



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 12.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 07.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 753 635	1 414 619
Sum inntekter		1 753 635	1 414 619
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	6 692 781	4 162 600
Sum kostnader		6 692 781	4 162 600
Driftsresultat		-4 939 146	-2 747 981
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investeringer i datterselskap	3	1 575 641 680	577 254 344
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	110 581 150	47 301 685
Annen renteinntekt		2 720 095	116 310
Annen finansinntekt	5	114 217 759	63 969 808
Gevinst ved realisasjon av aksjer og andeler	3	37 954 245	321 392 636
Sum finansinntekter		1 841 114 930	1 010 034 783
Reversering av nedskrivning på finansielle eiendeler	3		-5 584 082
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	44 819 438	2 460 190
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	41 216 431	872 036
Annen rentekostnad		1 145	1 171 717
Tap ved realisasjon av aksjer og andeler		4 350 736	7 159 918
Annen finanskostnad		124 253 184	60 622 274
Sum finanskostnader		214 640 934	66 702 053
Netto finans		1 626 473 996	943 332 730
Ordinært resultat før skattekostnad		1 621 534 849	940 584 749
Skattekostnad	6	273 816 478	186 803 975
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 347 718 371	753 780 774
Årsresultat		1 347 718 371	753 780 774
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 347 718 371	753 780 774



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Totalresultat		1 347 718 371	753 780 774
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs		-5 652 290 436	-2 681 501 926
Ordinært utbytte		8 808	
Konsernbidrag		7 000 000 000	3 435 282 700
Sum overføringer og disponeringer	7	1 347 718 371	753 780 774



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	2 392 197	2 392 197
Sum immaterielle eiendeler		2 392 197	2 392 197
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	21 027 409 694	25 168 569 780
Lån til foretak i samme konsern	4	339 543 949	1 137 240 855
Sum finansielle anleggsmidler		21 366 953 643	26 305 810 635
Sum anleggsmidler		21 369 345 840	26 308 202 832
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		652 803	14 336
Andre kortsiktige fordringer		181 310 543	46 158 786
Konsernfordringer	4	10 692 817 648	1 881 264 745
Sum fordringer		10 874 780 994	1 927 437 868
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		126 354 987	96 996 576
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		126 354 987	96 996 576
Sum omløpsmidler		11 001 135 981	2 024 434 444
SUM EIENDELER		32 370 481 821	28 332 637 276
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	57 400 000	57 300 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overkurs		20 942 249 450	26 509 639 886
Ikke registrert kapitalforhøyelse			85 000 000
Sum innskutt egenkapital		20 999 649 450	26 651 939 886
Sum egenkapital	7	20 999 649 450	26 651 939 886
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	4	2 058 952 153	
Sum annen langsiktig gjeld		2 058 952 153	
Sum langsiktig gjeld		2 058 952 153	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		23 688 781	39 354 855
Gjeld til selskap i samme konsern	4	9 258 666 848	1 621 997 783
Annen kortsiktig gjeld		29 524 590	19 344 752
Sum kortsiktig gjeld		9 311 880 218	1 680 697 390
Sum gjeld		11 370 832 371	1 680 697 390
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 370 481 821	28 332 637 276



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 581504

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 12.06.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 15.07.2023



Organisasjonsnr: 992 670 886
DNB EIENDOMSHOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 753 635	1 414 619
Sum inntekter		1 753 635	1 414 619
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	6 692 781	4 162 600
Sum kostnader		6 692 781	4 162 600
Driftsresultat		-4 939 146	-2 747 981
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investeringer i datterselskap	3	1 575 641 680	577 254 344
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	110 581 150	47 301 685
Annen renteinntekt		2 720 095	116 310
Annen finansinntekt	5	114 217 759	63 969 808
Gevinst ved realisasjon av aksjer og andeler	3	37 954 245	321 392 636
Sum finansinntekter		1 841 114 930	1 010 034 783
Reversering av nedskrivning på finansielle eiendeler	3		-5 584 082
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	44 819 438	2 460 190
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	41 216 431	872 036
Annen rentekostnad		1 145	1 171 717
Tap ved realisasjon av aksjer og andeler		4 350 736	7 159 918
Annen finanskostnad		124 253 184	60 622 274
Sum finanskostnader		214 640 934	66 702 053
Netto finans		1 626 473 996	943 332 730
Ordinært resultat før skattekostnad		1 621 534 849	940 584 749
Skattekostnad	6	273 816 478	186 803 975
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 347 718 371	753 780 774
Årsresultat		1 347 718 371	753 780 774
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 347 718 371	753 780 774



Totalresultat		1 347 718 371	753 780 774
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs		-5 652 290 436	-2 681 501 926
Ordinært utbytte		8 808	
Konsernbidrag		7 000 000 000	3 435 282 700
Sum overføringer og disponeringer	7	1 347 718 371	753 780 774



Organisasjonsnr: 992 670 886
DNB EIENDOMSHOLDING AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	6	2 392 197	2 392 197
Sum immaterielle eiendeler		2 392 197	2 392 197

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	3	21 027 409 694	25 168 569 780
Lån til foretak i samme konsern	4	339 543 949	1 137 240 855
Sum finansielle anleggsmidler		21 366 953 643	26 305 810 635

Sum anleggsmidler		21 369 345 840	26 308 202 832
--------------------------	--	-----------------------	-----------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		652 803	14 336
Andre kortsiktige fordringer		181 310 543	46 158 786
Konsernfordringer	4	10 692 817 648	1 881 264 745
Sum fordringer		10 874 780 994	1 927 437 868

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		126 354 987	96 996 576
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		126 354 987	96 996 576

Sum omløpsmidler		11 001 135 981	2 024 434 444
-------------------------	--	-----------------------	----------------------

SUM EIENDELER		32 370 481 821	28 332 637 276
----------------------	--	-----------------------	-----------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8	57 400 000	57 300 000
Overkurs		20 942 249 450	26 509 639 886
Ikke registrert kapitalforhøyelse			85 000 000
Sum innskutt egenkapital		20 999 649 450	26 651 939 886

