

**ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON****Enheten**

Organisasjonsnummer: 992 670 886  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: DNB EIENDOMSHOLDING AS  
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C  
5058 BERGEN

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**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: Gro Kristin Boge  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2024

**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, 24.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 978 459	1 753 635
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 978 459</b>	<b>1 753 635</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	7 503 062	6 692 781
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 503 062</b>	<b>6 692 781</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 524 603</b>	<b>-4 939 146</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investeringer i datterselskap	3	692 443 608	1 575 641 680
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	108 128 630	110 581 150
Annen renteinntekt		9 597 979	2 720 095
Annen finansinntekt	5	314 427 970	114 217 759
Gevinst ved realisasjon av aksjer og andeler	3	62 307 937	37 954 245
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 186 906 124</b>	<b>1 841 114 930</b>
Reversering av nedskrivning på finansielle eiendeler	3		
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	171 973 700	44 819 438
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	114 871 346	41 216 431
Annen rentekostnad		25 055	1 145
Tap ved realisasjon av aksjer og andeler	3	84 359 625	4 350 736
Annen finanskostnad		221 956 107	124 253 184
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>593 185 833</b>	<b>214 640 934</b>
<b>Netto finans</b>		<b>593 720 291</b>	<b>1 626 473 996</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>589 195 689</b>	<b>1 621 534 849</b>
Skattekostnad	6	213 318 022	273 816 478
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>375 877 667</b>	<b>1 347 718 371</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>375 877 667</b>	<b>1 347 718 371</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>375 877 667</b>	<b>1 347 718 371</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>375 877 667</b>	<b>1 347 718 371</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra overkurs		-380 416 231	-5 652 290 436
Ordinært utbytte		756 293 898	8 808
Konsernbidrag			7 000 000 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>7</b>	<b>375 877 667</b>	<b>1 347 718 371</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	2 392 197	2 392 197
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 392 197</b>	<b>2 392 197</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	19 084 549 794	21 027 409 694
Lån til foretak i samme konsern	4	328 143 372	339 543 949
Andre langsiktige fordringer		143 378 449	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>19 556 071 615</b>	<b>21 366 953 643</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>19 558 463 812</b>	<b>21 369 345 840</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		666 642	652 803
Andre kortsiktige fordringer		105 170 020	181 310 543
Konsernfordringer	4	2 507 864 634	10 692 817 648
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 613 701 296</b>	<b>10 874 780 994</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		108 083 412	126 354 987
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>108 083 412</b>	<b>126 354 987</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 721 784 708</b>	<b>11 001 135 981</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 280 248 521</b>	<b>32 370 481 821</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Aksjekapital	8	57 400 000	57 400 000
Overkurs		19 330 858 532	20 942 249 450
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>19 388 258 532</b>	<b>20 999 649 450</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>19 388 258 532</b>	<b>20 999 649 450</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	4	150 847 326	2 058 952 153
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>150 847 326</b>	<b>2 058 952 153</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>150 847 326</b>	<b>2 058 952 153</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		36 920 839	23 688 781
Betalbar skatt			
Gjeld til selskap i samme konsern	4	2 684 377 429	9 258 666 848
Annen kortsiktig gjeld		19 844 396	29 524 590
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 741 142 663</b>	<b>9 311 880 218</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 891 989 989</b>	<b>11 370 832 371</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 280 248 521</b>	<b>32 370 481 821</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 718410

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 670 886  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: DNB EIENDOMSHOLDING AS  
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C  
5058 BERGEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Gro Kristin Boge  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2024

#### 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, 06.08.2024



Organisasjonsnr: 992 670 886  
DNB EIENDOMSHOLDING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 978 459	1 753 635
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 978 459</b>	<b>1 753 635</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	7 503 062	6 692 781
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 503 062</b>	<b>6 692 781</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 524 603</b>	<b>-4 939 146</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investeringer i datterselskap	3	692 443 608	1 575 641 680
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	108 128 630	110 581 150
Annen renteinntekt		9 597 979	2 720 095
Annen finansinntekt	5	314 427 970	114 217 759
Gevinst ved realisasjon av aksjer og andeler	3	62 307 937	37 954 245
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 186 906 124</b>	<b>1 841 114 930</b>
Reversering av nedskrivning på finansielle eiendeler	3		
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	171 973 700	44 819 438
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	114 871 346	41 216 431
Annen rentekostnad		25 055	1 145
Tap ved realisasjon av aksjer og andeler	3	84 359 625	4 350 736
Annen finanskostnad		221 956 107	124 253 184
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>593 185 833</b>	<b>214 640 934</b>
<b>Netto finans</b>		<b>593 720 291</b>	<b>1 626 473 996</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>589 195 689</b>	<b>1 621 534 849</b>
Skattekostnad	6	213 318 022	273 816 478
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>375 877 667</b>	<b>1 347 718 371</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>375 877 667</b>	<b>1 347 718 371</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>375 877 667</b>	<b>1 347 718 371</b>



