



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 995 637 995  
Organisasjonsform: Kommandittselskap  
Foretaksnavn: DNB SCANDINAVIAN PROPFUND 4 KS  
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C  
5058 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 21.02.2022

### 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, 28.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	1 970 944	1 876 204
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 970 944</b>	<b>1 876 204</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 970 944</b>	<b>-1 876 204</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investeringer i andre selskaper	3	56 555 440	35 178 075
Annen finansinntekt		5 627 625	14 038
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>62 183 065</b>	<b>35 192 113</b>
Annen finanskostnad		77 185	74 041
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>77 185</b>	<b>74 041</b>
<b>Netto finans</b>		<b>62 105 880</b>	<b>35 118 072</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>60 134 936</b>	<b>33 241 868</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>60 134 936</b>	<b>33 241 868</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>60 134 936</b>	<b>33 241 868</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte	4	50 999 995	30 652 765
Overføringer til annen egenkapital	4	9 134 941	2 589 103
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>60 134 936</b>	<b>33 241 868</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	3	1 630 166 889	1 662 665 702
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 630 166 889</b>	<b>1 662 665 702</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 630 166 889</b>	<b>1 662 665 702</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>11 109 839</b>	<b>7 800 381</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>11 109 839</b>	<b>7 800 381</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 641 276 728</b>	<b>1 670 466 083</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	4	1 502 660 758	1 532 638 233
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 502 660 758</b>	<b>1 532 638 233</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	138 609 720	137 827 850
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>138 609 720</b>	<b>137 827 850</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 641 270 478</b>	<b>1 670 466 083</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 250	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 250</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 250</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 641 276 728</b>	<b>1 670 466 083</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 522510

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 995 637 995  
Organisasjonsform: Kommandittselskap  
Foretaksnavn: DNB SCANDINAVIAN PROFUND 4 KS  
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C  
5058 BERGEN

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: 21.02.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap 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, 27.06.2022



Organisasjonsnr: 995 637 995  
DNB SCANDINAVIAN PROPFUND 4 KS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	1 970 944	1 876 204
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 970 944</b>	<b>1 876 204</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 970 944</b>	<b>-1 876 204</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investeringer i andre selskaper	3	56 555 440	35 178 075
Annen finansinntekt		5 627 625	14 038
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>62 183 065</b>	<b>35 192 113</b>
Annen finanskostnad		77 185	74 041
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>77 185</b>	<b>74 041</b>
<b>Netto finans</b>		<b>62 105 880</b>	<b>35 118 072</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>60 134 936</b>	<b>33 241 868</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>60 134 936</b>	<b>33 241 868</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>60 134 936</b>	<b>33 241 868</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte	4	50 999 995	30 652 765
Overføringer til annen egenkapital	4	9 134 941	2 589 103
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>60 134 936</b>	<b>33 241 868</b>



Organisasjonsnr: 995 637 995  
DNB SCANDINAVIAN PROPFUND 4 KS

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	3	1 630 166 889	1 662 665 702
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 630 166 889</b>	<b>1 662 665 702</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 630 166 889</b>	<b>1 662 665 702</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 109 839	7 800 381
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>11 109 839</b>	<b>7 800 381</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 641 276 728</b>	<b>1 670 466 083</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	4	1 502 660 758	1 532 638 233
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 502 660 758</b>	<b>1 532 638 233</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	138 609 720	137 827 850
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>138 609 720</b>	<b>137 827 850</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 641 270 478</b>	<b>1 670 466 083</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 250	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 250</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 250</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 641 276 728</b>	<b>1 670 466 083</b>



Organisasjonsnr: 995 637 995  
DNB SCANDINAVIAN PROPFUND 4 KS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

2

Lønn og ytelser

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>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

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 revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8910.00	8910.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	25000.00	
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	33910.00	8910.00

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

3

### 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	17.70%		9063816374.0	
Property Fund DA			0	

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
DNB Scandinavian Propfund 4 KS	Solheimsgaten 7c 5058 BERGEN 1201 Bergen

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf. undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



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 selskapsmøtet i DNB Scandinavian Propfund 4 KS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for DNB Scandinavian Propfund 4 KS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 avvikle 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 om årsregnskapet. 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 2022  
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: EY

Serienummer: 9578-5999-4-1198525

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-02-21 17:49:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6QZLL-DGYZU-OFKZY-4GZXJ-OUTNW-C6168

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>



## ÅRSBERETNING 2021

### FOR

#### DNB SCANDINAVIAN PROPFUND 4 KS

##### **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 2012 og eide per 31.12.2021 17,7 %.

##### **Eiendomsporteføljens utvikling**

Fondsselskapets underliggende eiendomsportefølje består per 31.12.2021 av 13 eiendommer, hvorav 12 i Norge og 1 i Sverige. Eiendomsporteføljen hadde i 2021 en direkteavkastning på 3,8 % og en totalavkastning på 7,7 %. Dette er over målsettingen til fondet på 5-7 % avkastning.