Sum egenkapital	7	20 999 649 450	26 651 939 886
------------------------	---	-----------------------	-----------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	4	2 058 952 153	
Sum annen langsiktig gjeld		2 058 952 153	
Sum langsiktig gjeld		2 058 952 153	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		23 688 781	39 354 855
Gjeld til selskap i samme konsern	4	9 258 666 848	1 621 997 783
Annen kortsiktig gjeld		29 524 590	19 344 752
Sum kortsiktig gjeld		9 311 880 218	1 680 697 390
Sum gjeld		11 370 832 371	1 680 697 390
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 370 481 821	28 332 637 276



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 2022

FOR

DNB EIENDOMSHOLDING AS

Virksomhetens art og sted

Virksomhetsområdet til selskapet er knyttet til å eie og drive fast eiendom, og det som naturlig hører til. Formålet oppnås gjennom eierskap i aksjer og andeler i eiendomsselskaper. Selskapet er lokalisert i Bergen.

Selskapet har i 2022 solgt aksjer i selskapene Folke Bernadottesvei 40 AS, Strandveien 18 Eiendom Hjemmel AS og Strandskanten Garasjeanlegg Hjemmel AS. I tillegg har selskapet stiftet BK9 Næring AS ved omdanning av Sandslimarka 251 Hjemmel ANS fra et ansvarlig selskap til et aksjeselskap. Sistnevnte har skjedd som et ledd i omstruktureringen av eiendommen Sandslimarka 251 AS som for tiden er under omregulering.

Selskapets stilling og resultat

Selskapets resultat består i all hovedsak av inntekter fra underliggende eiendomsportefølje samt finansiering av porteføljen. Årets resultat var et overskudd på NOK 1 347,7 mill. mot et overskudd på NOK 753,8 mill. foregående år. Økning i resultatet sammenlignet med fjoråret forklares ved økning i inntekter på investeringer, herunder inntektsført utbytte og konsernbidrag, netto renteinntekter fra datterselskaper og renter knyttet til en opsjonsavtale, ref. note 5 for nærmere beskrivelse av opsjonsavtalen. Samtidig preges resultatet av en reduksjon i netto gevinst ved realisasjon av aksjer og andeler og økning av netto nedskrivning på investeringer i datterselskaper sammenlignet med fjoråret.

Det var i 2022 resultatført konsernbidrag og utbytter på til sammen NOK 1 575,6 mill. mot NOK 577,3 mill. i 2021. Økning i resultatførte konsernbidrag og utbytter forklares i all hovedsak ved utdeling av gevinster som har oppstått i forbindelse med salg av eiendom fra datterselskaper.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i selskapet var NOK -84,2 mill. og gjelder i hovedsak årets resultat justert for poster som er investeringsaktiviteter. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var på NOK 281,9 mill., herunder innbetaling av konsernbidrag og utbytte fra datterselskaper på NOK 2 253,6 mill. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var på NOK -168,4 mill. Beløpet tilskrives i sin helhet utbetaling av konsernbidrag til morselskapet. Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l. var NOK 29,3 mill.

Egenkapitalen var ved utgangen av året var på NOK 21 000,7 mill. mot NOK 26 651,9 mill. foregående år. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2022 var 64,9 % sammenlignet med 94,1 % pr. 31.12.2021.

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

Selskapet hadde i 2022 et regnskapsmessig overskudd etter skatt på NOK 1 347 718 371. Styret foreslår følgende disponering av årets resultat:

Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	NOK	8 808
Avgitt tilleggskonsernbidrag uten skattemessig effekt	NOK	5 639 519 343
Avgitt tilleggskonsernbidrag med skattemessig effekt	NOK	1 360 480 657
<u>Overført fra overkurs</u>	<u>NOK</u>	<u>- 5 652 290 436</u>
<u>Sum overføringer</u>	<u>NOK</u>	<u>1 347 718 371</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.



Økonomisk ledighet i den norske delen av porteføljen er 3,2 %, som anses som lav sammenlignet med markedet.

Markedet for næringseiendom er velfungerende, og har over lang tid vært preget av lave renter og etterspørselsoverskudd. Styret vurderer nå usikkerheten til å være høyere enn på lenge. Rentøkning, kombinert med høyere kredittmarginer gir betydelig økte finansieringskostnader. Dette har påvirket aktiviteten i transaksjonsmarkedet, og sannsynligheten for en videre yield-økning vurderes som stor.

Positiv leieprisutvikling i enkelte områder har dempet verdieffekten av økt yield noe. Porteføljen som eies av DNB Eiendomsholding AS består primært av eiendommer med god beliggenhet i sentrum av de største norske byene. Eiendommene i porteføljen er godt posisjonert med tanke på leieprisvekst og vi mener at porteføljen vil stå seg godt gjennom videre yield-økning.

Eiendom er et realaktiva som har porteføljeegenskaper og risikopremie som gjør aktivaklassen interessant, og vil derfor være en viktig del av langsiktig pensjonsparing også fremover. Styret vurderer framtidsutsiktene 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. Det er etablert en valutasisikring på konsernnivå.

Ved behov finansieres utgifter av morselskapet. Det er etablert en konsernkontoordning hvor DNB Eiendomsholding er konsernkontoinnehaver. Netto likviditet i konsernkontoordningen påvirkes av leietakernes soliditet og betalingsevne. I overkant av 90% av alle utestående fordringer er i snitt betalt ved forfall, og selskapene har relativ lav avsetning til tap på fordringer. Omfanget av konkurser i 2022 har vært begrenset. Det gjøres en løpende vurdering av likviditetsbeholdningen til selskapet, særskilt ved finansiering av oppkjøp og ved utbetaling av konsernbidrag. Likviditetsrisiko og kredittrisiko vurderes på bakgrunn av dette som lav.