<b>Totalresultat</b>		<b>375 877 667</b>	<b>1 347 718 371</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra overkurs		-380 416 231	-5 652 290 436
Ordinært utbytte		756 293 898	8 808
Konsernbidrag			7 000 000 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>7</b>	<b>375 877 667</b>	<b>1 347 718 371</b>



Organisasjonsnr: 992 670 886  
DNB EIENDOMSHOLDING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2023	2022
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	6	2 392 197	2 392 197
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 392 197</b>	<b>2 392 197</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	3	19 084 549 794	21 027 409 694
Lån til foretak i samme konsern	4	328 143 372	339 543 949
Andre langsiktige fordringer		143 378 449	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>19 556 071 615</b>	<b>21 366 953 643</b>

#### Sum anleggsmidler

		<b>19 558 463 812</b>	<b>21 369 345 840</b>
--	--	-----------------------	-----------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer		666 642	652 803
Andre kortsiktige fordringer		105 170 020	181 310 543
Konsernfordringer	4	2 507 864 634	10 692 817 648
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 613 701 296</b>	<b>10 874 780 994</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		108 083 412	126 354 987
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>108 083 412</b>	<b>126 354 987</b>

#### Sum omløpsmidler

		<b>2 721 784 708</b>	<b>11 001 135 981</b>
--	--	----------------------	-----------------------

### SUM EIENDELER

		<b>22 280 248 521</b>	<b>32 370 481 821</b>
--	--	-----------------------	-----------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8	57 400 000	57 400 000
Overkurs		19 330 858 532	20 942 249 450
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>19 388 258 532</b>	<b>20 999 649 450</b>

#### Sum egenkapital

	7	<b>19 388 258 532</b>	<b>20 999 649 450</b>
--	---	-----------------------	-----------------------



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	4	150 847 326	2 058 952 153
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>150 847 326</b>	<b>2 058 952 153</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>150 847 326</b>	<b>2 058 952 153</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		36 920 839	23 688 781
Betalbar skatt			
Gjeld til selskap i samme konsern	4	2 684 377 429	9 258 666 848
Annen kortsiktig gjeld		19 844 396	29 524 590
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 741 142 663</b>	<b>9 311 880 218</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 891 989 989</b>	<b>11 370 832 371</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 280 248 521</b>	<b>32 370 481 821</b>



Organisasjonsnr: 992 670 886  
DNB EIENDOMSHOLDING 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 EIENDOMSHOLDING AS

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

Selskapet er et datterselskap av DNB Livsforsikring AS og har som formål å investere i og forvalte fast eiendom på vegne av kundene. Dette utføres gjennom eierskap i aksjer og andeler i eiendomsselskaper. Selskapet er lokalisert i Bergen.

Selskapet forvalter eiendomsporteføljen aktivt, og en naturlig del av virksomheten er kjøp og salg av eiendomsselskaper for å nå ønsket allokering og sammensetning. Selskapet har i 2023 solgt aksjer i selskapene Lade Arena 1 AS, Lade Arena 2 AS, Sandvika Torg AS og Admiral Hotel Hjemmel AS. I tillegg har selskapet stiftet Forenedekvartalet AS ved omdanningen av Forenedekvartalet ANS fra et ansvarlig selskap til et aksjeselskap. Sistnevnte har skjedd som et ledd i omstruktureringen av eiendommene Trondheim Torg og Trondheim Hotell.

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

Selskapets resultat består i all hovedsak av inntekter fra underliggende eiendomsportefølje samt finansiering av porteføljen. Årets resultat viser et overskudd på NOK 375,9 mill. mot et overskudd på NOK 1 347,7 mill. foregående år. Reduksjon i årets resultat sammenlignet med fjoråret forklares ved reduksjon i inntekter på investeringer, herunder inntektsført utbytte og konsernbidrag og netto renteinntekter fra datterselskaper. Samtidig preges resultatet av et netto tap ved realisasjon av aksjer og andeler sammenlignet med en netto gevinst for 2022 og økning av netto nedskrivning på investeringer i datterselskaper sammenlignet med fjoråret.