Netto leieinntekter var NOK 469 mill. i 2021. Eiendomsporteføljens leiekontrakter har en gjennomsnittlig gjenværende leietid på 5,1 år. Økonomisk ledighet for eiendommene med ordinær utleie var ved årsskiftet 4,2 % som er lavt sammenlignet med markedet ellers.

Det har vært en samlet økning i rene eiendomsverdier med NOK 417,3 mill. i underliggende eiendomsinvesteringer i fondsselskapet. Dette inkluderer verdiendring ved avhendelse av eiendommene Uppsala Boländarna 5:21 og Quality Hotel Expo. Fondets eiendommer er verdsatt basert på to uavhengige takster. Total eiendomsverdi var per 31.12.2021 NOK 11.093,8 mill. mot NOK 10.772,5 mill. per 31.12.20.

##### **Kapitalendringer**

Det har ikke vært gjennomført nye emisjoner i 2021. Tre av selskapets deltakere har flyttet sine andeler i selskapet til et annet feederselskap i Fondet. På bakgrunn av dette er det foretatt en nedsettelse av selskapskapitalen på totalt NOK 30 mill. i 2021. En av selskapets deltakere ble besluttet innløst i november 2021. Denne innløsningen vil bli gjennomført i 2022 så snart kreditorfrist for behandling av kapitalnedsettelse i selskapet er utløpt. Det vil medføre en kapitalnedsettelse av selskapskapitalen på NOK 68,1 mill. i 2022.

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

Årets resultat gjenspeiles i hovedsak av inntektsført utdeling fra fondsselskapet på NOK 56,6 mill. mot NOK 35,2 mill. foregående år. Selskapet har videre realisert andeler i fondsselskapet i 2021 i tilknytning til flytting og innløsning av deltakere. Totalt er det i 2021 realisert gevinst ved salg av andeler på NOK 5,6 mill. Årets regnskapsmessige resultat viser et overskudd på NOK 60,1 mill. mot et overskudd på NOK 33,2 mill. foregående år.

Egenkapitalen var ved utgangen av året på NOK 1.641,3 mill. mot NOK 1.670,5 mill. foregående år. Egenkapitalandelen var per 31.12.2021 100 % og er uendret fra fjoråret.





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

Styret foreslår at årets overskudd NOK 60.134.936 disponeres som følger:

Tilleggsutbytte	NOK 50.999.995
<u>Overført til annen egenkapital</u>	<u>NOK 9.134.941</u>
<u>Sum disponert</u>	<u>NOK 60.134.936</u>

### Fremtidsutsikter

Fondsselskapet har en solid core eiendomsportefølje innenfor kontor, handel, hotell og samfunnsbygg. Leietakersammensetningen er god og robust. Eiendomsporteføljen har hatt en positiv verdiutvikling i 2021, og det er ingen indikasjoner på at dette ikke vil fortsette inn i 2022. Prognoser for fondsselskapets eiendomsportefølje viser en forventet økning i nettoleie for 2022. Basert på prognoser for fremtidige resultater, vurderer styret fremtidsutsiktene for selskapet som gode. Selskapets prognoser preges imidlertid av den usikkerhet som normalt preger vurderinger av fremtidige forhold.

### Finansiell risiko

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

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

Selskapet finansieres ved innskutt kapital fra deltakerne og har ingen rentebærende gjeld. Selskapets likviditet er påvirket av avkastning fra fondsselskapet og underliggende eiendomsportefølje. Det gjøres en løpende vurdering av likviditetsbeholdningen til selskapet, særskilt ved utbetaling av utbytte. Likviditetsrisiko og 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 2021 og således ikke noe arbeidsmiljø å ivareta. Selskapets styre består av ett medlem. Styret har ingen kvinnelige medlemmer.

### Ytre miljø

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





**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 2022

---

Magne Gyland  
Styrets leder





## DNB Scandinavian Propfund 4 KS

### Resultatregnskap

	Note	2021	2020
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	<u>1 970 944</u>	<u>1 876 204</u>
Driftsresultat		<u>-1 970 944</u>	<u>-1 876 204</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investeringer i andre selskaper	3	56 555 440	35 178 075
Annen finansinntekt		5 627 625	14 038
Annen finanskostnad		<u>77 185</u>	<u>74 041</u>
Netto finansposter		<u>62 105 880</u>	<u>35 118 072</u>
<b>Årsresultat</b>		<b><u>60 134 936</u></b>	<b><u>33 241 868</u></b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte	4	50 999 995	30 652 765
Overføringer til annen egenkapital	4	<u>9 134 941</u>	<u>2 589 103</u>
Sum disponert		<u>60 134 936</u>	<u>33 241 868</u>