Bærekraftsrisiko

Selskapets avkastning kan påvirkes av bærekraftsrisiko. Bærekraftsrisiko er i hovedsak knyttet til klimaerelaterte 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 2022 og således ikke noe arbeidsmiljø å ivareta. Styret består av 4 medlemmer, hvorav 2 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 og forankret i miljøplanen. Miljøplanen setter klare mål for selskapets eiendomsportefølge.

DNB Næringseiendom 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 vil bli publisert på hjemmesiden til DNB Næringseiendom AS senest innen den 30. juni 2023.

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, 30. mai 2023

Anders Skjævestad
Styrets leder

Christine Koch Hatlebrekke
Styremedlem

Magne Gyland
Styremedlem

Anette Hjertø
Styremedlem

Gro Kristin Boge
Daglig leder



Resultatregnskap			
DNB Eiendomsholding AS			
	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		1 753 635	1 414 619
Sum driftsinntekter		<u>1 753 635</u>	<u>1 414 619</u>
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	6 692 781	4 162 600
Sum driftskostnader		<u>6 692 781</u>	<u>4 162 600</u>
Driftsresultat		<u>-4 939 146</u>	<u>-2 747 981</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investeringer i datterselskap	3	1 575 641 680	577 254 344
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	110 581 150	47 301 685
Annen renteinntekt		2 720 095	116 310
Gevinst ved realisasjon av aksjer og andeler	3	37 954 245	321 392 636
Annen finansinntekt	5	114 217 759	63 969 808
Reversering av nedskrivning på finansielle eiendeler		0	5 584 082
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	44 819 438	2 460 190
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	41 216 431	872 036
Tap ved realisasjon av aksjer og andeler		4 350 736	7 159 918
Annen rentekostnad		1 145	1 171 717
Annen finanskostnad		124 253 184	60 622 274
Resultat av finansposter		<u>1 626 473 996</u>	<u>943 332 730</u>
Resultat før skattekostnad		<u>1 621 534 849</u>	<u>940 584 749</u>
Skattekostnad	6	<u>273 816 478</u>	<u>186 803 975</u>
Årsresultat		<u>1 347 718 371</u>	<u>753 780 774</u>
Totalresultat		<u>1 347 718 371</u>	<u>753 780 774</u>
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt		8 808	0
Avgitt konsernbidrag uten skattemessig effekt		0	2 796 509 683
Avgitt tilleggs konsernbidrag uten skattemessig effekt		5 639 519 343	0
Avgitt tilleggs konsernbidrag med skattemessig effekt		1 360 480 657	638 773 017
Overført fra overkurs		-5 652 290 436	-2 681 501 926
Sum overføringer	7	<u>1 347 718 371</u>	<u>753 780 774</u>



Balanse			
DNB Eiendomsholding AS			
	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	2 392 197	2 392 197
Sum immaterielle eiendeler		<u>2 392 197</u>	<u>2 392 197</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	21 027 409 694	25 168 569 780
Lån til selskap i samme konsern	4	339 543 949	1 137 240 855
Sum finansielle anleggsmidler		<u>21 366 953 643</u>	<u>26 305 810 635</u>
Sum anleggsmidler		<u>21 369 345 840</u>	<u>26 308 202 832</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		652 803	14 336
Fordringer på selskap i samme konsern	4	10 692 817 648	1 881 264 745
Andre kortsiktige fordringer		181 310 543	46 158 786
Sum fordringer		<u>10 874 780 994</u>	<u>1 927 437 868</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		126 354 987	96 996 576
Sum omløpsmidler		<u>11 001 135 981</u>	<u>2 024 434 444</u>
Sum eiendeler		<u>32 370 481 821</u>	<u>28 332 637 276</u>
992 670 886		Side 8	



Balanse			
DNB Eiendomsholding AS			
	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	57 400 000	57 300 000
Overkurs		20 942 249 450	26 509 639 886
Ikke registrert kapitalforhøyelse		0	85 000 000
Sum innskutt egenkapital		<u>20 999 649 450</u>	<u>26 651 939 886</u>
Sum egenkapital	7	<u>20 999 649 450</u>	<u>26 651 939 886</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld selskap i samme konsern	4	2 058 952 153	0
Sum annen langsiktig gjeld		<u>2 058 952 153</u>	<u>0</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		23 688 781	39 354 855
Gjeld til selskap i samme konsern	4	9 258 666 848	1 621 997 783
Annen kortsiktig gjeld		29 524 590	19 344 752
Sum kortsiktig gjeld		<u>9 311 880 218</u>	<u>1 680 697 390</u>
Sum gjeld		<u>11 370 832 371</u>	<u>1 680 697 390</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>32 370 481 821</u>	<u>28 332 637 276</u>
992 670 886		Side 9	



Balanse

DNB Eiendomsholding AS

Bergen, 30.05.2023

Anders Skjævestad
Styreleder

Christine Koch Hatlebrekke
Styremedlem

Magne Gyland
Styremedlem

Anette Hjertø
Styremedlem

Gro Kristin Boge
Daglig leder



Kontantstrømoppstilling		
DNB Eiendomsholding AS		
	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	1 621 534 849	940 584 749
Resultatført konsernbidrag/utbytte fra datterselskap	-1 575 641 680	-577 254 344
Gevinst ved salg av aksjer	-33 603 509	-314 232 718
Netto nedskrivning/reversering av nedskrivning av aksjer	44 819 438	-3 123 892
Endring i leverandørgjeld	-15 666 074	3 609 543
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-125 610 387	-22 088 812
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>-84 167 362</u>	<u>27 494 526</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Endring i langsiktige fordringer	797 696 906	-119 802 097
Investering i aksjer/andeler inkl kapitalforhøyelse	-2 468 316 542	-2 997 229 661
Innbetaling ved salg av aksjer og andeler	1 807 112 187	3 468 665 607
Endring i konsernmellomværender	-2 108 205 028	-273 751 566
Innbetaling v/mottatt konsernbidrag/utbytte fra datterselsk	2 253 641 247	653 992 824
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>281 928 770</u>	<u>731 875 107</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger av egenkapital	0	3 580 000 000
Utbetalinger av konsernbidrag	-168 402 995	-4 406 969 017
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-168 402 995</u>	<u>-826 969 017</u>
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	<u>29 358 413</u>	<u>-67 599 384</u>
Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr 01.01	96 996 576	164 595 961
Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr 31.12	<u>126 354 987</u>	<u>96 996 576</u>
DNB Eiendomsholding AS		Side 11