Det var i 2023 resultatført konsernbidrag og utbytter på til sammen NOK 692,4 mill. mot NOK 1 575,6 mill. i 2022. Nedgang i resultatført konsernbidrag og utbytter skyldes i all hovedsak salg av aksjer og andeler i datterselskaper, som nevnt innledningsvis, og at mottatte konsernbidrag i 2023 delvis er ført til reduksjon på kostpris på aksjene.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i selskapet var NOK 3 147,8 mill., herunder innbetalinger ved mottatt utbytte fra datterselskaper på NOK 2 973,4 mill. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var på NOK 3 300,6 mill., herav utgjør innbetalinger ved salg av aksjer og andeler NOK 1 243,2 mill. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var på NOK - 6 466,7 mill. Beløpet tilskrives i all hovedsak netto av utbetaling av konsernbidrag til morselskapet på NOK - 7 423,6 mill. og innbetaling av konsernbidrag fra datterselskaper på NOK 1 099 mill. Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l. var NOK - 18,3 mill.

Egenkapitalen var ved utgangen av året på NOK 19 388,3 mill. mot NOK 20 999,6 mill. foregående år. Reduksjonen i egenkapitalen skyldes delvis en tilbakebetaling av innskutt kapital med NOK 1 231,0 mill. i 2023. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2023 var 87,0 % sammenlignet med 64,9 % pr. 31.12.2022.

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

Selskapet hadde i 2023 et regnskapsmessig overskudd etter skatt på NOK 375 877 667. Styret foreslår følgende disponering av årets resultat:





Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	NOK	756 293 898
<u>Overført fra overkurs</u>	<u>NOK</u>	<u>- 380 416 231</u>
<u>Sum overføringer</u>	<u>NOK</u>	<u>375 877 667</u>

## Fremtidsutsikter

Selskapet eier eiendomsselskaper i core segmentet, med en solid portefølje innenfor kontor, handel og hotell. Porteføljen har en god og robust leietakerfordeling innenfor et bredt spekter av bransjer og er preget av store solide leietakere.

I løpet av 2023 økte den norske styringsrenten fra 2,62 % til 4,37 %, og som følge av dette økte avkastningskravet i eiendom. Dette har medført at markedsverdiene har falt i markedet generelt og for eiendommene som eies av selskapet. Eiendomsporteføljens kontoreiendommer er i hovedsak lokalisert i attraktive områder med positiv utvikling i markedsleiene som bidrar til å redusere verdifallet. Hotellsegmentet har også hatt et godt år med positiv utvikling i leiene som følge av utvikling i rompriser og belegg.

Økonomisk ledighet i den norske delen av porteføljen er 2,8 %, som anses som lav sammenlignet med markedet.

Eiendom er et realaktiva med attraktive porteføljeegenskaper og risikopremie som gjør aktivklassen interessant, og en viktig del av langsiktig pensjonssparing også fremover. Styret vurderer fremtidsutsiktene for selskapet som gode, men gjør oppmerksom på at det alltid er usikkerhet knyttet til vurderingen av fremtidige forhold.

## Finansiell risiko

Selskapets inntekter vil avhenge av avkastningen i underliggende eiendomsportefølje. Markedsrisiko for selskapet er knyttet til generelle parametere som tilbud og etterspørsel i eiendomsporteføljen sitt geografiske segment.

Selskapet har økonomisk risiko knyttet til valutakursen mellom norske og svenske kroner. Som følge av at regnskapet avlegges i norske kroner, påvirkes både selskapets resultat og egenkapital av valutakursen. I 2023 har datterselskapet DNB Liv Eiendom Sverige AB solgt eiendomsselskapet Pennfåktaren 10 AB, og med det er valutaeksponeringen i svenske kroner redusert betydelig. Det er etablert en valutasikring på konsernnivå.

