



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 584 575
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DNB SCANDINAVIAN PROPFUND 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: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Janikke Lyse
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2024

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, 04.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	1 226 435	1 023 332
Sum kostnader		1 226 435	1 023 332
Driftsresultat		-1 226 435	-1 023 332
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer	3	24 860 416	42 538 793
Annen renteinntekt		494 115	288 749
Sum finansinntekter		25 354 531	42 827 542
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		117 440 739	
Annen rentekostnad	4	39 879 027	30 089 833
Annen finanskostnad		51 169	38 470
Sum finanskostnader		157 370 935	30 128 303
Netto finans		-132 016 404	12 699 239
Ordinært resultat før skattekostnad	5	-133 242 839	11 675 907
Ordinært resultat etter skattekostnad		-133 242 839	11 675 907
Årsresultat		-133 242 839	11 675 907
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-133 242 839	11 675 907
Totalresultat		-133 242 839	11 675 907
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital			675 909
Ordinært utbytte		-132 566 930	10 999 998
Overført fra annen egenkapital		-675 909	
Sum overføringer og disponeringer	6	-133 242 839	11 675 907



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	3	1 128 524 559	1 241 297 228
Sum finansielle anleggsmidler		1 128 524 559	1 241 297 228
Sum anleggsmidler		1 128 524 559	1 241 297 228
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 581 196	23 456 369
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 581 196	23 456 369
Sum omløpsmidler		6 581 196	23 456 369
SUM EIENDELER		1 135 105 755	1 264 753 597
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		40 030 419	36 391 290
Overkurs		478 738 834	367 484 122
Annen innskutt egenkapital		177 582 610	
Sum innskutt egenkapital		696 351 864	403 875 412
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			675 909
Sum opptjent egenkapital			675 909
Sum egenkapital	6	696 351 864	404 551 320



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	428 783 040	849 131 027
Sum annen langsiktig gjeld		428 783 040	849 131 027
Sum langsiktig gjeld		428 783 040	849 131 027
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld	4	9 970 851	11 071 250
Sum kortsiktig gjeld		9 970 851	11 071 250
Sum gjeld		438 753 891	860 202 277
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 135 105 755	1 264 753 597
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	7		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 334795

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 584 575
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DNB SCANDINAVIAN PROFUND 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: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Janikke Lyse
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap 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, 23.03.2024



Organisasjonsnr: 922 584 575
DNB SCANDINAVIAN PROPFUND AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	1 226 435	1 023 332
Sum kostnader		1 226 435	1 023 332
Driftsresultat		-1 226 435	-1 023 332
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer	3	24 860 416	42 538 793
Annen renteinntekt		494 115	288 749
Sum finansinntekter		25 354 531	42 827 542
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		117 440 739	
Annen rentekostnad	4	39 879 027	30 089 833
Annen finanskostnad		51 169	38 470
Sum finanskostnader		157 370 935	30 128 303
Netto finans		-132 016 404	12 699 239
Ordinært resultat før skattekostnad	5	-133 242 839	11 675 907
Ordinært resultat etter skattekostnad		-133 242 839	11 675 907
Årsresultat		-133 242 839	11 675 907
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-133 242 839	11 675 907
Totalresultat		-133 242 839	11 675 907
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital			675 909
Ordinært utbytte		-132 566 930	10 999 998
Overført fra annen egenkapital		-675 909	
Sum overføringer og disponeringer	6	-133 242 839	11 675 907



Organisasjonsnr: 922 584 575
DNB SCANDINAVIAN PROPFUND AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og
andeler 3 1 128 524 559 1 241 297 228

Sum finansielle
anleggsmidler 1 128 524 559 1 241 297 228

Sum anleggsmidler 1 128 524 559 1 241 297 228

Omløpsmidler

Varer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 6 581 196 23 456 369

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 6 581 196 23 456 369

Sum omløpsmidler 6 581 196 23 456 369

SUM EIENDELER 1 135 105 755 1 264 753 597

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 40 030 419 36 391 290

Overkurs 478 738 834 367 484 122

Annen innskutt egenkapital 177 582 610

Sum innskutt egenkapital 696 351 864 403 875 412

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 675 909

Sum opptjent egenkapital 675 909

Sum egenkapital 6 696 351 864 404 551 320

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 5

Annen langsiktig gjeld

Langsiktig konserngjeld 4 428 783 040 849 131 027

Sum annen langsiktig gjeld 428 783 040 849 131 027



Sum langsiktig gjeld		428 783 040	849 131 027
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld	4	9 970 851	11 071 250
Sum kortsiktig gjeld		9 970 851	11 071 250
Sum gjeld		438 753 891	860 202 277
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 135 105 755	1 264 753 597
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	7		



Organisasjonsnr: 922 584 575
DNB SCANDINAVIAN PROPFUND AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



ÅRSBERETNING 2023

FOR

DNB SCANDINAVIAN PROPFUND AS

Virksomhetens art og sted

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

Selskapet har vært deltaker i Fondsselskapet siden 2019 og eide per 31.12.2023 11,61 %.