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 2022

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 :	2022	2021
- revisjon	305 266	213 450
- andre tjenester	65 546	166 870
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	370 812	380 320



DNB Eiendomsholding AS

Noter til regnskapet 2022

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%	416.441.453	9.168.237
Admiral Hotel Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Barcode 121 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Beddingen 16 AS	Bergen	100%	806.308.807	22.740.756
Beddingen 16 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Brugata 19 AS	Bergen	100%	300.940.734	6.930.659
Brugata 19 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
DNB Eiendomsforvaltning AS	Bergen	100%	30.470.823	296.935
DNB Handesparker AS	Bergen	100%	315.689.405	1.450.865
DNB Kjøpesenter og Hotell Forvaltning AS	Bergen	100%	100.000	-26.951
DNB Kontor Forvaltning AS	Bergen	100%	28.654.212	307.410
Fjordalleen 16 AS	Bergen	100%	1.069.445.323	17.549.786
Galleriet Kjøpesenter AS	Bergen	100%	1.611.661.105	29.358.962
Galleriet Kjøpesenter Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	-1.719.450
Lade Arena 1 AS	Bergen	100%	187.502.091	-9.912.958
Haakon VII gt 12 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	30.000
Lade Arena 2 AS	Bergen	100%	577.440.695	36.478.280
Haakon VII gt 8-10 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	30.000
Holberghuset Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Hygea AS	Bergen	100%	4.799.594.218	96.173.093
Markeveien 1B AS	Bergen	100%	236.888.284	2.909.151
Markeveien 1B Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Nordnorsk Hotell AS	Bergen	100%	491.619.318	50.848.924
Nordnorsk Hotell Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Roald Amundsensgt. 6 AS	Bergen	100%	454.364.635	8.630.164
Roald Amundsensgt. 6 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Rosenkrantzgaten 12 AS	Bergen	100%	176.693.460	6.448.590
Rosenkrantzgaten 12 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Sandslimarka 251 AS	Bergen	100%	45.751.979	20.471.828
Sandvika Torg AS	Bergen	100%	495.250.002	12.896.463
Sandvika Torg Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Starvhusgaten 2 A AS	Bergen	100%	145.330.712	4.957.052
Starvhusgaten 2 A Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Starvhusgaten 2b AS	Bergen	100%	138.094.981	2.907.768
Starvhusgaten 2b Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Stortingsgaten 22 AS	Bergen	100%	434.678.234	6.335.339
Stortingsgaten 22 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Strandgaten 17 AS	Bergen	100%	320.497.640	6.990.642
Strandgaten 17 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Strandgaten 4 Eiendom AS	Bergen	100%	116.528.306	231.497

Side 14



DNB Eiendomsholding AS

Noter til regnskapet 2022

Strandgaten 4 Eiendom Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Strandkanten Garasjeanlegg AS	Bergen	100%	100.000	72.852.028
Strandveien 18 Eiendom AS	Bergen	100%	150.000	273.360.927
Strandveien 50 AS	Bergen	100%	768.624.030	17.249.308
Strandveien 50 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Torgalmeningen 14 AS	Bergen	100%	448.911.495	-80.274.952
Torgalmeningen 4 AS	Bergen	100%	1.800.769	319.936.097
Trondheim Hotell AS	Bergen	100%	134.324.333	3.426.005
Trondheim Hotell Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Trondheim Torg AS	Bergen	100%	2.215.390.837	51.016.999
Trondheim Torg Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Vestnorsk Hotell AS	Bergen	100%	1.034.993.778	67.703.844
Vestnorsk Hotell Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Vitaminveien 1 AS	Bergen	100%	111.997.081	15.192.135
Grønvollkvartalet AS	Bergen	100%	266.932.916	-8.839.629
Lillebytunet AS	Trondheim	100%	108.773.074	-362.481
Nedre Skøyen Vei Newco AS	Bærum	100%	384.027.840	-1.031.409
BK9 Næring AS	Bergen	100%	-653.770	179.792.297
DNB Liv Eiendom Sverige AB*)	Stockholm	100%	3.339.207.000	984.501.000

*)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 Torgalmeningen 14 Hjemmel	Bergen	99,00%	0	0
ANS Beddingen Hjemmel	Bergen	99,52%	0	0
ANS Sjøsidene 1 Hjemmel	Bergen	99,50%	0	0
ANS Sjøsidene 2 Hjemmel	Bergen	99,50%	0	0
ANS Fjordalleen 16 Hjemmel	Bergen	99,50%	0	0
ANS Forenede-Kvartalet	Bergen	99,00%	0	0
Verdibo ANS	Bergen	99,75%	38.289.898	996.636

Selskapet har solgt aksjer og andeler i selskapene Folke Bernadottesvei 40 AS, Strandveien 18 Eiendom Hjemmel AS og Strandkanten Garasjeanlegg Hjemmel AS. Transaksjonene har medført en samlet netto resultatført gevinst ved salg av aksjer og andeler på totalt kr 33.603.509, herav utgjør resultatført gevinst ved salg av aksjer og andeler kr 37.954.245.



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 31.12.2022, utgjør kr 1.680.193.898 gjeld i forbindelse med konsernkontoordningen. Tilsvarende kr 1.423.803.834 pr 31.12.2021.

Note 5 Opsjon vedrørende tilbakekjøp av aksjer

Selskapet ervervet i 2021 aksjer i selskapene Grønvollkvartalet AS og Mølleneset AS med overtakelse 30. april samt selskapene Lillebytunet AS, Steinan Nedre Newco 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 2022 er det resultatført opsjonsrente på tilsammen 75,5 mill. Inntekter knyttet til opsjonsavtalene er i regnskapet presentert som annen finansinntekt.