Det er etablert en konsernkontoordning hvor DNB Eiendomsholding er konsernkonto innehaver. Det gjøres en løpende vurdering av likviditetsbeholdningen i konsernkontoordningen, særskilt ved finansiering av oppkjøp og ved utbetaling av konsernbidrag. Overskuddslikviditet i konsernkontoordningen overføres til morselskapet, og ved behov finansieres utgifter av morselskapet. Netto likviditet i konsernkontoordningen påvirkes av leietakernes soliditet og betalingsevne. Leietakere kredittvurderes jevnlig, og det er høyt fokus på sikkerhet for betalinger. Eiendomsporteføljen har over tid hatt lite tap på fordringer. Likviditetsrisiko og kredittrisiko vurderes på bakgrunn av dette som lav.





## Bærekraftsrisiko

Selskapets avkastning kan påvirkes av bærekraftsrisiko. Bærekraftsrisiko er i hovedsak knyttet til klimarelaterte hendelser som følge av klimaendringer (såkalt fysisk risiko) eller til samfunnets respons på klimaendringer (såkalt overgangsrisiko), som kan medføre uventede tap som kan påvirke selskapets investeringer og finansielle stilling. Sosiale hendelser (f.eks. ulikhet, inkludering, arbeidsforhold, investering i menneskelig kapital, ulykkesforebygging, endring av kundeadferd osv.) eller styringsmangler (f.eks. gjentatte betydelig brudd på internasjonale avtaler, bestikkelsesproblemer, produktkvalitet og sikkerhet, salgspraksis osv.) kan også oversettes til bærekraftsrisiko.

Det arbeides kontinuerlig med å utvikle vårt samfunnsansvar knyttet til menneske- og arbeidstakerrettigheter og sosiale forhold. Selskapet jobber for bekjempelse av korrupsjon og hvitvasking, blant annet gjennom gode innkjøps- og betalingsrutiner og oppfølging av leverandører til bygg under forvaltning, investeringer, og investorer.

## 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. Styret består av fire medlemmer, hvorav to kvinnelige medlemmer.

## Ytre miljø

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

Selskapets virksomheter inngår i forvalters miljøpolitikk og miljøplan hvor det jobbes målbevisst med energi- og ressursbesparelser gjennom forvaltning av eiendomsporteføljen. Hensynet til miljø, sosiale forhold og selskapsstyring (ESG-faktorer) er en integrert del av investeringsprosessen og eiendomsforvaltningen i DNB Næringseiendom AS og forankret i miljøplanen. Miljøplanen setter klare mål for selskapets eiendomsportefølge.

DNB Næringseiendom AS har et klart definert mål om at alle eiendommer i porteføljen med løpende forvaltning skal BREEAM-sertifiseres over tid. BREEAM er et verktøy for å måle, forbedre og dokumentere miljøprestasjoner og helsefremmende kvaliteter i eksisterende eiendommer. Miljøsertifisering av eiendommer reduserer risiko og har betydning for eiendommens verdsetting.

## Åpenhetsloven

Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter Åpenhetsloven publiseres på hjemmesiden til DNB Næringseiendom AS.





## Styret og daglig leders personlige ansvar

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

Bergen, 6. juni 2024

---

Anette Hjertø  
Styrets leder

---

Christine Koch Hatlebrekke  
Styremedlem

---

Magne Gyland  
Styremedlem

---

Anders Skjævestad  
Styremedlem

---

Gro Kristin Boge  
Daglig leder





<b>Resultatregnskap</b>			
DNB Eiendomsholding AS			
	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 978 459	1 753 635
Sum driftsinntekter		<u>2 978 459</u>	<u>1 753 635</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	7 503 062	6 692 781
Sum driftskostnader		<u>7 503 062</u>	<u>6 692 781</u>
Driftsresultat		<u>-4 524 603</u>	<u>-4 939 146</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investeringer i datterselskap	3	692 443 608	1 575 641 680
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	108 128 630	110 581 150
Annen renteinntekt		9 597 979	2 720 095
Gevinst ved realisasjon av aksjer og andeler	3	62 307 937	37 954 245
Annen finansinntekt	5	314 427 970	114 217 759
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	171 973 700	44 819 438
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	114 871 346	41 216 431
Tap ved realisasjon av aksjer og andeler	3	84 359 625	4 350 736
Annen rentekostnad		25 055	1 145
Annen finanskostnad		221 956 107	124 253 184
Resultat av finansposter		<u>593 720 291</u>	<u>1 626 473 996</u>
Resultat før skattekostnad		<u>589 195 689</u>	<u>1 621 534 849</u>
Skattekostnad	6	<u>213 318 022</u>	<u>273 816 478</u>
Årsresultat		<u>375 877 667</u>	<u>1 347 718 371</u>
Totalresultat		<u>375 877 667</u>	<u>1 347 718 371</u>
<b>Overføringer</b>			
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt		756 293 898	8 808
Avgitt tilleggs konsernbidrag uten skattemessig effekt		0	5 639 519 343
Avgitt tilleggs konsernbidrag med skattemessig effekt		0	1 360 480 657
Overført fra overkurs		-380 416 231	-5 652 290 436
Sum overføringer	7	<u>375 877 667</u>	<u>1 347 718 371</u>