Eiendomsporteføljens utvikling

Fondsselskapets underliggende eiendomsportefølje består per 31.12.2023 av 12 eiendommer, hvorav 10 i Norge og 2 i Sverige. Eiendomsporteføljen hadde i 2023 en direkteavkastning på 4,1 % og en totalavkastning på -9,1 %. Fondets langsiktige målsatte avkastning er på 5-7 %. De siste 5 år har fondets annualiserte avkastning vært på 1,9 % som er lavere enn målsetningen.

Totale leieinntekter var NOK 529 millioner i 2023. Eiendomsporteføljens leiekontrakter har en gjennomsnittlig gjenværende leietid på 5,4 år. Økonomisk ledighet for eiendomsporteføljen var ved årsskiftet 2,8 %, som er lavt sammenlignet med markedet ellers.

Det var i 2023 en samlet nedgang i rene eiendomsverdier med NOK 1.373,4 millioner i underliggende eiendomsinvesteringer. Dette inkluderer verdiendring ved avhendelse av eiendommen Sandslihaugen 30. Fondets eiendommer er verdsatt basert på 2 uavhengige takster. Total eiendomsverdi per 31.12.2023 var på NOK 9.422,7 millioner mot NOK 9.769,6 millioner per 31.12.2022.

Kapitalendringer

Det har i inneværende år blitt gjennomført en kapitalforhøyelse ved gjeldskonvertering i selskapet på til sammen NOK 179,7 millioner. Kapitalen ble tegnet eksisterende aksjonærer i selskapet. Det er også gjennomført kapitalforhøyelser ved årsslutt som er registrert i 2024 og presentert som ikke registrert kapitalforhøyelse pr. 31.12.2023.

Selskapets resultat og stilling

Årets resultat gjenspeiles i hovedsak av inntektsført utdeling fra fondsselskapet på NOK 24,9 millioner mot NOK 42,5 millioner foregående år samt rentekostnader på NOK 39,9 millioner mot NOK 30,1 millioner forrige år.

Egenkapitalen var ved utgangen av året på NOK 696,4 millioner mot NOK 404,5 millioner foregående år. Egenkapitalandelen var per 31.12.2023 61,3 % sammenlignet med 32,0 % per 31.12.2022

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

Styret foreslår at årets underskudd NOK -133 242 839 dekkes som følger:

Overført fra overkurs	NOK -132 566 930
<u>Overført fra annen egenkapital</u>	<u>NOK -675 909</u>
Sum overføringer	<u>NOK -133 242 839</u>

Fremtidsutsikter

Fondsselskapet eier, gjennom holdingselskaper i Norge og Sverige, eiendomselskaper i core segmentet, med en solid portefølje innenfor kontor, handel, hotell og samfunnsbygg. Eiendomsporteføljens kontoreiendommer er i hovedsak lokaliserte i attraktive områder med gode markedsleier. 2023 har vært et krevende år for eiendomsmarkedet med stigende renter og økende avkastningskrav. Til tross for god utvikling i markedsleiene har kontorsegmentet hatt en negativ verdiutvikling i 2023 på grunn av økte avkastningskrav. Handelssegmentet har også hatt en negativ verdiutvikling gjennom året. Hotellsegmentet viser også negativ verdiutvikling, men har hatt positiv utvikling i rompriser og beleggsprosent og forventes å representere et attraktivt eiendomssegment i fremtiden.

Org.nr 922 584 575



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

Finansiell risiko

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

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

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

Fortsatt drift

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

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ingen forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet hadde ingen ansatte i 2023 og således ikke noe arbeidsmiljø å ivareta. Selskapets styre består av ett medlem. Styret har ingen kvinnelige medlemmer.

Ytre miljø

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


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

Som en del av dette arbeidet skal alle eiendommene i fondsporteføljen BREEAM-sertifiseres over tid. BREEAM-NOR er i dag Norges mest brukte miljøsertifisering for nybygg og større rehabiliteringer. Ved utgangen av 2023 har alle fondets 12 eiendommer blitt BREEAM-sertifisert.

Styrets ansvar

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

Bergen, 21. februar 2024


Magne Gyland
Styrets leder

Org.nr 922 584 575



Resultatregnskap			
DNB Scandinavian Propfund AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftskostnad	2	1 226 435	1 023 332
Sum driftskostnader		1 226 435	1 023 332
Driftsresultat		-1 226 435	-1 023 332
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer	3	24 860 416	42 538 793
Annen renteinntekt		494 115	288 749
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		117 440 739	0
Annen rentekostnad	4	39 879 027	30 089 833
Annen finanskostnad		51 169	38 470
Resultat av finansposter		-132 016 404	12 699 239
Resultat før skattekostnad	5	-133 242 839	11 675 907
Årsresultat		-133 242 839	11 675 907
Overføringer			
Tilleggsutbytte		0	10 999 998
Overført fra overkurs		-132 566 930	0
Avsatt til annen egenkapital		0	675 909
Overført fra annen egenkapital		-675 909	0
Sum overføringer	6	-133 242 839	11 675 907