I 2022 er aksjer i Mølleneset AS og Steinan Nedre Newco AS tilbakekjøpt i tråd med opsjonsavtalen.



DNB Eiendomsholding AS

Noter til regnskapet 2022

Note 6 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2022	2021
Gevinst/tapskonto	-10 873 619	-10 873 619
Grunnlag for utsatt skatt	-10 873 619	-10 873 619
Utsatt skatt (22%)	-2 392 197	-2 392 197
Utsatt skatt i balansen	-2 392 197	-2 392 197

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2022	2021
Resultat før skattekostnad	1 621 534 849	940 584 749
Permanente forskjeller	5 794	-8 181
Regnskapsmessig gevinst ved salg av aksjer og andeler	-33 603 509	-314 232 718
Nedskrivning finansielle eiendeler	44 819 438	-3 123 892
Inntektsført konsernbidrag og utbytte	-1 575 641 680	-577 255 004
Skattemessig resultat i deltakerlignede selskaper	994 599	29 150 438
Tilbakeføring av 3% skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	359 676	24 550
Skattepliktig inntekt	58 469 168	75 139 942
Mottatt konsernbidrag med skattemessig effekt	1 687 040 469	745 557 496
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	-1 303 667	-1 757 673
Avgitt tilleggs konsernbidrag med skattemessig effekt	-1 744 205 970	-818 939 765
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	0

Fordeling av skattekostnaden	2022	2021
Skatt av avgitt konsernbidrag	273 816 478	176 054 298
Endring i utsatt skatt (22%)	0	10 749 677
Skattekostnad	273 816 478	186 803 975

Betalbar skatt i balansen	2022	2021
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	12 863 217	16 530 787
Skattevirkning av konsernbidrag	-12 863 217	-16 530 787
Betalbar skatt i balansen	0	0

Side 17



DNB Eiendomsholding AS

Noter til regnskapet 2022

Note 7 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Ikke registrert kapital- forhøyelse	Sum egenkapital	
Egenkapital 01.01	57 300 000	26 509 639 886		0	85 000 000	26 651 939 886
Årets resultat	0	0	1 347 718 371	0	1 347 718 371	
Kapitalforhøyelse - kontantinnskudd	100 000	84 900 000	0	-85 000 000	0	0
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-8 808	0	-8 808	
Avgitt tilleggskonsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	-5 639 519 343	0	-5 639 519 343	
Avgitt tilleggs konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-1 360 480 657	0	-1 360 480 657	
Overført fra overkurs	0	-5 652 290 436	5 652 290 436	0	0	0
Egenkapital 31.12	57 400 000	20 942 249 450	0	0	0	20 999 649 450

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.



ÅRSBERETNING 2022

FOR

DNB EIENDOMSHOLDING AS

Virksomhetens art og sted

Virksomhetsområdet til selskapet er knyttet til å eie og drive fast eiendom, og det som naturlig hører til. Formålet oppnås gjennom eierskap i aksjer og andeler i eiendomsselskaper. Selskapet er lokalisert i Bergen.

Selskapet har i 2022 solgt aksjer i selskapene Folke Bernadottesvei 40 AS, Strandveien 18 Eiendom Hjemmel AS og Strandskanten Garasjeanlegg Hjemmel AS. I tillegg har selskapet stiftet BK9 Næring AS ved omdanning av Sandslimarka 251 Hjemmel ANS fra et ansvarlig selskap til et aksjeselskap. Sistnevnte har skjedd som et ledd i omstruktureringen av eiendommen Sandslimarka 251 AS som for tiden er under omregulering.

Selskapets stilling og resultat

Selskapets resultat består i all hovedsak av inntekter fra underliggende eiendomsportefølje samt finansiering av porteføljen. Årets resultat var et overskudd på NOK 1 347,7 mill. mot et overskudd på NOK 753,8 mill. foregående år. Økning i resultatet sammenlignet med fjoråret forklares ved økning i inntekter på investeringer, herunder inntektsført utbytte og konsernbidrag, netto renteinntekter fra datterselskaper og renter knyttet til en opsjonsavtale, ref. note 5 for nærmere beskrivelse av opsjonsavtalen. Samtidig preges resultatet av en reduksjon i netto gevinst ved realisasjon av aksjer og andeler og økning av netto nedskrivning på investeringer i datterselskaper sammenlignet med fjoråret.

Det var i 2022 resultatført konsernbidrag og utbytter på til sammen NOK 1 575,6 mill. mot NOK 577,3 mill. i 2021. Økning i resultatførte konsernbidrag og utbytter forklares i all hovedsak ved utdeling av gevinster som har oppstått i forbindelse med salg av eiendom fra datterselskaper.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i selskapet var NOK -84,2 mill. og gjelder i hovedsak årets resultat justert for poster som er investeringsaktiviteter. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var på NOK 281,9 mill., herunder innbetaling av konsernbidrag og utbytte fra datterselskaper på NOK 2 253,6 mill. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var på NOK -168,4 mill. Beløpet tilskrives i sin helhet utbetaling av konsernbidrag til morselskapet. Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l. var NOK 29,3 mill.

Egenkapitalen var ved utgangen av året var på NOK 21 000,7 mill. mot NOK 26 651,9 mill. foregående år. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2022 var 64,9 % sammenlignet med 94,1 % pr. 31.12.2021.

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

Selskapet hadde i 2022 et regnskapsmessig overskudd etter skatt på NOK 1 347 718 371. Styret foreslår følgende disponering av årets resultat:

Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	NOK	8 808
Avgitt tilleggskonsernbidrag uten skattemessig effekt	NOK	5 639 519 343
Avgitt tilleggskonsernbidrag med skattemessig effekt	NOK	1 360 480 657
Overført fra overkurs	NOK	- 5 652 290 436
<u>Sum overføringer</u>	<u>NOK</u>	<u>1 347 718 371</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.

Økonomisk ledighet i den norske delen av porteføljen er 3,2 %, som anses som lav sammenlignet med markedet.