<b>Balanse</b>			
DNB Eiendomsholding AS			
	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	2 392 197	2 392 197
Sum immaterielle eiendeler		<u>2 392 197</u>	<u>2 392 197</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	3	19 084 549 794	21 027 409 694
Lån til selskap i samme konsern	4	328 143 372	339 543 949
Andre langsiktige fordringer		143 378 449	0
Sum finansielle anleggsmidler		<u>19 556 071 615</u>	<u>21 366 953 643</u>
Sum anleggsmidler		<u>19 558 463 812</u>	<u>21 369 345 840</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		666 642	652 803
Fordringer på selskap i samme konsern	4	2 507 864 634	10 692 817 648
Andre kortsiktige fordringer		105 170 020	181 310 543
Sum fordringer		<u>2 613 701 296</u>	<u>10 874 780 994</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		108 083 412	126 354 987
Sum omløpsmidler		<u>2 721 784 708</u>	<u>11 001 135 981</u>
Sum eiendeler		<u>22 280 248 521</u>	<u>32 370 481 821</u>
992 670 886		Side 10	





<b>Balanse</b>			
DNB Eiendomsholding AS			
	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	57 400 000	57 400 000
Overkurs		19 330 858 532	20 942 249 450
Sum innskutt egenkapital		<u>19 388 258 532</u>	<u>20 999 649 450</u>
Sum egenkapital	7	<u>19 388 258 532</u>	<u>20 999 649 450</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld selskap i samme konsern	4	150 847 326	2 058 952 153
Sum annen langsiktig gjeld		<u>150 847 326</u>	<u>2 058 952 153</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		36 920 839	23 688 781
Gjeld til selskap i samme konsern	4	2 684 377 429	9 258 666 848
Annen kortsiktig gjeld		19 844 396	29 524 590
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 741 142 663</u>	<u>9 311 880 218</u>
Sum gjeld		<u>2 891 989 989</u>	<u>11 370 832 371</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>22 280 248 521</u>	<u>32 370 481 821</u>
992 670 886		Side 11	





## Balanse

DNB Eiendomsholding AS

Bergen, 06.06.2024

\_\_\_\_\_  
Anette Hjertø  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Christine Koch Hatlebrekke  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Magne Gyland  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anders Skjævestad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Gro Kristin Boge  
Daglig leder

992 670 886

Side 12





<b>Kontantstrømoppstilling</b>		
DNB Eiendomsholding AS		
	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	589 195 689	1 621 534 849
Resultatført konsernbidrag fra datterselskap	-692 443 608	-1 575 641 680
Netto gevinst/tap ved salg av aksjer	22 051 688	-33 603 509
Innbetalinger ved mottatt utbytte fra datterselskaper	2 973 368 319	75 398 006
Netto nedskrivning/reversering av nedskrivning av aksjer	171 973 700	44 819 438
Endring i leverandørgjeld	13 232 057	-15 666 074
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	70 437 141	-125 610 387
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<b><u>3 147 814 985</u></b>	<b><u>-8 769 357</u></b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Endring i langsiktige fordringer	11 400 577	797 696 906
Investering i aksjer/andeler inkl kapitalforhøyelse	-223 790 635	-2 468 316 542
Innbetaling ved salg av aksjer og andeler	1 243 154 528	1 807 112 187
Endring i konsernmellomværender	2 269 860 658	-2 364 595 092
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<b><u>3 300 625 128</u></b>	<b><u>-2 228 102 541</u></b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Endring av konserninterngjeld tilknyttet konsernkonto	-142 093 214	256 390 064
Innbetaling v/mottatt konsernbidrag fra datterselskap	1 098 979 774	2 178 243 241
Utbetalinger av konsernbidrag	-7 423 598 249	-168 402 995
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<b><u>-6 466 711 689</u></b>	<b><u>2 266 230 310</u></b>
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	<b><u>-18 271 577</u></b>	<b><u>29 358 412</u></b>
Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr 01.01	<b><u>126 354 987</u></b>	<b><u>96 996 576</u></b>
Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr 31.12	<b><u>108 083 410</u></b>	<b><u>126 354 987</u></b>
DNB Eiendomsholding AS		Side 13





