



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 692 140  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: DNB PROPCO INTERNATIONAL 1 AS  
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C  
5058 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gro Kristin Boge  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.02.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	5	1 568 438	1 608 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 568 438</b>	<b>1 608 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 568 438</b>	<b>-1 608 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i andre selskaper	7	18 550 742	23 540 852
Annen finansinntekt		86 647	523 349
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 637 389</b>	<b>24 064 201</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	42 076 020	36 058 813
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>42 076 020</b>	<b>36 058 813</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-23 478 877</b>	<b>-12 980 794</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-25 047 315</b>	<b>-14 588 794</b>
Skattekostnad på resultat	4	2 586 491	2 026 468
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-27 633 806</b>	<b>-16 615 262</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-27 633 806</b>	<b>-16 615 262</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer fra overkurs	6	-27 633 807	-16 615 262
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	6	<b>-27 633 807</b>	<b>-16 615 262</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	7	908 142 141	908 142 141
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>908 142 141</b>	<b>908 142 141</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>908 142 141</b>	<b>908 142 141</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>26 601 200</b>	<b>29 892 260</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>26 601 200</b>	<b>29 892 260</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>934 743 341</b>	<b>938 034 401</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 6	1 450 000	1 450 000
Overkurs	6	134 975 477	162 609 285
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>136 425 477</b>	<b>164 059 285</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>136 425 477</b>	<b>164 059 285</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til foretak i samme konsern	2	784 334 390	784 334 390
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>784 334 390</b>	<b>784 334 390</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>784 334 390</b>	<b>784 334 390</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		127 031	28 125
Betalbar skatt	4	2 892 323	-21 208 552
Annen kortsiktig gjeld		10 964 119	10 821 153
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 983 473</b>	<b>-10 359 274</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>798 317 863</b>	<b>773 975 116</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>934 743 340</b>	<b>938 034 401</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 470253

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 692 140  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: DNB PROPCO INTERNATIONAL 1 AS  
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C  
5058 BERGEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gro Kristin Boge  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.02.2021

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.07.2021



Organisasjonsnr: 996 692 140  
DNB PROPCO INTERNATIONAL 1 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	5	1 568 438	1 608 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 568 438</b>	<b>1 608 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 568 438</b>	<b>-1 608 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i andre selskaper	7	18 550 742	23 540 852
Annen finansinntekt		86 647	523 349
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 637 389</b>	<b>24 064 201</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	42 076 020	36 058 813
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>42 076 020</b>	<b>36 058 813</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-23 478 877</b>	<b>-12 980 794</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	4	-25 047 315	-14 588 794
		2 586 491	2 026 468
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-27 633 806</b>	<b>-16 615 262</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-27 633 806</b>	<b>-16 615 262</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer fra overkurs	6	-27 633 807	-16 615 262
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>6</b>	<b>-27 633 807</b>	<b>-16 615 262</b>



Organisasjonsnr: 996 692 140  
DNB PROPCO INTERNATIONAL 1 AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2020** **2019**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investeringer i tilknyttet selskap	7	908 142 141	908 142 141
Sum finansielle anleggsmidler		908 142 141	908 142 141
Sum anleggsmidler		908 142 141	908 142 141

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		26 601 200	29 892 260
Sum omløpsmidler		26 601 200	29 892 260
SUM EIENDELER		934 743 341	938 034 401

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	3, 6	1 450 000	1 450 000
Overkurs	6	134 975 477	162 609 285
Sum innskutt egenkapital		136 425 477	164 059 285
Sum egenkapital		136 425 477	164 059 285

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til foretak i samme konsern	2	784 334 390	784 334 390
Sum annen langsiktig gjeld		784 334 390	784 334 390

##### Sum langsiktig gjeld

784 334 390 784 334 390

##### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		127 031	28 125
Betalbar skatt	4	2 892 323	-21 208 552
Annen kortsiktig gjeld		10 964 119	10 821 153



Sum kortsiktig gjeld	13 983 473	-10 359 274
Sum gjeld	798 317 863	773 975 116
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	934 743 340	938 034 401



Organisasjonsnr: 996 692 140  
DNB PROPCO INTERNATIONAL 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

3

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
DNB Specialised inves	10000.00	145.00	1450000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
DNB Specialised investment	10000.00	100.00%	Antal
Fund			aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	10000.00	100.00%

Note

5

Lønn og ytelser

Det er ingen ansatte i selskapet, og dermed ingen plikt til tjenestepensjonsordning. Det er ikke utbetalt styrehonorar og det er heller ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Daglig leder			



Styret

## Note

### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	10688.00	8699.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		8200.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	10688.00	16899.00

## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

## Note

7

### Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

#### Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
DNB Scandinavian Property Fund DA	9.51%	9.51%	9052054646.0	0
DNB Scandinavian Property Fund DA	9.51%	9.51%		

\*Andelen er basert på andel av innskutt kapital og er ikke identisk med eierandelen i selskapet.

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Nei

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
DNB Propco International 1 AS	Solheimsgaten 7c 5058 BERGEN 1201 Bergen



**DNB Propco International 1 AS**

---

## **Årsrapport for 2020**

**Årsberetning**

**Årsregnskap**

**- Resultatregnskap**

**- Balanse**

**- Noter**

**Revisjonsberetning**



## ÅRSBERETNING 2020 FOR DNB PROPCO INTERNATIONAL 1 AS

Selskapets formål er å være deltager i det ansvarlige selskapet DNB Scandinavian Property Fund DA (fondsselskapet) som har som formål å eie heleide datterselskap innen fast eiendom. Selskapet er lokalisert i Bergen.

Selskapet har vært deltager i DNB Scandinavian Property Fund DA siden 2011. Selskapets totale innbetalte kapital i fondsselskapet utgjør NOK 865 mill. og selskapets eierandel i fondsselskapet pr 31.12.20 er 9,5 %.

Selskapet hadde ingen ansatte i 2020 og således ikke noe arbeidsmiljø å ivareta. Selskapets styre består av 3 medlemmer, hvorav 1 kvinne.

Virksomheten forurenser ikke det ytre miljøet utover det som er normalt for eiendomsvirksomhet.

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.

Fondsselskapets underliggende eiendomsportefølje består pr 31.12.2020 av 15 eiendommer, hvorav 13 i Norge og 2 i Sverige. Eiendomsporteføljen hadde i 2020 en direkteavkastning på 3,6 % og en totalavkastning på 6,6 %. Dette er innenfor målsatt ramme til fondet på 5-7 % avkastning.

Netto leieinntekter var NOK 379 mill. i 2020. Eiendomsporteføljens leiekontrakter har en gjennomsnittlig gjenværende leietid på 6 år. Økonomisk ledighet for eiendommene med ordinær utleie var ved årsskiftet 3,5 % som er lavt sammenlignet med markedet ellers.

Det har vært en samlet økning i rene eiendomsverdier med NOK 1.121,1 mill. i underliggende eiendomsinvesteringer i fondsselskapet. Dette inkluderer erverv av eiendommen Krinkelkroken 1 i 2020. Fondets eiendommer er verdsatt basert på takster fra 2 eksterne uavhengige verdilurderere. Total eiendomsverdi var pr 31.12.2020 NOK 10.772,5 mill. mot NOK 9.659 mill. pr 31.12.19.

Basert på prognoser for fremtidige resultater i eiendomsporteføljen, vurderer styret framtidsutsiktene for selskapet som gode. Usikkerheten er imidlertid stor, spesielt knyttet til Covid-19 konsekvensene for norsk og internasjonal økonomi. Samlet effekt på selskapets virksomhet og verdien av selskapets aksjer/andeler er vanskelig å kvantifisere og er derfor usikker.

Årets resultat gjenspeiles av utdeling fra fondsselskapet med NOK 18,6 mill. samt rentekostnader på lån med NOK 42,1 mill. Heller ikke i 2020 har selskapet fått fullt skattemessig fradrag for alle rentekostnader som følge av tilpasninger til regelverket for begrensning av skattemessig fradrag for renter til nærstående. Årets regnskapsmessige resultat viser et underskudd på NOK 27,6 mill. mot et underskudd på NOK 16,6 mill. foregående år.





Egenkapitalen var ved utgangen av året på NOK 136,4 mill. mot NOK 164,1 mill. foregående år. Egenkapitalandelen var pr 31.12.2020 14,6 % sammenlignet med 17,1 % pr 31.12.2019.

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

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Styret foreslår at årets underskudd NOK 27.633.807 dekkes av overkurs.

Bergen, 16. februar 2021

---

Gro Kristin Boge  
Styrets leder

---

Anders Tom Aagenæs  
Styremedlem

---

Tor Arild Bolstad  
Styremedlem





## DNB Propco International 1 AS

### Resultatregnskap

	Note	2020	2019
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	5	<u>1 568 438</u>	<u>1 608 000</u>
Driftsresultat		<u>-1 568 438</u>	<u>-1 608 000</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i andre selskaper	7	18 550 742	23 540 852
Annen renteinntekt		86 647	523 349
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	42 076 020	36 058 813
Annen finanskostnad		<u>40 246</u>	<u>986 182</u>
Resultat av finansposter		<u>-23 478 877</u>	<u>-12 980 794</u>
Resultat før skattekostnad		<u>-25 047 315</u>	<u>-14 588 794</u>
Skattekostnad på resultat	4	<u>2 586 492</u>	<u>2 026 468</u>
<b>Årsresultat</b>		<u><b>-27 633 807</b></u>	<u><b>-16 615 262</b></u>
<b>Overføringer</b>			
Overføringer fra overkurs	6	<u>-27 633 807</u>	<u>-16 615 262</u>





## DNB Propco International 1 AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investering i andre selskaper	7	908 142 141	908 142 141
Sum finansielle anleggsmidler		<u>908 142 141</u>	<u>908 142 141</u>
Sum anleggsmidler		<u>908 142 141</u>	<u>908 142 141</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer		0	23 540 852
Sum fordringer		<u>0</u>	<u>23 540 852</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>26 601 200</u>	<u>29 892 260</u>
Sum omløpsmidler		<u>26 601 200</u>	<u>53 433 112</u>
Sum eiendeler		<u>934 743 341</u>	<u>961 575 253</u>





## DNB Propco International 1 AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	3, 6	1 450 000	1 450 000
Overkurs	6	<u>134 975 477</u>	<u>162 609 285</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>136 425 477</u>	<u>164 059 285</u>
Sum egenkapital		<u>136 425 477</u>	<u>164 059 285</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til foretak i samme konsern	2	<u>784 334 390</u>	<u>784 334 390</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>784 334 390</u>	<u>784 334 390</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		127 031	28 125
Betalbar skatt	4	2 892 324	2 332 300
Annen kortsiktig gjeld		<u>10 964 119</u>	<u>10 821 153</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>13 983 474</u>	<u>13 181 578</u>
Sum gjeld		<u>798 317 864</u>	<u>797 515 968</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>934 743 341</u>	<u>961 575 253</u>

Bergen, 16. februar 2021

\_\_\_\_\_  
Gro Kristin Boge  
Styrets leder

\_\_\_\_\_  
Anders Tom Aagenæs  
Styremedlem

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





## DNB Propco International 1 AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

#### 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.

#### 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.

#### Investeringer i andre selskaper

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 investering i andre selskaper. 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.

#### 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.





## DNB Propco International 1 AS

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 2 - Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter

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

###### *Mellomværende med selskaper i samme konsern:*

Mellomværende med selskaper i samme konsern renteberegnes i henhold til en referanserente som reflekterer gjennomsnittlig markedsrente for den aktuelle perioden.

###### *Pantstillelse, annen sikkerhetsstillelse og garantier til fordel for nærstående foretak:*

Det eksisterer ingen pantstillelser, annen sikkerhetsstillelse eller garantier til fordel for nærstående.

Langsiktig gjeld til nærstående parter forfaller senere enn 5 år etter balansedagen.

#### Note 3 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 1.450.000,- består av 10.000 aksjer a kr 145,-. Alle aksjer har like rettigheter.

Selskapet eies av DNB Specialised Investment Fund - Scandinavian Property Fund - Unleveraged.

#### Note 4 - Skattekostnad

##### Årets skattekostnad fordeler seg på:

	2020	2019
Betalbar skatt	3 592 201	2 026 468
For mye avsatt skatt tidligere år	-1 005 709	0
Årets totale skattekostnad	<u>2 586 492</u>	<u>2 026 468</u>

##### Beregning av årets skattegrunnlag:

	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	-25 047 315	-14 588 794
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	1 117 795	594 404
Skattemessig overskudd på andel i selskap med deltakerfastsetting	21 962 556	14 720 376
Utbytte/utdeling på andel i selskap med deltakerfastsetting	-18 550 742	-23 540 852
Permanent forskjell	306 878	533 814
Renter ikke fradragsført	36 981 843	31 492 272
Fradragsførte fremførte renter fra tidligere år	-442 829	0
Årets skattegrunnlag	<u>16 328 186</u>	<u>9 211 220</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	3 592 201	2 026 468
For mye avsatt skatt tidligere år	-1 005 709	0
Avsatt skatt i balansen fra tidligere år	305 832	305 832
Betalbar skatt i balansen	<u>2 892 324</u>	<u>2 332 300</u>

##### Oversikt over midlertidige forskjeller

	2020	2019
Andre forskjeller	-835 098	0
Resultatforskjeller på andeler i selskap med deltakerfastsetting	-19 599 550	-3 979 320
Avskåret rentefradrag til fremføring	-6 707 222	-7 150 051
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	<u>-26 306 772</u>	<u>-11 129 371</u>
Grunnlag for utsatt skattefordel	0	0

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

Midlertidige forskjeller for 2019 er oppdatert i årets regnskap sfa. korrigerte skattemeldinger fra tidligere år.





## DNB Propco International 1 AS

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 5 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Det er ingen ansatte i selskapet, og dermed ingen plikt til tjenestepensjonsordning. Det er ikke utbetalt styrehonorar og det er heller ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

<i>Kostnadsført godtgjørelse til revisor eks. mva fordeler seg slik:</i>	2020	2019
Revisjon	10 688	8 699
Andre tjenester	0	8 200
Sum	<u>10 688</u>	<u>16 899</u>

#### Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Sum
Egenkapital 01.01.	1 450 000	162 609 285	164 059 285
Årets resultat	0	-27 633 807	-27 633 807
Egenkapital 31.12.	<u>1 450 000</u>	<u>134 975 477</u>	<u>136 425 477</u>

#### Note 7 - Investering i aksjer

	Forretnings- kontor	Eierandel/ Stemmeandel	Egenkapital siste år 100%	Resultat siste år 100%
DNB Scandinavian Property Fund DA	Bergen	9,51 %	9 052 054 646	247 185 404

\*Andelen er basert på andel av innskutt kapital og er ikke identisk med eierandelen i selskapet.

#### Note 8 - Hendelser etter balansedagen

Det foreligger på tidspunkt for regnskapsavleggelse fortsatt usikkerhet knyttet til utviklingen rundt Covid-19 og de langvarige konsekvensene for den norske og internasjonale økonomien. Det er forventet at reduksjon i aktivitetsnivået vil medføre negative økonomiske virkninger for selskaper innenfor eiendomsbransjen gjennom redusert betalingsevne hos leietakere samt verdiendring på eiendom som igjen vil kunne påvirke verdien av selskapets investeringer i andeler. Den samlede effekten av Covid-19 på selskapets virksomhet og verdien av selskapets andeler er vanskelig å kvantifisere og er derfor usikker.





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557442097610

### Dokument

2020 Årsberetning, årsregnskap og noter DNB Propco  
International 1 AS - Norsk  
Hoveddokument  
8 sider  
Initiert på 2021-02-16 12:32:47 CET (+0100) av Siren  
Thomsen (ST)  
Ferdigstilt den 2021-02-17 09:27:23 CET (+0100)

### Initiativtaker

Siren Thomsen (ST)  
DNB Næringseiendom  
Organisasjonsnr. DNB Næringseiendom  
siren.thomsen@dnb.no  
41329108

### Signerende parter

Gro (G)  
gro.boge@dnb.no

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Gro Kristin Boge"  
Signert 2021-02-16 16:29:25 CET (+0100)

Anders (A)  
Anders.aagenaes@dnb.no

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Anders Tom Aagenaes"  
Signert 2021-02-17 09:27:23 CET (+0100)

Tor Arild (TA)  
torarild.bolstad@dnb.no

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Tor Arild Bolstad"  
Signert 2021-02-16 13:38:28 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, NO-5006 Bergen  
Postboks 6163, NO-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 Propco International 1 AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for DNB Propco International 1 AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

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

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Øvrig informasjon

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

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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



Building a better  
working world

2

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

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

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

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Bergen, 16. februar 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kjetil Håvardstun  
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnøkkel: 1EWMF-KHYNB-ZJN38-41025-VUMZI-QPM5I



# 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

Oppdragsansvarlig partner

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5999-4-1198525

IP: 92.220.xxx.xxx

2021-02-16 08:32:12Z



## Kjetil Håvardstun

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5999-4-1198525

IP: 92.220.xxx.xxx

2021-02-16 08:32:12Z



Penneo Dokumentnøkkel: 1EWMF-KHYNB-ZJN38-41O25-VUMZI-QPM5I

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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