## DNB Scandinavian Propfund 4 KS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i andre selskaper	3	<u>1 630 166 889</u>	<u>1 662 665 702</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>1 630 166 889</u>	<u>1 662 665 702</u>
Sum anleggsmidler		<u>1 630 166 889</u>	<u>1 662 665 702</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>11 109 839</u>	<u>7 800 381</u>
Sum omløpsmidler		<u>11 109 839</u>	<u>7 800 381</u>
Sum eiendeler		<u>1 641 276 728</u>	<u>1 670 466 083</u>





## DNB Scandinavian Propfund 4 KS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Selskapskapital	4	<u>1 502 660 758</u>	<u>1 532 638 233</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>1 502 660 758</u>	<u>1 532 638 233</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	<u>138 609 720</u>	<u>137 827 850</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>138 609 720</u>	<u>137 827 850</u>
Sum egenkapital		<u>1 641 270 478</u>	<u>1 670 466 083</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		<u>6 250</u>	<u>0</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>6 250</u>	<u>0</u>
Sum gjeld		<u>6 250</u>	<u>0</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 641 276 728</u>	<u>1 670 466 083</u>

Bergen, 21. februar 2022

\_\_\_\_\_  
Magne Gyland  
Styrets leder





## DNB Scandinavian Propfund 4 KS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

#### Kostnader

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

#### 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.

#### 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

Det er i skattenoten foretatt beregninger av skattepliktig inntekt til fordeling på deltagerne. Videre er det opplyst om midlertidige forskjeller som har betydning for deltagerens fastsettelse av skattemessige verdier av andelene.





## DNB Scandinavian Propfund 4 KS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

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>	2021	2020
Revisjon	8 910	8 910
Andre tjenester	0	0
Sum	8 910	8 910

#### Note 3 - Investering i andre selskaper

Selskap	Forretnings-Kontor	Andel	Egenkapital siste år 100%	Resultat siste år 100%
DNB Scandinavian Property Fund DA	Bergen	17,70 %	9 063 816 374	334 336 676

#### Note 4 - Egenkapital

	Selskapskapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.21	1 532 638 233	137 827 850	1 670 466 083
Årets resultat	0	60 134 936	60 134 936
Tilleggsutbytte	0	-50 999 995	-50 999 995
Kapitalnedsettelse ved innløsning	-29 977 475	-8 353 071	-38 330 546
Egenkapital 31.12.	1 502 660 758	138 609 720	1 641 270 478

#### Note 5 - Skatt

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2021	2020
Regnskapsmessig resultat	60 134 936	33 241 868
Utdeling på andeler	-56 555 440	-35 178 076
3 % av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	1 503 062	2 119 693
Skattemessig overskudd på andel i selskap med deltakerfastsetting	29 333 501	41 647 955
Gevinst ved salg av andeler	-5 608 387	0
Skattepliktig inntekt til fordeling på deltakerne*	28 807 672	41 831 440

\* Ordinær overskuddsbeskatning skjer på deltagers hånd.





## AIFM (DNB Næringseiendom) – Godtgjørelse

For regnskapsåret 2021 var den totale godtgjørelsen som er betalt fra AIFM til de ansatte følgende:

- Fast godtgjørelse MNOK 57,4
- Variabel godtgjørelse MNOK 3,0

Det var i 2021 totalt 64 ansatte som mottok denne godtgjørelsen, alle mottakerne var helt eller delvis involvert i forvaltningen av Fondet.

Godtgjørelsen fordeler seg slik:

- Ledelsen MNOK 16,0
- Øvrige ansatte MNOK 44,4

Det er i 2021 ikke utbetalt noen form for godtgjørelse fra Fondet til ansatte i AIFM.





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557463514239

### Dokument

2021 Årsregnskap, årsberetning og noter - DNB SPF 4 KS

Hoveddokument

9 sider

Initiert på 2022-02-21 13:36:05 CET (+0100) av Siren

Thomsen (ST)

Ferdigstilt den 2022-02-21 14:13:43 CET (+0100)

### Initiativtaker

Siren Thomsen (ST)

DNB Næringsseierdom

*siren.thomsen@dnb.no*

### Signerende parter

Magne Gyland (MG)

*magne.gyland@dnb.no*



Navnet norsk BankID oppga var "Magne Gyland"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2020-06-25 12:56:59 CEST (+0200)

Signert 2022-02-21 14:13:43 CET (+0100)

Denne verifisering 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>





## DNB Scandinavian Propfund 4 KS Avslutningsdato 31.12.2021 Saldobalanse

Konto	Kontonavn	I fjor	Foreløpig i år	Tilleggspost.	I år
13100	Investeringer annet foretak i samme kon	0,00	1 630 166 888,89	0,00	1 630 166 888,89
1320	Andeler i foretak i samme konsern	1 662 665 701,70	0,00	0,00	0,00
19200	Bankinnskudd	0,00	11 109 838,56	0,00	11 109 838,56
1950	Bankkonto	7 800 380,98	0,00	0,00	0,00
20010	Selskapskapital	0,00	-1 503 115 725,00	454 967,00	-1 502 660 758,00
20500	Annen egenkapital	0,00	-129 019 811,99	-9 589 907,60	-138 609 719,59
2052	Annen egenkapital	-137 827 849,68	0,00	0,00	0,00
2057	Komandittkapital	-1 374 450 648,45	0,00	0,00	0,00
2058	Komplementarkapital	-158 187 584,55	0,00	0,00	0,00
24000	Leverandørgjeld	0,00	-6 250,00	0,00	-6 250,00
6610	Revisjonshonorar	9 651,25	0,00	0,00	0,00
6660	Honorarer innleid administrasj	1 866 553,00	0,00	0,00	0,00
67000	Revisjons- og regnskapshonorarer	0,00	12 387,50	0,00	12 387,50
67200	Honorarer for økonomisk og juridisk bis	0,00	9 645,00	0,00	9 645,00
67920	Honorar for innleid administrasjon	0,00	1 935 743,00	0,00	1 935 743,00
67950	Annen fremmed tjeneste	0,00	8 850,00	0,00	8 850,00
77980	Annen kostnad, fradragsberettiget	0,00	4 320,00	0,00	4 320,00
80100	Inntekt på investering i annet foretak.	0,00	-56 555 440,00	0,00	-56 555 440,00
8011	Renteinntekt bank	-14 038,15	0,00	0,00	0,00
8021	Regnskapsmessig overskudd i ANS/KS	-35 178 075,08	0,00	0,00	0,00
80500	Annen renteinntekt	0,00	-12 384,37	0,00	-12 384,37
80510	Renteinntekt bank tilknyttet konsernkon	0,00	-6 853,93	0,00	-6 853,93
80770	Gevinst ved realisasjon av aksjer og an	0,00	-5 608 387,40	0,00	-5 608 387,40
8119	Andre finanskostnader	74 041,14	0,00	0,00	0,00
81700	Annen finanskostnad	0,00	77 184,74	0,00	77 184,74
8900	Kapitaluttak andelseiere	30 652 765,00	0,00	0,00	0,00
89200	Avsatt utbytte/renter grunnfondsbevis	0,00	50 999 995,00	0,00	50 999 995,00
8960	Avsatt til annen egenkapital	2 589 102,84	0,00	9 134 940,60	9 134 940,60

Sum resultatkontoer: 0,14

08-02-2022  
18:53

Side 1

Transaksjon 09222115557463504990



Signert LØ



## DNB Scandinavian Propfund 4 KS

01-01-2021 - 31-12-2021

Tilleggsposter

Serie/ Bokf	Dato/ Konto	Tekst	Debet	Kredit
<b>Serie 1</b>				
1	31-12-2021	<b>Overføring til egenkapital</b>		
	8960	Avsatt til annen egenkapital	9 134 940,60	
	20500	Annen egenkapital		9 134 940,60
2	31-12-2021	<b>Korreksjon feilføring</b>		
	20010	Selskapskapital	454 967,00	
	20500	Annen egenkapital		454 967,00

**Organisasjonsnummer** 995 637 995 (DNB SCANDINAVIAN PROPFUND 4 KS)

**Endring av kapital**

Foretaksnavn: **DNB SCANDINAVIAN PROPFUND 4 KS**

Organisasjonsnummer: 995 637 995

Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C  
5058 BERGEN

Kommune: 4601 BERGEN

Organisasjonsform: Kommandittselskap

**Kapital:** NOK 1.502.660.758,00

Innbetalt: NOK 1.502.660.758,00

Bunden: NOK 601.064.303,20

Foretaksregisteret 12.10.2021





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557463504990

### Dokument

21 DNB SPF 4 KS Tilleggsposterings

Hoveddokument

2 sider

Initiert på 2022-02-21 12:15:07 CET (+0100) av Siren

Thomsen (ST)

Ferdigstilt den 2022-02-21 14:37:53 CET (+0100)

### Initiativtaker

Siren Thomsen (ST)

DNB Næringseiendom

[siren.thomsen@dnb.no](mailto:siren.thomsen@dnb.no)

### Signerende parter

Linn Økland (LØ)

[linn.okland@dnb.no](mailto:linn.okland@dnb.no)

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Linn Økland"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2020-03-11 19:39:48 CET (+0100)

Signert 2022-02-21 14:37:53 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>