---

## Note 1 Regnskapsprinsipper

---

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven §3-9 og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21.januar 2008. Dette innebærer i hovedsak at innretningen og målinger fører internasjonale regnskapsstandarder (IFRS), og presentasjonen og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

### Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter inntektsføres etterhvert som de er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når selskapet har overført kontroll til kunden som normalt er når tjenesten ytes eller når varen er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

### Kostnader

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

### Investering i datterselskap

Investeringer i datterselskap vurderes etter kostmetoden. Investeringene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Mottatt utbytte fra selskapene resultatføres som inntekt på investering i datterselskap. Ved utbytte/utdeling som vesentlig overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet anes den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22,00 % 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.

Skatt på avgitt konsernbidrag som er ført som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (føringen skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).

### 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.





## DNB Eiendomsholding AS

Noter til regnskapet 2023

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.

### 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.

### Konsernkonto

DNB Eiendomsholding AS er konsernkontoinnehaver i konsernets konsernkontosystem med banken, hvor datterselskaper og søsterselskaper er deltakere i konsernkontoordningen. DNB Eiendomsholding AS, som er konsernkontoinnehaver, balansefører fordringen/gjelden som bankinnskudd/gjeld til banken. For datterselskapene som inngår i konsernkontosystemet representerer saldo på disse konti et internt mellomværende med konsernkontoinnehaver (DNB Eiendomsholding AS) og den enkelte deltaker. Konsernkontosystemet vil dermed automatisk etablere låneforhold mellom deltakerne og konsernkontoinnehaver.

### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer.

---

## 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	284 107	305 266
- andre tjenester	32 124	65 546
<b>Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap</b>	<b>316 231</b>	<b>370 812</b>





## DNB Eiendomsholding AS

Noter til regnskapet 2023

### Note 3 Investering i datterselskap

Investeringer i datterselskap (AS)	Forretnings- kontor	Eierandel/ Stemmeandel	Egenkapital siste år 100 %	Resultat siste år 100 %
Admiral Hotel AS	Bergen	100%	150.000	61.732.802
Barcode 121 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Beddingen 16 AS	Bergen	100%	806.308.807	25.967.830
Beddingen 16 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Brugata 19 AS	Bergen	100%	300.940.734	7.595.845
Brugata 19 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
DNB Eiendomsforvaltning AS	Bergen	100%	60.933.326	1.593.333
DNB Handelparker AS	Bergen	100%	315.689.405	110.446.288
Galleriet Kjøpesenter AS	Bergen	100%	1.561.611.062	-50.050.043
Hygea AS	Bergen	100%	4.799.594.218	114.573.136
Fjordalleen 16 AS	Bergen	100%	1.069.445.323	23.828.066
Markeveien 1B AS	Bergen	100%	236.888.284	6.085.953
Markeveien 1B Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Nordnorsk Hotell AS	Bergen	100%	491.619.318	32.107.503
Nordnorsk Hotell Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Roald Amundsensgt. 6 AS	Bergen	100%	454.364.635	9.698.869
Roald Amundsensgt. 6 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Rosenkrantzgaten 12 AS	Bergen	100%	176.693.460	6.045.148
Rosenkrantzgaten 12 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Sandslimarka 251 AS	Bergen	100%	137.697.835	18.754.674
Starvhusgaten 2 A AS	Bergen	100%	145.330.712	4.745.897
Starvhusgaten 2 A Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Starvhusgaten 2 B AS	Bergen	100%	138.094.981	2.762.492
Starvhusgaten 2 B Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Stortingsgaten 22 AS	Bergen	100%	434.678.234	9.384.970
Stortingsgaten 22 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Strandgaten 17 AS	Bergen	100%	320.497.640	11.194.963
Strandgaten 17 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Strandgaten 4 Eiendom AS	Bergen	100%	116.528.306	2.945.558
Strandgaten 4 Eiendom Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Strandveien 50 AS	Bergen	100%	768.624.030	20.344.067
Strandveien 50 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Torgalmenningen 14 AS	Bergen	100%	448.911.495	-148.039.782
Torgalmenningen 4 Hjemmel AS	Bergen	100%	1.860.769	1.686.867
Trondheim Hotell AS	Bergen	100%	13.014.733	38.308.283
Trondheim Hotell Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Trondheim Torg AS	Bergen	100%	2.215.390.837	58.132.854
Trondheim Torg Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Vestnorsk Hotell AS	Bergen	100%	1.034.993.778	39.184.883
Vestnorsk Hotell Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Vitaminveien 1 AS	Bergen	100%	111.997.081	-13.856.289