Markedet for næringseiendom er velfungerende, og har over lang tid vært preget av lave renter og etterspørselsoverskudd. Styret vurderer nå usikkerheten til å være høyere enn på lenge. Renteøkning, kombinert med høyere kredittmarginer gir betydelig økte finansieringskostnader. Dette har påvirket aktiviteten i transaksjonsmarkedet, og sannsynligheten for en videre yield-økning vurderes som stor.

Positiv leieprisutvikling i enkelte områder har dempet verdieffekten av økt yield noe. Porteføljen som eies av DNB Eiendomsholding AS består primært av eiendommer med god beliggenhet i sentrum av de største norske byene. Eiendommene i porteføljen er godt posisjonert med tanke på leieprisvekst og vi mener at porteføljen vil stå seg godt gjennom videre yield-økning.

Eiendom er et realaktiva som har porteføljeegenskaper og risikopremie som gjør aktivklassen interessant, og vil derfor være en viktig del av langsiktig pensjonsparing også fremover. Styret vurderer framtidsutsiktene 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. Det er etablert en valutasikring på konsernnivå.

Ved behov finansieres utgifter av morselskapet. Det er etablert en konsernkontoordning hvor DNB Eiendomsholding er konsernkontoinnehaver. Netto likviditet i konsernkontoordningen påvirkes av leietakernes soliditet og betalingsevne. I overkant av 90% av alle utestående fordringer er i snitt betalt ved forfall, og selskapene har relativt lav avsetning til tap på fordringer. Omfanget av konkurser i 2022 har vært begrenset. Det gjøres en løpende vurdering av likviditetsbeholdningen til selskapet, særskilt ved finansiering av oppkjøp og ved utbetaling av konsernbidrag. 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 2022 og således ikke noe arbeidsmiljø å ivareta. Styret består av 4 medlemmer, hvorav 2 kvinnelige medlemmer.



Ytre miljø

Virksomheten forurenses ikke det ytre miljø utover det som er normalt for eiendomsvirksomhet. Forvalter DNB Næringsseiendom 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 Næringsseiendom og forankret i miljøplanen. Miljøplanen setter klare mål for selskapets eiendomsportefølge.

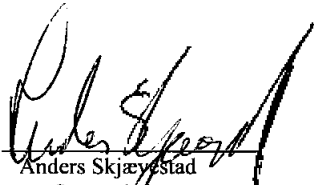
DNB Næringsseiendom har et klart definert mål om at alle eiendommer i porteføljen med løpende forvaltning skal BREEAM-sertifiseres over tid. BREEAM er et verktøy for å måle, forbedre og dokumentere miljøprestasjoner og helsefremmende kvaliteter i eksisterende eiendommer. Miljøsertifisering av eiendommer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

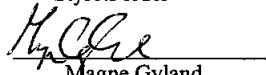
Åpenhetsloven

Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter Åpenhetsloven vil bli publisert på hjemmesiden til DNB Næringsseiendom AS senest innen den 30. juni 2023.

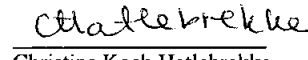
Styret og daglig leders personlige ansvar

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.

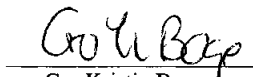

Anders Skjævestad
Styrets leder


Magne Gyland
Styremedlem

Bergen, 30. mai 2023


Christine Koch Hatlebrekke
Styremedlem


Anette Hjertø
Styremedlem


Gro Kristin Boge
Daglig leder



Resultatregnskap			
DNB Eiendomsholding AS			
	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		1 753 635	1 414 619
Sum driftsinntekter		<u>1 753 635</u>	<u>1 414 619</u>
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	6 692 781	4 162 600
Sum driftskostnader		<u>6 692 781</u>	<u>4 162 600</u>
Driftsresultat		<u>-4 939 146</u>	<u>-2 747 981</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investeringer i datterselskap	3	1 575 641 680	577 254 344
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	110 581 150	47 301 685
Annen renteinntekt		2 720 095	116 310
Gevinst ved realisasjon av aksjer og andeler	3	37 954 245	321 392 636
Annen finansinntekt	5	114 217 759	63 969 808
Reversering av nedskrivning på finansielle eiendeler		0	5 584 082
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	44 819 438	2 460 190
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	41 216 431	872 036
Tap ved realisasjon av aksjer og andeler		4 350 736	7 159 918
Annen rentekostnad		1 145	1 171 717
Annen finanskostnad		124 253 184	60 622 274
Resultat av finansposter		<u>1 626 473 996</u>	<u>943 332 730</u>
Resultat før skattekostnad		<u>1 621 534 849</u>	<u>940 584 749</u>
Skattekostnad	6	<u>273 816 478</u>	<u>186 803 975</u>
Årsresultat		<u>1 347 718 371</u>	<u>753 780 774</u>
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt		8 808	0
Avgitt konsernbidrag uten skattemessig effekt		0	2 796 509 683
Avgitt tilleggskonsernbidrag uten skattemessig effekt		5 639 519 343	0
Avgitt tilleggskonsernbidrag med skattemessig effekt		1 360 480 657	638 773 017
Overført fra overkurs		-5 652 290 436	-2 681 501 926
Sum overføringer	7	<u>1 347 718 371</u>	<u>753 780 774</u>



Balanse			
DNB Eiendomsholding AS			
	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	2 392 197	2 392 197
Sum immaterielle eiendeler		<u>2 392 197</u>	<u>2 392 197</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	21 027 409 694	25 168 569 780
Lån til selskap i samme konsern	4	339 543 949	1 137 240 855
Sum finansielle anleggsmidler		<u>21 366 953 643</u>	<u>26 305 810 635</u>
Sum anleggsmidler		<u>21 369 345 840</u>	<u>26 308 202 832</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		652 803	14 336
Fordringer på selskap i samme konsern	4	10 692 817 648	1 881 264 745
Andre kortsiktige fordringer		181 310 543	46 158 786
Sum fordringer		<u>10 874 780 994</u>	<u>1 927 437 868</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		126 354 987	96 996 576
Sum omløpsmidler		<u>11 001 135 981</u>	<u>2 024 434 444</u>
Sum eiendeler		<u>32 370 481 821</u>	<u>28 332 637 276</u>



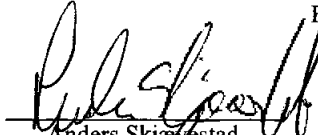
Balanse			
DNB Eiendomsholding AS			
	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	57 400 000	57 300 000
Overkurs		20 942 249 450	26 509 639 886
Ikke registrert kapitalforhøyelse		0	85 000 000
Sum innskutt egenkapital		<u>20 999 649 450</u>	<u>26 651 939 886</u>
Sum egenkapital	7	<u>20 999 649 450</u>	<u>26 651 939 886</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld selskap i samme konsern	4	2 058 952 153	0
Sum annen langsiktig gjeld		<u>2 058 952 153</u>	<u>0</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		23 688 781	39 354 855
Gjeld til selskap i samme konsern	4	9 258 666 848	1 621 997 783
Annen kortsiktig gjeld		29 524 590	19 344 752
Sum kortsiktig gjeld		<u>9 311 880 218</u>	<u>1 680 697 390</u>
Sum gjeld		<u>11 370 832 371</u>	<u>1 680 697 390</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>32 370 481 821</u>	<u>28 332 637 276</u>
992 670 886		Side 9	

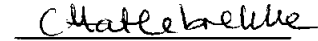



Balanse

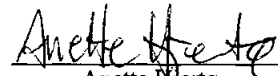
DNB Eiendomsholding AS

Bergen, 30.05.2023


Anders Skjævestad
Styreleder


Christine Koch Hatlebrekke
Styremedlem


Magne Gyland
Styremedlem


Anette Hjertø
Styremedlem


Gro Kristin Boge
Daglig leder



Kontantstrømoppstilling		
DNB Eiendomsholding AS		
	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	1 621 534 849	940 584 749
Resultatført konsernbidrag/utbytte fra datterselskap	-1 575 641 680	-577 254 344
Gevinst ved salg av aksjer	-33 603 509	-314 232 718
Netto nedskrivning/reversering av nedskrivning av aksjer	44 819 438	-3 123 892
Endring i leverandørgjeld	-15 666 074	3 609 543
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-125 610 387	-22 088 812
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>-84 167 362</u>	<u>27 494 526</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Endring i langsiktige fordringer	797 696 906	-119 802 097
Investering i aksjer/andeler inkl kapitalforhøyelse	-2 468 316 542	-2 997 229 661
Innbetaling ved salg av aksjer og andeler	1 807 112 187	3 468 665 607
Endring i konsernmellomværender	-2 108 205 028	-273 751 566
Innbetaling v/mottatt konsernbidrag/utbytte fra datterselsk	2 253 641 247	653 992 824
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>281 928 770</u>	<u>731 875 107</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger av egenkapital	0	3 580 000 000
Utbetalinger av konsernbidrag	-168 402 995	-4 406 969 017
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-168 402 995</u>	<u>-826 969 017</u>
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	<u>29 358 413</u>	<u>-67 599 384</u>
Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr 01.01	96 996 576	164 595 961
Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr 31.12	<u>126 354 987</u>	<u>96 996 576</u>



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 2022

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

	2022	2021
Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva		
fordeler seg slik :		
- revisjon	305 266	213 450
- andre tjenester	65 546	166 870
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	370 812	380 320



DNB Eiendomsholding AS

Noter til regnskapet 2022

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%	416.441.453	9.168.237
Admiral Hotel Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Barcode 121 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Beddingen 16 AS	Bergen	100%	806.308.807	22.740.756
Beddingen 16 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Brugata 19 AS	Bergen	100%	300.940.734	6.930.659
Brugata 19 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
DNB Eiendomsforvaltning AS	Bergen	100%	30.470.823	296.935
DNB Handesparker AS	Bergen	100%	315.689.405	1.450.865
DNB Kjøpesenter og Hotell Forvaltning AS	Bergen	100%	100.000	-26.951
DNB Kontor Forvaltning AS	Bergen	100%	28.654.212	307.410
Fjordalleen 16 AS	Bergen	100%	1.069.445.323	17.549.786
Galleriet Kjøpesenter AS	Bergen	100%	1.611.661.105	29.358.962
Galleriet Kjøpesenter Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	-1.719.450
Lade Arena 1 AS	Bergen	100%	187.502.091	-9.912.958
Haakon VII gt 12 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	30.000
Lade Arena 2 AS	Bergen	100%	577.440.695	36.478.280
Haakon VII gt 8-10 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	30.000
Holberghuset Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Hygea AS	Bergen	100%	4.799.594.218	96.173.093
Markeveien 1B AS	Bergen	100%	236.888.284	2.909.151
Markeveien 1B Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Nordnorsk Hotell AS	Bergen	100%	491.619.318	50.848.924
Nordnorsk Hotell Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Roald Amundsensgt. 6 AS	Bergen	100%	454.364.635	8.630.164
Roald Amundsensgt. 6 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Rosenkrantzgaten 12 AS	Bergen	100%	176.693.460	6.448.590
Rosenkrantzgaten 12 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Sandslimarka 251 AS	Bergen	100%	45.751.979	20.471.828
Sandvika Torg AS	Bergen	100%	495.250.002	12.896.463
Sandvika Torg Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Starvhusgaten 2 A AS	Bergen	100%	145.330.712	4.957.052
Starvhusgaten 2 A Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Starvhusgaten 2b AS	Bergen	100%	138.094.981	2.907.768
Starvhusgaten 2b Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Stortingsgaten 22 AS	Bergen	100%	434.678.234	6.335.339
Stortingsgaten 22 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Strandgaten 17 AS	Bergen	100%	320.497.640	6.990.642
Strandgaten 17 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Strandgaten 4 Eiendom AS	Bergen	100%	116.528.306	231.497

Side 14



DNB Eiendomsholding AS

Noter til regnskapet 2022

Strandgaten 4 Eiendom Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Strandkanten Garasjeanlegg AS	Bergen	100%	100.000	72.852.028
Strandveien 18 Eiendom AS	Bergen	100%	150.000	273.360.927
Strandveien 50 AS	Bergen	100%	768.624.030	17.249.308
Strandveien 50 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Torgalmenningen 14 AS	Bergen	100%	448.911.495	-80.274.952
Torgalmenningen 4 AS	Bergen	100%	1.800.769	319.936.097
Trondheim Hotell AS	Bergen	100%	134.324.333	3.426.005
Trondheim Hotell Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Trondheim Torg AS	Bergen	100%	2.215.390.837	51.016.999
Trondheim Torg Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Vestnorsk Hotell AS	Bergen	100%	1.034.993.778	67.703.844
Vestnorsk Hotell Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Vitaminveien 1 AS	Bergen	100%	111.997.081	15.192.135
Grønvollkvartalet AS	Bergen	100%	266.932.916	-8.839.629
Lillebytunet AS	Trondheim	100%	108.773.074	-362.481
Nedre Skøyen Vei Newco AS	Bærum	100%	384.027.840	-1.031.409
BK9 Næring AS	Bergen	100%	-653.770	179.792.297
DNB Liv Eiendom Sverige AB*)	Stockholm	100%	3.339.207.000	984.501.000

*)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 Sjøsidene 1 Hjemmel	Bergen	99,50%	0	0
ANS Sjøsidene 2 Hjemmel	Bergen	99,50%	0	0
ANS Fjordalleen 16 Hjemmel	Bergen	99,50%	0	0
ANS Forenede-Kvartalet	Bergen	99,00%	0	0
Verdibo ANS	Bergen	99,75%	38.289.898	12.238.620

Selskapet har solgt aksjer og andeler i selskapene Folke Bernadottesvei 40 AS, Strandveien 18 Eiendom Hjemmel AS og Strandkanten Garasjeanlegg Hjemmel AS. Transaksjonene har medført en samlet netto resultatført gevinst ved salg av aksjer og andeler på totalt kr 33.603.509, herav utgjør resultatført gevinst ved salg av aksjer og andeler kr 37.954.245.



Note 5 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 31.12.2022, utgjør kr 1.680.193.898 gjeld i forbindelse med konsernkontoordningen. Tilsvarende kr 1.423.803.834 pr 31.12.2021.

Note 5 Opsjon vedrørende tilbakekjøp av aksjer

Selskapet ervervet i 2021 aksjer i selskapene Grønvollkvartalet AS og Mølleneset AS med overtakelse 30. april samt selskapene Lillebyttunet AS, Steinan Nedre Newco 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 2022 er det resultatført opsjonsrente på tilsammen 75,5 mill. Inntekter knyttet til opsjonsavtalene er i regnskapet presentert som annen finansinntekt.

I 2022 er aksjer i Mølleneset AS og Steinan Nedre Newco AS tilbakekjøpt i tråd med opsjonsavtalen.



DNB Eiendomsholding AS

Noter til regnskapet 2022

Note 4 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2022	2021
Gevinst/tapskonto	-10 873 619	-10 873 619
Grunnlag for utsatt skatt	-10 873 619	-10 873 619
Utsatt skatt (22%)	-2 392 197	-2 392 197
Utsatt skatt i balansen	-2 392 197	-2 392 197

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2022	2021
Resultat før skattekostnad	1 621 534 849	940 584 749
Permanente forskjeller	5 794	-8 181
Regnskapsmessig gevinst ved salg av aksjer og andeler	-33 603 509	-314 232 718
Nedskrivning finansielle eiendeler	44 819 438	2 460 190
Inntektsført konsernbidrag og utbytte	-1 575 641 680	-577 255 004
Skattemessig resultat i deltakerlignede selskaper	994 599	29 150 438
Tilbakeføring av 3% skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	359 676	24 550
Skattepliktig inntekt	58 469 168	80 724 024
Mottatt konsernbidrag med skattemessig effekt	1 687 040 469	745 557 496
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	-1 303 667	-1 757 673
Avgitt tilleggskonsernbidrag med skattemessig effekt	-1 744 205 970	-818 939 765
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	5 584 082

Fordeling av skattekostnaden	2022	2021
Skatt av avgitt konsernbidrag	273 816 478	176 054 298
Endring i utsatt skatt (22%)	0	10 749 677
Skattekostnad	273 816 478	186 803 975

Betalbar skatt i balansen	2022	2021
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	12 863 217	17 759 285
Skattevirkning av konsernbidrag	-12 863 217	-17 759 285
Betalbar skatt i balansen	0	0

Side 17



DNB Eiendomsholding AS

Noter til regnskapet 2022

Note 7 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Ikke registrert kapital- forhøyelse	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	57 300 000	26 509 639 886	0	85 000 000	26 651 939 886
Årets resultat	0	0	1 347 718 371	0	1 347 718 371
Kapitalforhøyelse - kontantinnskudd	100 000	84 900 000	0	-85 000 000	0
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-8 808	0	-8 808
Avgitt tilleggskonsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	-5 639 519 343	0	-5 639 519 343
Avgitt tilleggs konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-1 360 480 657	0	-1 360 480 657
Overført fra overkurs	0	-5 652 290 436	5 652 290 436	0	0
Egenkapital 31.12	57 400 000	20 942 249 450	0	0	0 20 999 649 450

Note 6 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.



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 Eiendomsholding AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for DNB Eiendomsholding AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpstilling 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 2022 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 regnskapsestimatene 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 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, 5. juni 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Håvardstun
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - DNB Eiendomsholding AS 2022

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pemneo document key: SNYGV-H63P8-A43IS-EAQFK-ZIEHV-X6CH1



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: 92.220.xxx.xxx

2023-06-05 13:38:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SNYGV-H63P8-A43IS-EAQFK-ZTEHY-X6CH1

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>