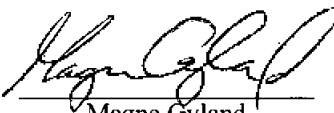


Balanse			
DNB Scandinavian Propfund AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	3	1 128 524 559	1 241 297 228
Sum finansielle anleggsmidler		<u>1 128 524 559</u>	<u>1 241 297 228</u>
Sum anleggsmidler		<u>1 128 524 559</u>	<u>1 241 297 228</u>
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 581 196	23 456 369
Sum omløpsmidler		<u>6 581 196</u>	<u>23 456 369</u>
Sum eiendeler		<u>1 135 105 755</u>	<u>1 264 753 597</u>
922 584 575	DNB Scandinavian Propfund AS		Side 3



Balanse			
DNB Scandinavian Propfund AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		40 030 419	36 391 290
Overkurs		478 738 834	367 484 122
Ikke registrert kapitalforhøyelse		177 582 610	0
Sum innskutt egenkapital		696 351 864	403 875 412
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	675 909
Sum opptjent egenkapital		0	675 909
Sum egenkapital	6	696 351 864	404 551 320
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld	4	428 783 040	849 131 027
Sum annen langsiktig gjeld		428 783 040	849 131 027
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld	4	9 970 851	11 071 250
Sum kortsiktig gjeld		9 970 851	11 071 250
Sum gjeld		438 753 891	860 202 277
Sum egenkapital og gjeld		1 135 105 755	1 264 753 597

Bergen , 21.02.2024


Magne Gyland
styreleder

922 584 575 DNB Scandinavian Propfund AS Side 4



Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Kostnader

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

Skatt

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Investering i aksjer og andeler

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

Fordringer

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



DNB Scandinavian Propfund AS

Noter til regnskapet 2023

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

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

Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva fordeler seg slik :	2023	2022
- revisjon	18 626	18 626
- andre tjenester	9 606	27 376
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	28 232	46 002

Note 3 Investering i aksjer og andeler

Selskapet har eierandeler i følgende selskap	Forretnings- kontor	Eierandel/ Stemmeandel	Egenkapital siste år 100 %	Resultat siste år 100 %
DNB Sandinavian Property Fund DA	Bergen	11,61 %	9 017 170 208	295 143 645

Note 4 Mellomværende og transaksjoner med nærstående partner

Vesentlige transaksjoner og mellomværende med tilknyttede selskaper:

	2023	2022
Rentekostnad	31 755 546	23 602 656
Annen langsiktig gjeld	340 011 416	676 161 436
Annen kortsiktig gjeld	7 939 754	8 816 018



DNB Scandinavian Propfund AS

Noter til regnskapet 2023

Note 5 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2023	2022
Underskudd til fremføring	-22 251 053	-5 063 899
Resultatforskjeller på andelene i deltakerlignede selskaper	302 926	-585 370
Forskjeller som ikke inngår i utsattskatt/-skattefordel	21 948 127	5 649 269
Grunnlag for utsatt skatt	0	0

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2023	2022
--	------	------

Resultat før skattekostnad	-133 242 839	11 675 907
Regnskapsmessig overskudd deltakerlignede selskap	-24 860 416	-42 538 793
Skattemessig resultat deltakerlignede selskap	22 880 561	29 840 858
Permanent forskjell - 3% utdeling	594 801	1 079 214
Anvendelse av fremførbart skattemessig underskudd	0	-57 186
Nedskrivning av finansielle instrumenter	117 440 739	0
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	-17 187 154	0

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

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Ikke registrert egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	36 391 290	367 484 122	0	675 909	404 551 320
Gjeldskonvertering	3 639 129	243 821 643	0	0	247 460 772
Kapitalforhøyelse	0	0	177 582 610	0	177 582 610
Overføring overkurs	0	675 909	0	-675 909	0
Årets resultat		-133 242 839	0	0	-133 242 839
Pr 31.12.2023	40 030 419	478 738 834	177 582 610	0	696 351 864



DNB Scandinavian Propfund AS

Noter til regnskapet 2023

Note 7 -AIFM (DNB Næringseiendom) – Godtgjørelse

For regnskapsåret 2023 var den totale godtgjørelsen som er betalt fra AIFM til de ansatte følgende:

- Fast godtgjørelse NOK 60,7 millioner
- Variabel godtgjørelse NOK 3,4 millioner

Det var i 2023 totalt 65 ansatte som mottok denne godtgjørelsen, alle mottakerne var helt eller delvis involvert i forvaltningen av Fondet.

Godtgjørelsen fordeler seg slik:

- Ledelsen NOK 16,7 millioner
- Øvrige ansatte NOK 47,4 millioner

Det er i 2023 ikke utbetalt noen form for godtgjørelse fra Fondet til ansatte i AIFM.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i DNB Scandinavian Propfund AS

Konklusjon

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

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Building a better
working world

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bergen, 21. februar 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Håvardstun
statsautorisert revisor



PENNEO

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

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

Kjetil Håvardstun

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1198525

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-02-21 08:55:59 UTC



Penneo Dokument ID: PW365-8MLIN-T7JIA-Y7ZGE-NX8AY-7KTE0

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>