Side 16





## DNB Eiendomsholding AS

Noter til regnskapet 2023

Grønvollkvartalet AS	Bergen	100%	266.932.916	-8.839.629
Lillebyttunet AS	Trondheim	100%	107.266.951	-1.506.123
Nedre Skøyen Vei Newco AS	Bærum	100%	383.224.208	-803.632
BK9 Næring AS	Bergen	100%	93.650.019	-160.019
DNB Liv Eiendom Sverige AB*)	Stockholm	100%	204.843.000	10.598.000

\*)Egenkapital og resultat for DNB Liv Eiendom Sverige AB er oppgitt i SEK.

Investeringer i datterselskap (deltakerlignede)	Forretnings- Konto	Eierandel/ Stemmeandel	Egenkapital siste år 100%	Resultat siste år 100%
ANS Torgalmenningen 14 Hjemmel	Bergen	99,00%	0	0
ANS Beddingen Hjemmel	Bergen	99,52%	0	0
ANS Sjøsidan 1 Hjemmel	Bergen	99,50%	0	0
ANS Sjøsidan 2 Hjemmel	Bergen	99,50%	0	0
ANS Fjordalleen 16 Hjemmel	Bergen	99,50%	0	0
ANS Forenede-Kvartalet	Bergen	99,00%	170.833.840	0
Verdibo ANS	Bergen	99,75%	38.289.898	996.636

Selskapet har i 2023 solgt aksjer og andeler i selskapene Admiral Hotell Hjemmel AS, Sandvika Torg AS, Sandvika Torg Hjemmel AS, Lade Arena 1 AS og Lade Arena 2 AS. Transaksjonene har medført et samlet netto resultatført tap ved salg av aksjer og andeler på totalt kr 22.051.687, herav utgjør resultatført gevinst ved salg av aksjer og andeler kr 62.307.937.





---

## Note 4 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter

---

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

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

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

#### **Pantstillelse, annen sikkerhetsstillelse og garantier til fordel for foretak i samme konsern:**

DNB Eiendomsholding AS er konsernkontoinnehaver i konsernkontosystem med banken, hvor datterselskaper og søsterselskaper er deltakere i konsernkontoordningen. Alle deltakerne er solidarisk ansvarlig overfor det til en hver tid utestående på konsernkontoen.

Av gjeld til selskap i samme konsern pr 31.12.2023, utgjør kr 1.538.100.683 gjeld i forbindelse med konsernkontoordningen. Tilsvarende kr 1.680.193.898 pr 31.12.2022.

---

## Note 5 Opsjon vedrørende tilbakekjøp av aksjer

---

Selskapet ervervet i 2021 aksjer i selskapet Grønvollkvartalet AS med overtakelse 30. april samt selskapene Lillebyttunet AS og Nedre Skøyen Vei Newco AS med overtakelse 30. september. Samtidig med signering av kjøpekontrakt har selskapet inngått en opsjonsavtale som gir selger rett til å kjøpe tilbake aksjer i nevnte selskaper til en gitt markedsverdi. Opsjonsavtalen har en løpetid på 8 år regnet fra overtakelsesdato. Avtalen sikrer selskapet rett til en engangspremie ved inngåelse av avtalen samt en årlig opsjonsrente i løpetiden. For 2023 er det resultatført opsjonsrente på tilsammen kr 86,6 mill. (for 2022 kr 75,5 mill.) Inntekter knyttet til opsjonsavtalene er i regnskapet presentert som annen finansinntekt.





