Åpenhetsloven er publisert på hjemmesidene til DNB Næringsseiendom AS.


**Styrets og daglig leders ansvar**

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

Bergen, 16. mai 2024

  
Tor Arild Bolstad  
Styremedlem

  
Anders Tom Aagenæs  
Styreleder

  
Ole-Christian Knudsen  
Styremedlem/daglig leder

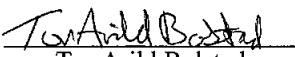
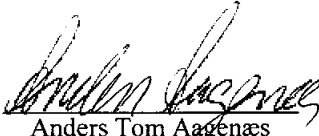



<b>Resultatregnskap</b>			
Hygea AS			
	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekt	2	211 102 760	196 359 072
Annen driftsinntekt	2	30 233 289	26 196 736
Sum driftsinntekter		<u>241 336 049</u>	<u>222 555 808</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivninger på varige driftsmidler	3	57 733 332	57 733 044
Annen driftskostnad	4	50 412 724	46 286 221
Sum driftskostnader		<u>108 146 056</u>	<u>104 019 265</u>
Driftsresultat		<u>133 189 993</u>	<u>118 536 543</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer	5	772 710	772 710
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	12 806 401	3 931 809
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	70 047	151 284
Annen finanskostnad		5 797	2 252
Annen rentekostnad		10 390	95
Netto finansposter		<u>13 492 878</u>	<u>4 550 889</u>
Resultat før skattekostnad		<u>146 682 871</u>	<u>123 087 432</u>
Skattekostnad	7	32 109 735	26 914 339
<b>Årsresultat</b>		<b>114 573 136</b>	<b>96 173 093</b>
<b>Overføringer</b>			
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	8	158 875 606	140 455 339
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	8	-44 302 470	-44 282 246
Sum overføringer		<u>114 573 136</u>	<u>96 173 093</u>



<b>Balanse</b>			
Hygea AS			
	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immatrielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	54 674 787	41 973 454
Sum immaterielle eiendeler		<u>54 674 787</u>	<u>41 973 454</u>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	4 526 674 791	4 583 361 882
Sum varige driftsmidler		<u>4 526 674 791</u>	<u>4 583 361 882</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	5	11 435 302	11 435 302
Sum finansielle anleggsmidler		<u>11 435 302</u>	<u>11 435 302</u>
Sum anleggsmidler		<u>4 592 784 879</u>	<u>4 636 770 637</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		650 856	1 138 613
Fordringer på selskap i samme konsern	6	365 570 905	295 589 613
Andre kortsiktige fordringer		2 409 294	3 311 257
Sum fordringer		<u>368 631 055</u>	<u>300 039 483</u>
Sum omløpsmidler		<u>368 631 055</u>	<u>300 039 483</u>
Sum eiendeler		<u>4 961 415 934</u>	<u>4 936 810 121</u>



<b>Balanse</b>			
Hygea AS			
	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	1 100 000	1 100 000
Overkurs	8	4 798 494 218	4 798 494 218
Sum innskutt egenkapital		<u>4 799 594 218</u>	<u>4 799 594 218</u>
Sum egenkapital		<u>4 799 594 218</u>	<u>4 799 594 218</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	6	159 454 222	135 901 772
Annen kortsiktig gjeld		2 367 494	1 314 131
Sum kortsiktig gjeld		<u>161 821 716</u>	<u>137 215 903</u>
Sum gjeld		<u>161 821 716</u>	<u>137 215 903</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>4 961 415 934</u>	<u>4 936 810 121</u>
Bergen, 16.05.2024			
 Tor Arild Bolstad Styremedlem		 Anders Tom Aagenæs Styreleder	
		 Ole-Christian Knudsen Styremedlem/daglig leder	
912 586 499		Side 7	



<b>Kontantstrømoppstilling</b>		
Hygea AS		
	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	146 682 871	123 087 432
Ordinære avskrivninger	57 733 332	57 733 044
Endring i kundefordringer	487 757	0
Endring i konsernmellomværender	-817 605	-503 041
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	1 955 326	6 589 896
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>206 041 682</u>	<u>186 907 331</u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-1 046 241	-351 889
Endring i konsernintern fordring tilknyttet konsernkonto	-69 206 738	-62 066 334
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-70 252 979</u>	<u>-62 418 223</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger av konsernbidrag	-135 788 702	-124 489 108
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-135 788 702</u>	<u>-124 489 108</u>
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	0	0
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 01.01	0	0
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12	<u>0</u>	<u>0</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 skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

### 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.

### 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.

### Investeringer 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.



## Hygea AS

Noter til regnskapet 2023

### Fordringer

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

### Skatt

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.

### 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 konsernkonto innehaver (DNB Eiendomsholding AS) og den enkelte deltaker. Konsernkontosystemet vil derved automatisk etablere låneforhold mellom deltakerne og konsernkonto innehaver. I regnskapet er dermed alle transaksjoner mellom konsernkonto innehaver og deltaker klassifisert som mellomværende.

---

### Note 2 Inntekter

---

Selskapet driver med utleie av kontorlokaler i Dronning Eufemias gate 30 (Barcode 121). All virksomhet foregår i Oslo kommune.



## Hygea AS

Noter til regnskapet 2023

### Note 3 Varige driftsmidler

	<b>Før prosjekt</b>	<b>Tomt</b>	<b>Teknisk installasjon</b>	<b>Bygninger</b>	<b>Totalt</b>
Anskaffelseskost 01.01.	1 157 748	2 553 078 636	888 337 010	1 331 576 912	4 774 150 307
Tilgang i året	1 035 070	0	11 749	-578	1 046 241
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>2 192 818</b>	<b>2 553 078 636</b>	<b>888 348 759</b>	<b>1 331 576 334</b>	<b>4 775 196 548</b>
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	0	0	-146 774 690	-44 013 735	-190 788 425
Årets avskrivninger	0	0	-44 417 544	-13 315 788	-57 733 332
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	0	0	-191 192 234	-57 329 523	-248 521 757
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>2 192 818</b>	<b>2 553 078 636</b>	<b>697 156 525</b>	<b>1 274 246 811</b>	<b>4 526 674 791</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. Inventar avskrives lineært over en forventet levetid på 5 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	<b>2023</b>	<b>2022</b>
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>



## Hygea AS

Noter til regnskapet 2023

### Note 5 Investering i aksjer

Selskapet har eierandeler i følgende selskap	Forretningskontor	Eierandel/ Stemmeandel	Egenkapital siste år 100 %	Resultat siste år 100 %
Barcode Kjølring AS	Oslo	23,77 %	55 744 346	9 959 663

### Note 6 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter

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

##### *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.12 790 787 for 2023 (for 2022 kr. 14 041 436).

##### *Leieinntekter:*

Det foreligger avtale om utleie av lokaler til selskaper i samme konsern. Leiebetingelser er fastsatt på grunnlag av markedsmessig vilkår på avtaletidspunktet. Leieinntekten fra selskaper i samme konsern utgjør totalt kr. 211 102 760 for 2023 (for 2022 kr. 196 359 072).

##### *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 foretak 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.



Hygea AS

Noter til regnskapet 2023

### Note 7 Skattekostnad

#### Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2023	2022
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-248 521 758	-190 788 426
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>-248 521 758</b>	<b>-190 788 426</b>
Utsatt skatt (22%)	-54 674 787	-41 973 454
<b>Utsatt skatt i balansen</b>	<b>-54 674 787</b>	<b>-41 973 454</b>

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2023	2022
Resultat før skattekostnad	146 682 871	123 087 432
Permanente forskjeller	-729 529	-749 529
Endring i midlertidige resultatforskjeller	57 733 332	57 733 045
<b>Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>	<b>203 686 674</b>	<b>180 070 948</b>
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-203 686 674	-180 070 948
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fordeling av skattekostnaden	2023	2022
Skatt av avgitt konsernbidrag	44 811 068	39 615 609
Endring i utsatt skatt (22%)	-12 701 333	-12 701 270
<b>Skattekostnad</b>	<b>32 109 735</b>	<b>26 914 339</b>

Betalbar skatt i balansen	2023	2022
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	44 811 068	39 615 609
Skattevirkning av konsernbidrag	-44 811 068	-39 615 609
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



Hygea AS

Noter til regnskapet 2023

### Note 8 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	1 100 000	4 798 494 218	0	4 799 594 218
Årets resultat	0	0	114 573 136	114 573 136
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-158 875 606	-158 875 606
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	44 302 470	44 302 470
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>1 100 000</b>	<b>4 798 494 218</b>	<b>0</b>	<b>4 799 594 218</b>

### Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 1 100 000 består av 1 aksje a kr 1 100 000.

#### 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.



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 Hygea AS

### Konklusjon

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

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

Uavhengig revisors beretning - Hygea AS 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pemneo document key: 2FBNS-UJHEY-EBIBZ-Z1LCN-OHH45-M5GEZ



# 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 Dokumentnøkkel: ZFBNS-UIHEY-EBI2B-Z1LCN-OHH4S-MSGEZ

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>