



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 289 630
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDEA LIV EIENDOM AS
Forretningsadresse: Olav Kyrres gate 22
5014 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rune Hines
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 11.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		399 703 770	441 247 974
Sum inntekter		399 703 770	441 247 974
Kostnader			
Annen driftskostnad		130 350 506	154 830 389
Annen driftskostnad	3		
Sum kostnader		130 350 506	154 830 389
Driftsresultat		1 816 905 398	1 087 547 421
Finansinntekter og finanskostnader			
Gevinst/tap ved salg av aksjer i datterselskap	5		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8		
Annen finansinntekt		38 950	3 121 683
Sum finansinntekter		38 950	3 121 683
Verdiendring investeringseiendom målt til virkelig verdi	7	-1 278 198 870	-514 712 251
Netto nedskrivning aksjer i datterselskap	5	145 559 091	130 850 801
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	3 904 934	40 251 337
Annen rentekostnad			1 386
Annen finanskostnad			65 959
Sum finanskostnader		-1 128 734 845	-343 542 768
Netto finans		1 128 773 795	346 664 451
Ordinært resultat før skattekostnad		1 398 127 059	633 082 036
Skattekostnad på ordinært resultat	2	339 832 044	173 684 872
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 058 295 015	459 397 164
Årsresultat		2 116 590 030	918 794 328
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 058 295 015	459 397 164
Totalresultat		1 058 295 015	459 397 164



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	1, 1	915 024 166	1 266 001 442
Udekket tap	1		-806 604 278
Avsatt til annen egenkapital		143 270 849	
Overført fra overkursfond	1		
Sum overføringer og disponeringer		1 058 295 015	459 397 164



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Varige driftsmidler			
Investerings eiendommer	7	10 029 048 123	6 964 634 378
Sum varige driftsmidler		10 029 048 123	6 964 634 378
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	6 949 150	161 619 398
Sum finansielle anleggsmidler		6 949 150	161 619 398
Sum anleggsmidler		10 035 997 274	7 126 253 776
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 009 503	1 438 761
Fordring på konsernselskap	6	2 420 426	878 971
Krav på innbetaling av selskapskapital		48 584 216	42 395 736
Sum fordringer		52 014 146	44 713 468
Investeringer			
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	4		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	34 258 530	43 453 150
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		34 258 530	43 453 150
Sum omløpsmidler		86 272 677	88 166 618
SUM EIENDELER		10 122 269 951	7 214 420 394



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1	9 000 000	7 000 000
Overkurs	1	14 259 984 856	10 999 684 909
Annen innskutt egenkapital	1	700 490	700 490
Sum innskutt egenkapital		14 269 685 346	11 007 385 399
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	1	4 580 240 328	5 896 619 083
Sum opptjent egenkapital		-4 580 240 328	-5 896 619 083
Sum egenkapital		9 689 445 018	5 110 766 317
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	358 343 583	76 656 552
Sum avsetninger for forpliktelser		358 343 583	76 656 552
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		358 343 583	76 656 552
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 756 352	
Gjeld til konsernselskap	6	4 596 047	1 963 002 644
Skyldig offentlige avgifter			12 176 334
Annen kortsiktig gjeld		64 128 952	51 818 548
Sum kortsiktig gjeld		74 481 350	2 026 997 525
Sum gjeld		432 824 932	2 103 654 077
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 122 269 951	7 214 420 394



Resultatregnskap

Nordea Liv Eiendom AS

	Note	2021	2020
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter		399 703 770	441 247 974
Sum driftsinntekter		<u>399 703 770</u>	<u>441 247 974</u>
Annen driftskostnad		130 350 506	154 830 389
Sum driftskostnader		<u>130 350 506</u>	<u>154 830 389</u>
Driftsresultat før verdiendring på investeringseiendom		<u>269 353 264</u>	<u>286 417 585</u>
Verdiendring investeringseiendom målt til virkelig verdi		1 278 198 870	514 712 251
Driftsresultat		<u>1 547 552 134</u>	<u>801 129 836</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		38 950	3 121 683
Netto nedskrivning aksjer i datterselskap	5	145 559 091	130 850 801
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	3 904 934	40 251 337
Annen rentekostnad		0	1 386
Annen finanskostnad		0	65 959
Resultat av finansposter		<u>-149 425 075</u>	<u>-168 047 800</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>1 398 127 059</u>	<u>633 082 036</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	339 832 044	173 684 872
Ordinært resultat		<u>1 058 295 015</u>	<u>459 397 164</u>
Årsresultat		<u>1 058 295 015</u>	<u>459 397 164</u>
Totalresultat			
Årsresultat		1 058 295 015	459 397 164
Poster i utvidet resultat		0	0
Totalresultat		<u>1 058 295 015</u>	<u>459 397 164</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	1	915 024 166	1 266 001 442
Avsatt til annen egenkapital		143 270 849	0
Overført til udekket tap	1	0	-806 604 278
Sum overføringer		<u>1 058 295 015</u>	<u>459 397 164</u>



Balanse

Nordea Liv Eiendom AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendommer	7	10 029 048 123	6 964 634 378
Sum varige driftsmidler		<u>10 029 048 123</u>	<u>6 964 634 378</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	6 949 150	161 619 398
Sum finansielle anleggsmidler		<u>6 949 150</u>	<u>161 619 398</u>
Sum anleggsmidler		<u>10 035 997 274</u>	<u>7 126 253 776</u>
Omløpsmidler			
Kundefordringer		1 009 503	1 438 761
Fordring på konsernselskap	6	2 420 426	878 971
Andre fordringer		48 584 216	42 395 736
Sum fordringer		<u>52 014 146</u>	<u>44 713 468</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	34 258 530	43 453 150
Sum omløpsmidler		<u>86 272 677</u>	<u>88 166 618</u>
Sum eiendeler		<u>10 122 269 951</u>	<u>7 214 420 394</u>



Balanse

Nordea Liv Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1	9 000 000	7 000 000
Overkurs	1	14 259 984 856	10 999 684 909
Annen innskutt egenkapital	1	700 490	700 490
Sum innskutt egenkapital		<u>14 269 685 346</u>	<u>11 007 385 399</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	1	-4 580 240 328	-5 896 619 083
Sum opptjent egenkapital		<u>-4 580 240 328</u>	<u>-5 896 619 083</u>
Sum egenkapital		<u>9 689 445 018</u>	<u>5 110 766 317</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	2	358 343 583	76 656 552
Sum avsetning for forpliktelser		<u>358 343 583</u>	<u>76 656 552</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 756 352	0
Gjeld til konsernselskap	6	4 596 047	1 963 002 644
Skyldig offentlige avgifter		0	12 176 334
Annen kortsiktig gjeld		64 128 952	51 818 548
Sum kortsiktig gjeld		<u>74 481 350</u>	<u>2 026 997 525</u>
Sum gjeld		<u>432 824 932</u>	<u>2 103 654 077</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>10 122 269 951</u>	<u>7 214 420 394</u>



Balanse

Nordea Liv Eiendom AS

Bergen, 29.06.2022
Styret i Nordea Liv Eiendom AS

Leif-Rune Husebye Rein
styreleder

Leif Raanes
styremedlem

Jørn Bjarte Nøstdal
styremedlem

Leif Raanes
styremedlem

Nils Arne Rudi Gundersen
daglig leder



Til generalforsamlingen i Nordea Liv Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nordea Liv Eiendom AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

.....
PricewaterhouseCoopers AS, Sandviksbodene 2A, Postboks 3984 - Sandviken, NO-5835 Bergen
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Nordea Liv Eiendom AS



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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 utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, 29. juni 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Jon Haugervåg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Haugervåg, Jon	BANKID_MOBILE	2022-06-29 16:14

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Resultatregnskap

Nordea Liv Eiendom AS

	Note	2021	2020
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter		399 703 770	441 247 974
Sum driftsinntekter		<u>399 703 770</u>	<u>441 247 974</u>
Annen driftskostnad		130 350 506	154 830 389
Sum driftskostnader		<u>130 350 506</u>	<u>154 830 389</u>
Driftsresultat før verdiendring på investeringseiendom		<u>269 353 264</u>	<u>286 417 585</u>
Verdiendring investeringseiendom målt til virkelig verdi		1 278 198 870	514 712 251
Driftsresultat		<u>1 547 552 134</u>	<u>801 129 836</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		38 950	3 121 683
Netto nedskrivning aksjer i datterselskap	5	145 559 091	130 850 801
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	3 904 934	40 251 337
Annen rentekostnad		0	1 386
Annen finanskostnad		0	65 959
Resultat av finansposter		<u>-149 425 075</u>	<u>-168 047 800</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>1 398 127 059</u>	<u>633 082 036</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	339 832 044	173 684 872
Ordinært resultat		<u>1 058 295 015</u>	<u>459 397 164</u>
Årsresultat		<u>1 058 295 015</u>	<u>459 397 164</u>
Totalresultat			
Årsresultat		1 058 295 015	459 397 164
Poster i utvidet resultat		0	0
Totalresultat		<u>1 058 295 015</u>	<u>459 397 164</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	1	915 024 166	1 266 001 442
Avsatt til annen egenkapital		143 270 849	0
Overført til udekket tap	1	0	-806 604 278
Sum overføringer		<u>1 058 295 015</u>	<u>459 397 164</u>





Balanse

Nordea Liv Eiendom AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendommer	7	10 029 048 123	6 964 634 378
Sum varige driftsmidler		<u>10 029 048 123</u>	<u>6 964 634 378</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	6 949 150	161 619 398
Sum finansielle anleggsmidler		<u>6 949 150</u>	<u>161 619 398</u>
Sum anleggsmidler		<u>10 035 997 274</u>	<u>7 126 253 776</u>
Omløpsmidler			
Kundefordringer		1 009 503	1 438 761
Fordring på konsernselskap	6	2 420 426	878 971
Andre fordringer		48 584 216	42 395 736
Sum fordringer		<u>52 014 146</u>	<u>44 713 468</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	34 258 530	43 453 150
Sum omløpsmidler		<u>86 272 677</u>	<u>88 166 618</u>
Sum eiendeler		<u>10 122 269 951</u>	<u>7 214 420 394</u>





Balanse

Nordea Liv Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1	9 000 000	7 000 000
Overkurs	1	14 259 984 856	10 999 684 909
Annen innskutt egenkapital	1	700 490	700 490
Sum innskutt egenkapital		<u>14 269 685 346</u>	<u>11 007 385 399</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	1	-4 580 240 328	-5 896 619 083
Sum opptjent egenkapital		<u>-4 580 240 328</u>	<u>-5 896 619 083</u>
Sum egenkapital		<u>9 689 445 018</u>	<u>5 110 766 317</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	2	358 343 583	76 656 552
Sum avsetning for forpliktelser		<u>358 343 583</u>	<u>76 656 552</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 756 352	0
Gjeld til konsernselskap	6	4 596 047	1 963 002 644
Skyldig offentlige avgifter		0	12 176 334
Annen kortsiktig gjeld		64 128 952	51 818 548
Sum kortsiktig gjeld		<u>74 481 350</u>	<u>2 026 997 525</u>
Sum gjeld		<u>432 824 932</u>	<u>2 103 654 077</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>10 122 269 951</u>	<u>7 214 420 394</u>





Balanse

Nordea Liv Eiendom AS

Bergen, 29.06.2022
Styret i Nordea Liv Eiendom AS



Leif-Rune Husebye Rein
styreleder



Jørn Bjarte Nøstdal
styremedlem



Leif Raanes
styremedlem



Nils Arne Rudi Gundersen
daglig leder





NORDEA LIV EIENDOM AS

ÅRSREGNSKAP 2021

Orgnr 999 289 630

INNHold

- ÅRSBERETNING
- RESULTATREGNSKAP
- BALANSE PR. 31.12.2021
- KONTANTSTRØMSOPPSTILLING
- NOTER

Confidential

Transaction 09222115557472446410



Signed RLH, NJB, RL, GNAR



NORDEA LIV EIENDOM AS 2021

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

<i>Beløp i kroner</i>	2021	2020
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
+/- Ordinært resultat før skattekostnad	1 398 127 059	633 082 036
+/- Nedskrivninger/reversering av nedskrivning	5 145 559 091	130 850 801
+/- Verdiregulering eiendommer	7 -1 278 198 870	-514 712 251
+/- Netto rentekostnader til foretak i samme konsern	3 865 984	40 251 337
+/- Tap/gevinst ved salg av aksjer i datterselskap	5 0	0
+/- Resultatført konsernbidrag	0	0
+/- Endring i tidsavgrensningsposter	-32 711 641	20 432 892
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	236 641 623	309 904 815
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Netto kontantstrøm ved salg av eiendom	31 061 197	1 870 091 264
Investering /aktivering i eiendom	-280 778 003	-113 235 117
Salg av datterselskap	5 31 000	91 000
Investering i datterselskap	-1 434 362 368	-1 148 939 042
Kapitalforhøyelse datterselskap	0	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 684 048 174	608 008 105
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetaling til/fra mor	173 408 489	-1 086 859 361
Utbetaling til/fra døtre	-25 196 557	18 184 636
Innbetaling av egenkapital	1 1 290 000 000	
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	1 438 211 932	-1 068 674 725
Netto kontantstrøm for perioden	-9 194 619	-150 761 805
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	43 453 150	194 214 955
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	34 258 531	43 453 150



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet i forskrift av 21. januar 2008, sist endret 18. desember 2020. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og notepplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapskikk.

Selskapet har anvendt adgangen i Forskriftens § 3-1, 1. ledd nr 3 til å fravike bestemmelsene i IFRS, og regnskapsfører utbytte og konsernbidrag i samsvar med regnskapslovens bestemmelser.

Driftsinntekter

Leieinntekter fra utleie av investeringseiendom og annen næringsseiendom inntektsføres lineært over avtalt leieperiode. Eventuelle leierabatter eller leiefritak periodiseres tilsvarende over avtalt leieperiode.

Omlopsmidler/Kortsiktig gjeld

Omlopsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til eiendommens drift. Omlopsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Investeringseiendommer

Alle eiendommer er vurdert til virkelig verdi på balansedagen. I mangel av sammenlignbare markedspriser på eiendommer, benyttes anerkjente verdvurderingsmetoder ved verdsettelse. Hovedvekten er lagt på ekstern verdsettelse, der eiendommene blir vurdert av eksterne verdvurderer. Et sentralt parameter i verdvurderingen er det langsiktige avkastningskravet for den enkelte eiendom. Verdsettelsene fastsettes endelig av eiendomskomite i Nordea Liv, der usikkerhet for fjerde kvartal er hensyntatt. Endringer i verdi innregnes i resultatet.

Aksjer i datterselskap

Datterselskaper innregnes ved bruk av kostmetoden. Dersom virkelig verdi er lavere enn anskaffelseskost, og verdifallet ikke anses å være forbigående, blir verdien skrevet ned til virkelig verdi. Ved vurdering av virkelig verdi av aksjer i eiendomsselskaper tas det utgangspunkt i virkelig verdi av eiendommene. Til denne verdien legges verdi av netto eiendeler i selskapene, samt justering for mer-/mindreavskrivninger ved salg av aksjer fremfor eiendom.

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skatteeuserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Konsernbidrag

Årets avgitte konsernbidrag klassifiseres i regnskapet som en overføring av resultatet. Mottatt konsernbidrag fra datterselskapene som representerer avkastning i eieriden inntektsføres. Mottatt konsernbidrag utover opplyst resultat i eierperioden fra datter føres som reduksjon av kostpris på aksjene. Skyldig bidrag pr 31.12 er medtatt under kortsiktig gjeld i balansen.

Konsernregnskap

Selskapet utarbeider ikke konsernregnskap men benytter unntaket i regnskapsloven § 3-7.

Konsernregnskap hvor selskapet inngår i konsolideringen kan fås ved henvendelse til Livsforsikringselskapet Nordea Liv Norge AS.

Note 1 - Egenkapital

Beløp i kroner

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	SUM
Egenkapital 01.01.2021	7 000 000	10 999 684 909	700 490	-5 896 619 083	5 110 766 317
Kapitalforhøyelse ved gjeldskonvertering	1 000 000	1 971 299 947	-	-	1 972 299 947
Kapitalforhøyelse ved kontantinnskudd	1 000 000	1 289 000 000	-	-	1 290 000 000
Mottatt konsernbidrag uten skatteeffekt	-	-	-	1 173 107 905	1 173 107 905
Avgitt konsernbidrag med skatteeffekt, netto etter skatt til morselskap	-	-	-	-915 024 166	-915 024 166
Årets resultat	-	-	0	1 058 295 016	1 058 295 016
Egenkapital 31.12.2021	9 000 000	14 259 984 856	700 490	-4 580 240 328	9 689 445 018

Selskapets aksjekapital består av 100 aksjer pålydende 90 000. Aksjene eies i sin helhet av Livsforsikringselskapet Nordea Liv Norge AS.

Alle aksjer har lik stemmerett. Økning av aksjekapitalen på til sammen kr. 2 000 000 ble gjennomført ved økning av pålydende fra kr. 70 000 per aksje til kr. 90 000 per aksje.





Note 2 - Skatter

Beløp i kroner

Betalbar skatt i årets resultat fremkommer slik:

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	1 398 127 059	633 082 036
Permanente forskjeller	146 564 049	156 394 660
Endring i midlertidige forskjeller	-1 280 395 590	79 796 990
Årets skattepliktig inntekt før avgitt konsernbidrag	264 295 519	869 273 686

Grunnlag betalbar skatt 264 295 519 869 273 686

Betalbar skatt 22 % 58 145 014 191 240 211

Årets skattepliktig inntekt før avgitt konsernbidrag	264 295 519	869 273 686
Mottatt konsernbidrag med skattemessig effekt fra døtre	908 812 386	753 805 089
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt til døtre/søsterselskap	0	0
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt til mor	-1 173 107 905	-1 623 078 775
Grunnlag betalbar skatt	0	0

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:

Betalbar skatt på årets resultat	58 145 014	191 240 211
Betalbar skatt konsernbidrag	-58 145 014	-191 240 211
Sum betalbar skatt	0	0

Årets skattekostnad fremkommer slik:

Betalbar skatt på årets resultat	58 145 014	191 240 211
Før lite avsatte skatter tidligere år	0	0
Endring utsatt skatt ved knyttet til endring i MF	281 687 030	-17 555 338
Årets skattekostnad	339 832 044	173 684 873

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	1 629 419 366	348 438 874	1 280 980 493
Fordringer	-584 903	0	-584 903
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	1 628 834 463	348 438 874	1 280 395 590
Utsatt skatt /skattefordel	358 343 582	76 656 552	281 687 030



Note 3 - Honorar til revisor og styre

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret/daglig leder og det foreligger ikke forpliktelser av økonomisk art overfor styrets leder. Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Selskapet har utgiftsført følgende honorar til revisor inkl mva.

	2021	2020
Ordinær revisjon	715 044	682 430
Annen bistand og attestasjonstjenester	331 923	39 711
Sum honorarer til selskapets revisor	1 046 968	722 141

Note 4 - Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler.



Note 5 - Aksjer og andeler i datterselskap

	Anskaffelseskost	Årets nedskrivning og reversering av nedskrivning	Akkumulert verdiregulering	UB verdi	Årsresultat 2021	Egenkapital 2021	Netto mottak/avgitt (-) Forrøtningskonsernbidrag til mor kontor	Eierandel/stemmenandel %
Norske Liv AS	680 015	0	-550 015	130 000	0	130 000	0 Bergen	100
Folke Bernadottesvei 38 AS	745 807 140	0	-745 776 140	31 000	0	31 000	0 Bergen	100
Henrik Ibsensgate 53 AS	122 403 886	0	-122 372 886	31 000	0	31 000	0 Bergen	100
Kokstadflaten 4 AS	52 589 019	0	-52 559 019	30 000	0	30 000	0 Bergen	100
Kokstadflaten 6 AS	4 827 443	0	-4 797 443	30 000	0	30 000	0 Bergen	100
Nykirkebakken 2 AS	758 348 668	0	-758 315 668	33 000	0	33 000	0 Bergen	100
Havnespillet AS	102 995 871	0	-102 964 871	31 000	0	31 000	0 Bergen	100
Rådhuspassasjen AS	584 685 425	0	-584 654 425	31 000	0	31 000	0 Bergen	100
Olav Kyrresgt 22 AS	215 069 026	0	-215 039 026	30 000	0	30 000	0 Bergen	100
Eiendomsselskapet Dromning Maudsgt 15 AS	478 096 469	0	-478 066 469	30 000	0	30 000	0 Bergen	100
NLE Munchsgt. 5B AS	131 916 854	0	-131 885 854	31 000	0	31 000	0 Bergen	100
Arkaden Eiendom AS	43 798 490	276 965	-43 698 490	100 000	270 609	100 000	152 989 513 Bergen	100
Fr. Nansensplass 7 AS	226 611 327	0	-226 580 327	31 000	0	31 000	0 Bergen	100
Sommerrogeten 13-15 AS	214 705 504	0	-214 675 504	30 000	0	30 000	0 Bergen	100
Eikenga 31-33 AS	73 775 544	0	-73 745 544	30 000	0	30 000	0 Bergen	100
Økermveien 119/121 AS	276 433 824	0	-276 403 824	30 000	0	30 000	0 Bergen	100
Christian Kroghs gt 32 AS	30 000	0	0	30 000	0	30 000	0 Bergen	100
Ingeniørens Hus AS	30 000	0	0	30 000	0	30 000	0 Bergen	100
Valhallavegen 6 AS	30 000	0	0	30 000	0	30 000	0 Bergen	100
Henrik Ibsensgate 40-42 AS	14 562 873	-14 532 873	-14 532 873	30 000	63 310 634	30 000	78 953 062 Bergen	100
Fabrikkeveien 41 AS	13 185 102	-12 634 952	-12 634 952	550 150	39 936 560	550 150	96 220 777 Bergen	100
Fabrikkeveien 36 AS	14 849 506	-14 739 506	-14 739 506	110 000	100 419 424	110 000	120 974 826 Bergen	100
Fabrikkeveien 38 AS	38 115 720	-33 105 720	-33 105 720	5 010 000	100 419 424	5 010 000	201 075 282 Bergen	100
Kokstadveien 23B AS	125 496 143	-124 996 143	-124 996 143	500 000	398 465 506	500 000	723 714 386 Bergen	100
Sum	4 239 043 849	(199 732 229)	(4 232 094 699)	6 949 150	702 822 157	6 949 150	1 373 927 847	



Note 6 - Mellomværende med konsernselskap

	2021	2020
Gjeld		
Livsforsikringselskapet Nordea Liv Norge AS	-	1 787 415 742
Norske Liv AS	129 900	2 596 010
Arkaden Eiendom AS	-	169 550 063
Christian Kroghs gt 32 AS	-	926 887
Ingeniørens Hus AS	-	2 513 944
Fabrikkveien 36 AS	321 014	-
Fabrikkveien 38 AS	3 885 062	-
Kokstadveien 23B AS	260 071	-
Sum gjeld	4 596 047	1 963 002 644
Fordringer	2021	2020
Livsforsikringselskapet Nordea Liv Norge AS	2 223 470	-
Folke Bernadottesvei 38 AS	28	-
Henrik Ibsensgate 53 AS	-	80 958
Kokstadflaten 4 AS	27	-
Kokstadflaten 6 AS	27	-
NLE Munchsgt. 5B AS	16	-
Arkaden Eiendom AS	44 479	-
Vallhallavegen 6 AS	77	747 730
Fr. Nansens plass 7 AS	-	6 149
Havnespeilet AS	28	-
Olav Kyrresgt 22 AS	27	-
Eikenga 31-33 AS	28	-
Økernveien 119/121 AS	27	851
Eiendomsselskapet Dronning Maudsgt 15 AS	-	43 280
Henrik Ibsensgate 40-42 AS	12 812	-
Fabrikkveien 41 AS	139 380	-
Sum fordringer	2 420 426	878 971

Av mellomværende med Livsforsikringselskapet Nordea Liv Norge AS, utgjør NOK 1 173 107 905 avgitt konsemdbidrag virkning med skattemessig virkning i 2021. I tillegg er det mottatt NOK 1 175 331 375 i konsemdbidrag uten skattemessig



7 Bygninger til eget bruk og investeringseiendommer

I verddivurdering pr. 31.12.21 er det benyttet følgende nominelle, effektive avkastningskrav:

Kontoreiendom:	Intervall fra 5,25 prosent til 6,9 prosent, veiet gjennomsnitt 5,97 prosent
Handelseiendom:	Anvendt 7,25 prosent for samtlige handelseiendommer
Annet:	Intervall fra 5,6 prosent til 9,25 prosent, veiet gjennomsnitt 5,95 prosent

Det foreligger ingen restriksjoner med hensyn til salg eller på bruk av inntekter og kontantstrømmer fra eiendommene. Ut over leiekontraktene bestemmelser om standard på lokalene, samt å vedlikeholde eiendommene på normal måte, finnes det ingen kontraktsmessige forpliktelser til å utvikle eiendommer.

Eiendomstype	Brutto		Markedsver		Gj.sn. leietid i antall år
	leieareal m ²	Leie NOK pr m ²	di NOK mill.		
Kontor	138 264	2 713	8 331		4,3
Handel	21 984	1 300	503		10,2
Øvrig	36 908	1 897	1 075		8,0
Prosjekt	4 397	0	119		0,0
Totalt	201 553	2 396	10 029		5,2

Tall i 1000	Investeringseiendommer
Balanseført verdi pr. 31.12.2020	6 965
Tilgang, kjøp/aktivering eiendommer	1 729
Netto gevinst som resultat av justering til virkelig verdi	1 334
Avhendelser	0
Balanseført verdi pr. 31.12.2021	10 029

Leieinntektene relaterer seg til utleie av bygg/lokaler til næringsvirksomhet, i all hovedsak kontorbygg i Norge.

I verddivurdering pr. 31.12.20 er det benyttet følgende nominelle, effektive avkastningskrav:

Kontoreiendom:	Intervall fra 5,9 prosent til 7,6 prosent, veiet gjennomsnitt 6,5 prosent
Annet:	Intervall fra 6,1 prosent til 11,5 prosent, veiet gjennomsnitt 6,4 prosent

Det foreligger ingen restriksjoner med hensyn til salg eller på bruk av inntekter og kontantstrømmer fra eiendommene. Ut over leiekontraktene bestemmelser om standard på lokalene, samt å vedlikeholde eiendommene på normal måte, finnes det ingen kontraktsmessige forpliktelser til å utvikle eiendommer.

Eiendomstype	Brutto		Markedsver		Gj.sn. leietid i antall år
	leieareal m ²	Leie NOK pr m ²	di NOK mill.		
Kontor	109 935	2 560	5 329		4,5
Øvrig	36 674	1 802	1 250		8,6
Prosjekt	13 339	2 719	386		6,7
Totalt	159 948	2 335	6 965		5,3

Tall i 1000	Investeringseiendommer
Balanseført verdi pr. 31.12.2019	7 094
Tilgang, kjøp/aktivering eiendommer	1 260
Netto gevinst som resultat av justering til virkelig verdi	518
Avhendelser	-1 906
Balanseført verdi pr. 31.12.2020	6 965

Leieinntektene relaterer seg til utleie av bygg/lokaler til næringsvirksomhet, i all hovedsak kontorbygg i Norge.

Confidential

Transaction 09222115557472446410



Signed RLH, NJB, RL, GNAR



8 Nærstående parter

Som nærstående parter regnes datterselskaper og morselskapet, Livsforsikringselskapet Nordea Liv Norge AS.

<i>Tall i 1000</i>	31.12.2021	31.12.2020
Resultat		
Renteinntekter på mellomværende med datterselskap	-	-
Rentekostnader på mellomværende med datterselskap	541	20 099
Rentekostnader på mellomværende med morselskap	3 364	20 152

Transaksjoner med nærstående parter er gjennomført i Nordea Liv Eiendom AS og det nærstående selskapets ordinære virksomhet til de samme kriterier og betingelser som er gitt i sammenlignbare transaksjoner med lignende kunderelasjon til Nordea Liv Eiendom AS.

Nordea Liv Eiendom AS leier ut lokalet i Folke Bernadottes Vei 38 til morselskapet . Husleie i 2021 utgjorde 5 713 (5 517 i 2020).

Nordea Liv Eiendom AS kjøpte i 2021 følgende eiendommer fra datterselskaper:

Datterselskap	Eiendom	Kjøpesum
Henrik Ibsensgate 40-42 Oslo AS	Henrik Ibsens gate 40-42	154 680 000
Fabrikkveien 41 AS	Fabrikkveien 41	109 209 470
Fabrikkveien 36 AS	Fabrikkveien 36	136 649 370
Fabrikkveien 38 AS	Fabrikkveien 38	239 141 160
Kokstadveien 23B AS	Kostadveien 23B	855 000 000



9 Hendelser etter balansedagen

Det har etter balansedagen ikke inntruffet hendelser av vesentlig betydning for det avlagte regnskapet.



NORDEA LIV EIENDOM AS

Org.nr: 999 289 630

STYRETS BERETNING 2021

Drift

Nordea Liv Eiendom AS ble stiftet 17.12.12 og eies i sin helhet av Livsforsikrings-selskapet Nordea Liv Norge AS. Selskapet har forretningskontor i Bergen. Selskapets aktivitet består i å eie og forvalte eiendommer.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetningen. Etter styrets vurdering har det ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets slutt som er av vesentlig betydning for å vurdere foretakets stilling og resultat.

Det fremlagte regnskapet med tilhørende noter gir etter styrets mening en rettvise oversikt av Nordea Liv Eiendom AS eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Selskapet er et eiendomsselskap med drift, kjøp og salg av direkteid eiendom.

Selskapets resultat og kapitalforhold

Selskapet har kjøpt 5 eiendommer i løpet av 2021. Verdiendringer av investeringseiendommer bokført til virkelig verdi har i 2021 gitt en regnskapsmessig gevinst på MNOK 1 278.

Det fremlagte regnskapet med tilhørende noter gir etter styrets mening tilfredstillende uttrykk for selskapets resultat i år 2021 og den økonomiske stillingen ved årets slutt. Selskapets resultat etter skatt utgjorde MNOK 1 058 (MNOK 459 i 2020). Det er pr 31.12.21 avgitt konsernbidrag på MNOK 1 173 (brutto) til Livsforsikrings-selskapet Nordea Liv Norge AS med skattemessig effekt. Egenkapitalandelen var 95,7 % per 31.12.21 (70,8 % per 31.12.20).

Medarbeidere og arbeidsmiljø

Selskapet har pr. 31.12.21 ingen ansatte. Selskapets styre har tre mannlige styremedlemmer. Både styret og selskapets ledelse er bevisst på de samfunnsmessige forventningene om tiltak for å fremme likestilling i styret.

Selskapet forurenser ikke det ytre miljø utover hva som kan sies å være normalt for den aktivitet selskapet driver. Selskapet har ingen forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Kontantstrøm og likviditet

Selskapets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjør MNOK 237. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter utgjør MNOK - 1 684. Selskapet har en beholdning på MNOK 34 i kontanter ved årsslutt og har ikke ekstern langsiktig gjeld. Likviditetssituasjonen vurderes som god.

Godtgjørelser

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse i Nordea Liv Eiendom AS i 2021.





Bergen, 29. juni 2022

i styret for Nordea Liv Eiendom AS



.....
Leif-Rune Husebye Rein
styreleder



.....
Jørn B. Nøstdal
styremedlem



.....
Leif Raanes
styremedlem



.....
Nils Arne Gundersen
daglig leder





Verification

Transaction 09222115557472446410

Document

Nordea Liv Eiendom årsregnskap 2021

Main document

16 pages

Initiated on 2022-06-29 13:41:29 CEST (+0200) by Rune

Hines (RH)

Finalised on 2022-07-04 14:54:49 CEST (+0200)

Initiator

Rune Hines (RH)

Nordea

rune.hines@nordea.com

+4799772181

Signing parties

Rein, Leif-Rune Husebye (RLH)

leif-rune.rein@nordea.com

Signed 2022-07-01 10:09:34 CEST (+0200)

Nøstdal, Jørn Bjarte (NJB)

jorn.nostdal@nordea.com

Signed 2022-07-04 14:54:49 CEST (+0200)

Raanes, Leif (RL)

leif.raanes@nordea.com

Signed 2022-06-29 13:57:27 CEST (+0200)

Gundersen, Nils Arne Rudi (GNAR)

Nils.Arne.Gundersen@nordea.com

Signed 2022-06-29 14:30:47 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be verified by tools such as Adobe Reader.