## DNB Eiendomsholding AS

Noter til regnskapet 2023

### Note 6 Skattekostnad

#### Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2023	2022
Gevinst/tapskonto	-10 873 619	-10 873 619
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>-10 873 619</b>	<b>-10 873 619</b>
Utsatt skatt (22%)	-2 392 197	-2 392 197
<b>Utsatt skatt i balansen</b>	<b>-2 392 197</b>	<b>-2 392 197</b>

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2023	2022
Resultat før skattekostnad	589 195 689	1 621 534 849
Permanente forskjeller	13 454	5 794
Netto regnskapsmessig gevinst/tap ved salg av aksjer/andeler	22 051 688	-33 603 509
Nedskrivning finansielle eiendeler	171 973 700	44 819 438
Inntektsført konsernbidrag og utbytte	-692 443 608	-1 575 641 680
Skattemessig resultat i deltakerlignede selskaper	1 704 363	994 599
Tilbakeføring av 3% skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	18 576	359 676
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>92 513 861</b>	<b>58 469 167</b>
Mottatt konsernbidrag med skattemessig effekt	877 113 511	1 687 040 469
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	-969 627 373	-1 303 667
Avgitt tilleggskonsernbidrag med skattemessig effekt	0	-1 744 205 970
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fordeling av skattekostnaden	2023	2022
Skatt av avgitt konsernbidrag	213 318 022	273 816 478
<b>Skattekostnad</b>	<b>213 318 022</b>	<b>273 816 478</b>

Betalbar skatt i balansen	2023	2022
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	20 353 049	12 863 217
Skattevirkning av konsernbidrag	-20 353 049	-12 863 217
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Side 19





## DNB Eiendomsholding AS

Noter til regnskapet 2023

### Note 7 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 01.01</b>	57 400 000	20 942 249 450	0	20 999 649 450
Årets resultat	0	0	375 877 667	375 877 667
Tilbakebetalt innskutt kapital	0	-1 230 974 686	0	-1 230 974 686
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-756 293 898	-756 293 898
Overført fra overkurs	0	-380 416 231	380 416 231	0
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>57 400 000</b>	<b>19 330 858 533</b>	<b>0</b>	<b>19 388 258 532</b>

### Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 57 400 000 består av 1 aksje a kr 57 400 000.

Selskapet eies av DNB Livsforsikring AS.

DNB Livsforsikring AS har forretningskontor i Bergen hvor en kan få utlevert konsernregnskap. Det fremlagte regnskapet for DNB Livsforsikring AS representerer både selskaps- og konsernregnskap.





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557519332762

### Dokument

2023 Årsregnskap, årsberetning og noter - DNB  
Eiendomsholding AS  
Hoveddokument  
16 sider  
Initiert på 2024-06-06 12:15:46 CEST (+0200) av Siren  
Thomsen (ST)  
Ferdigstilt den 2024-06-10 07:52:20 CEST (+0200)

### Initiativtaker

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

### Underskriverne

Anders Skjævestad (AS)  
anders.skjevestad@dnb.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Anders Skjævestad"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2023-06-13 11:11:24 CEST (+0200)  
Signert 2024-06-07 13:48:44 CEST (+0200)

Magne Gyland (MG)  
magne.gyland@dnb.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Magne Gyland"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2022-09-09 14:14:50 CEST (+0200)  
Signert 2024-06-07 11:51:02 CEST (+0200)

Gro Kristin Boge (GKB)  
gro.boge@dnb.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Gro Kristin Boge"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2023-07-18 11:07:40 CEST (+0200)  
Signert 2024-06-06 12:45:48 CEST (+0200)

Christine K. Hatlebrekke (CKH)  
christine.hatlebrekke@dnb.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "CHRISTINE KOCH  
HATLEBREKKE"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2023-03-06 09:18:13 CET (+0100)  
Signert 2024-06-10 07:52:20 CEST (+0200)

Anette Hjertø (AH)  
anette.hjerto@dnb.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Anette Hjertø"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2024-04-27 17:44:07 CEST (+0200)  
Signert 2024-06-06 13:57:14 CEST (+0200)





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557519332762

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Thornøhlens 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 Eiendomsholding AS

### Konklusjon

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

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Øvrig informasjon

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av Internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. 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



Building a better  
working world

årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

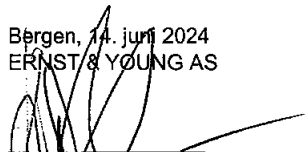
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Bergen, 14. juni 2024  
ERNST & YOUNG AS

  
Kjetil Navardestun  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - DNB Eiendomsholding AS 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited