



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 633 954
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DNB ECP INVEST AS
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C
5058 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor Arild Bolstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 10.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	315 157	9 919
Sum kostnader		315 157	9 919
Driftsresultat		-315 157	-9 919
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		120 757	130
Annen finansinntekt	3	1 069 212	
Sum finansinntekter		1 189 969	130
Netto finans		1 189 969	130
Resultat før skattekostnad	4	874 812	-9 789
Årsresultat		874 812	-9 789
Årsresultat etter minoritetsinteresser		874 812	-9 789
Totalresultat		874 812	-9 789
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs		-3 643 517	-9 789
Ordinært utbytte		4 499 556	
Udekket tap		18 773	
Sum overføringer og disponeringer	5	874 812	-9 789



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	3	232 424 095	
Sum finansielle anleggsmidler		232 424 095	
Sum anleggsmidler		232 424 095	0
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 244 292	1 227
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 244 292	1 227
Sum omløpsmidler		4 244 292	1 227
SUM EIENDELER		236 668 387	1 227
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	1 933 291	30 000
Overkurs		187 752 308	
Annen innskutt egenkapital	5	42 352 394	
Sum innskutt egenkapital		232 037 993	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			-10 000
Udekket tap			18 773
Sum opptjent egenkapital			-28 773



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum egenkapital	5	232 037 993	1 227
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		104 825	
Utbytte		4 499 556	
Annen kortsiktig gjeld		26 013	
Sum kortsiktig gjeld		4 630 394	
Sum gjeld		4 630 394	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		236 668 387	1 227
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	7		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 653107

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 633 954
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DNB ECP INVEST AS
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C
5058 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor Arild Bolstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 09.07.2025



Organisasjonsnr: 929 633 954
DNB ECP INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	315 157	9 919
Sum kostnader		315 157	9 919
Driftsresultat		-315 157	-9 919
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		120 757	130
Annen finansinntekt	3	1 069 212	
Sum finansinntekter		1 189 969	130
Netto finans		1 189 969	130
Resultat før skattekostnad	4	874 812	-9 789
Årsresultat		874 812	-9 789
Årsresultat etter minoritetsinteresser		874 812	-9 789
Totalresultat		874 812	-9 789
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs		-3 643 517	-9 789
Ordinært utbytte		4 499 556	
Udekket tap		18 773	
Sum overføringer og disponeringer	5	874 812	-9 789



Organisasjonsnr: 929 633 954
DNB ECP INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og
andeler

3

232 424 095

Sum finansielle
anleggsmidler

232 424 095

Sum anleggsmidler

232 424 095

0

Omløpsmidler

Varer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l.

4 244 292

1 227

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

4 244 292

1 227

Sum omløpsmidler

4 244 292

1 227

SUM EIENDELER

236 668 387

1 227

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

5, 6

1 933 291

30 000

Overkurs

187 752 308

Annen innskutt egenkapital

5

42 352 394

Sum innskutt egenkapital

232 037 993

30 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

-10 000

Udekket tap

18 773

Sum opptjent egenkapital

-28 773

Sum egenkapital

5

232 037 993

1 227

Sum langsiktig gjeld

0

0

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld

104 825

Utbytte

4 499 556



Annen kortsiktig gjeld	26 013	
Sum kortsiktig gjeld	4 630 394	
Sum gjeld	4 630 394	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	236 668 387	1 227
POSTER UTENOM BALANSEN		
Garantistillelser	7	



Organisasjonsnr: 929 633 954
DNB ECP INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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 2024

FOR

DNB ECP Invest AS

Virksomhetens art og sted

Selskapets formål er å investere i og eie aksjer i DNB Eiendomsfond Core Plus AS. Selskapet er lokalisert i Bergen. DNB ECP Invest AS (Fondet) forvaltes av DNB Næringseiendom AS.

Selskapet hadde i 2024 to emisjoner som til sammen har gitt kr. 235 691 510 i ny kapital. Selskapet har benyttet de nye midlene til å gjøre ytterligere investeringer i DNB Eiendomsfond Core Plus AS.

Nærmere om utvikling i selskapets investering i DNB Eiendomsfond Core Plus

DNB Eiendomsfond Core Plus (Fondet) ble lansert sommeren 2021 og skal investere i andre eiendomsfond, eiendomssyndikater og 100 % eide eiendommer (SPV). Fondet vil ikke selv oppta lån for å finansiere sine investeringer, men kan investere i instrumenter med finansiell gearing, og Fondet vil dermed indirekte ha belåning. Geografisk skal Fondet i hovedsak investere i eiendomsmarkedene i Norge og Norden, men inntil 20 prosent kan investeres i Europa for øvrig. Fondets målsetting er å bygge en godt diversifisert eiendomsportefølje med moderat risiko og en målsatt avkastning på 6-9 % etter kostnader.

Det ble gjennomført 4 tegningsperioder i Fondet i 2024 hvor investorer har tegnet seg for til sammen NOK 382,7 mill. Ved utgangen av 2024 hadde fondet 178 investorer. Fra investorer som har tegnet seg i Fondet er det kalt inn til sammen NOK 1.203 mill. siden oppstart.

DNB Næringseiendom, som forvalter Fondet, har gjennom 2024 hatt stor aktivitet knyttet til kartlegging av attraktive investeringsmuligheter for Fondet. I levetiden til Fondet har det hittil vært prioritert å gjøre investeringer som gjør at porteføljen tilfredsstiller kravene til diversifisering, samt risikoprofil og gearing. I dagens markedsituasjon med mye uro må Fondet tilpasse seg både høyere renter og økt inflasjon, som vil kunne påvirke verdiene for næringseiendom. Vi er imidlertid opptatt av å bruke nødvendig tid for å sikre at Fondet gjør gode investeringer, fremfor å få kapitalen i arbeid så raskt som mulig. 2024 har vært et år som har vært preget av markedsuro og svingninger – til tross for dette har eiendom som aktivklasse holdt seg ganske stabilt verdimesig sett året i sin helhet.

Fondet har økt sin investeringsaktivitet betydelig og er således godt rigget for fremtidige utbytter, samt verdivekst om rentefallet kommer og inntektssiden ikke blir påvirket. Som følge av stabilisering av eiendomsverdier i 2024 har Fondet reverserte 3,1 mnok av tidligere gjennomførte nedskrivninger. Fondet anses som en attraktiv investor, og det er god tilgang på investeringsmuligheter. Arbeidet med å gjennomføre gode investeringer fortsetter i 2025.

Selskapets resultat og stilling

Årets resultat viser et overskudd på NOK 874 812 mot et underskudd på NOK 9 789 foregående år. Hovedgrunnen til årets overskudd skyldes utbytte fra investeringen i DNB Eiendomsfond Core Plus.

Egenkapitalen var ved utgangen av året på NOK 232 037 993 mot NOK 1 227 foregående år. Egenkapitalandelen var per 31.12.2024 98,0 % mot 100,0% i 2023.

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

Styret foreslår at årets overskudd på NOK 874 812 disponeres slik:

Avsatt til utbytte	NOK	4.499.556
Avsatt til dekning av tidligere tap	NOK	18.773
Overført fra overkurs	NOK	-3.643.517
Sum overføringer	NOK	874.812

Fremtidsutsikter

Selskapet har investert i et Eiendomsfond som har en godt diversifisert eiendomsportefølje innenfor kontor, handel, logistikk, hotell og bolig/annet. Fondet er i hovedsak eksponert i norske eiendommer, mens svenske (21 %), danske (4 %) og finske (5 %) eiendommer utgjør Fondets eksponering utenlands. Risikoprofilen for porteføljen er moderat i tråd med det målsatte risikonivået, tilsvarende core plus.

Det er fremdeles høy usikkerhet som preger verdensøkonomien og finansmarkedene. Økte renter har ført til høyere avkastningskrav, og det er utsikter til høye finansieringskostnader for eiendomsinvestorer de nærmeste årene. Samtidig vil eiendom gi investorene en god beskyttelse mot høy inflasjon siden kontantstrømmen i form av leieinntekter er KPI-justert. Arealledigheten er lav, spesielt i Oslo hvor Fondet har betydelig eksponering, som gir utsikter for potensiell leieprisvekst fremover.

Org.nr 925 529 559





Basert på vurdering av selskapets investering, vurderer styret fremtidsutsiktene for selskapet som positive. Selskapets analyser preges imidlertid av den usikkerhet som normalt preger vurderinger av fremtidige forhold.

Finansiell risiko

Selskapets inntekter vil avhenge av avkastning fra underliggende investeringer. Markedsrisiko for investering i underliggende fond vil være knyttet til generelle parametere som tilbud og etterspørsel av lokaler i eiendomsporteføljens geografiske segment.

Investeringen i Fondet har i 2024 investeringer i utenlandsk valuta uten valutasikring i underliggende instrument. Avkastning på denne investeringen påvirkes av svingninger i valutakursen mellom norske kroner og utenlandsk valuta. Fondsselskapet har på bakgrunn av dette etablert en valutasikring som rulleres jevnlig. Fondets valutarisiko vurderes derfor å være begrenset.

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

Bærekraftsrisiko

Avkastningen på investeringen i Fondet 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 fondets 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 betydelige brudd på internasjonale avtaler, bestikkelsesproblemer, produktkvalitet og sikkerhet, salgspraksis osv.) kan også oversettes til bærekraftsrisiko.

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 2024 og således ikke noe arbeidsmiljø å ivareta. Selskapets styre består av fem medlemmer. Styret har ingen kvinnelige medlemmer.

Ytre miljø

Virksomheten forurenser ikke det ytre miljøet utover det som er normalt for investering i eiendomsvirksomhet.

Forvalter DNB Næringseiendom AS er sertifisert i henhold til ISO 14001, som er et miljøstyringssystem.

DNB ECP ble i 2023 klassifisert som en artikkel 8 fond (EU's Sustainable Finance Disclosure Regulation).

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

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 satte klare mål for Fondets eiendommer.

Investeringen i Fondet har som mål å forbedre miljøkvaliteten i porteføljen med vekt på følgende nøkkelindikatorer (KPI-er);

- CO2 utslipp pr kvm
- Energiforbruk pr kvm
- Energiklassifisering pr kvm for næringsbygg (basert på byggenes energiattest) og andel (kvm) næringsbygg med energiattest
- Andel (kvm) av næringseiendommer med energikarakter
- Andel (kvm) av næringseiendommer med tredjepartssertifisering av miljøstandard (BREEAM eller tilsvarende)

Fondets ambisjon er å øke antall indikatorer i tråd med tilgjengelig rapportert data fra underliggende instrumenter.

Org.nr 925 529 559

Transaksjon 09222115557546982530



Signert HdL, TAB



DNB Næringseiendom har et spesielt fokus på etterlevelse av relevante lover og regler. Samfunnsansvar er godt forankret i DNB Næringseiendoms etiske retningslinjer. FNs bærekraftsmål nr. 7, 11 og 12 er valgt ut som fokusområder.

DNB Næringseiendom har definert sine interessenter til å omfatte investorer, tjenesteleverandører, leietakere og lokalsamfunn. Det gjennomføres årlige investor- og leietakerundersøkelser på vegne av fondet. Prosjekter, oppgraderinger og tjenesteanskaffelser gjennomføres med en klar etisk linje, med nulltoleranse for økonomisk kriminalitet og korrupsjon. DNB Næringseiendom jobber for å sikre et godt engasjement i lokalsamfunnet i forhold til hvor eiendommene ligger. Dette inkluderer å sikre at plankrav og byggeforskrifter oppfylles og utvikle gode relasjoner med lokalsamfunnene som bruker og drar nytte av bygningene i sitt nærområde.

Åpenhetsloven

Selskapet faller ikke inn under virkeområde til åpenhetsloven, og selskapet utarbeider således ikke en redegjørelse for aktsomhetsvurderinger

Styrets ansvar

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

16. mai 2025

Harald Jochum de Lange
styreleder

Tor Arild Bolstad
styremedlem

Org.nr 925 529 559

Transaksjon 09222115557546982530



Signert HdL, TAB



Resultatregnskap			
DNB ECP Invest AS			
	Note	2024	2023
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	315 157	9 919
Sum driftskostnader		315 157	9 919
Driftsresultat		-315 157	-9 919
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		120 757	130
Annen finansinntekt	3	1 069 212	0
Resultat av finansposter		1 189 969	130
Resultat før skattekostnad	4	874 812	-9 789
Årsresultat		874 812	-9 789
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		18 773	0
Avsatt til utbytte		4 499 556	0
Overført fra overkurs		-3 643 517	-9 789
Sum overføringer	5	874 812	-9 789

DNB ECP Invest AS

Side 1





Balanse			
DNB ECP Invest AS			
Eiendeler	Note	2024	2023
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	3	232 424 095	0
Sum finansielle anleggsmidler		232 424 095	0
Sum anleggsmidler		232 424 095	0
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 244 292	1 227
Sum omløpsmidler		4 244 292	1 227
Sum eiendeler		236 668 387	1 227

DNB ECP Invest AS

Side 2





Balanse			
DNB ECP Invest AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	1 933 291	30 000
Overkurs		187 752 308	0
Annen innskutt egenkapital	5	42 352 394	0
Sum innskutt egenkapital		232 037 993	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	-10 000
Udekket tap		0	-18 773
Sum opptjent egenkapital		0	-28 773
Sum egenkapital	5	232 037 993	1 227
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		104 825	0
Utbytte		4 499 556	0
Annen kortsiktig gjeld		26 013	0
Sum kortsiktig gjeld		4 630 394	0
Sum gjeld		4 630 394	0
Sum egenkapital og gjeld		236 668 387	1 227
Bergen, 16.05.2025			
<hr/> Harald Jochum de Lange styreleder		<hr/> Tor Arild Bolstad styremedlem	
DNB ECP Invest AS			Side 3





Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Kostnader

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Investering i aksjer og andeler

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

Fordringer

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

Skatt

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





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 :	2024	2023
- revisjon	12 038	12 038
- andre tjenester	21 304	0
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	33 342	12 038

Note 3 Investering i aksjer

Selskapet har eierandeler i følgende selskap	Forretningskontor	Eierandel/ Stemmeandel	Balanseverdi
DNB Eiendomsfond Core Plus AS	Bergen	19,15 %	232 424 095

Note 4 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2024	2023
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	0	8 984
Underskudd til fremføring	-191 097	-28 773
Grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel	-191 097	-19 789

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2024	2023
Resultat før skattekostnad	874 812	-9 789
Tilbakeføring av regnskapsmessig inntektsført utbytte	-1 069 212	0
Skattepliktig andel utbytte innenfor fritaksmetoden	32 076	0
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	-162 324	9 789
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	-162 324	9 789

Utsatt skattefordel bokføres ikke i selskapet





Note 5 Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	30 000	-10 000	-18 773	1 227
Kapitalnedsettelse	-30 000	0	0	-30 000
Kapitalforhøyelse ved tingsinnskudd	599 791	59 379 325	0	59 979 116
Kapitalforhøyelse kontantinskudd	1 333 500	132 016 500	0	133 350 000
Årets resultat	0	0	874 812	874 812
Ikke registrert kapitalforhøyelse	0	42 362 394	0	42 362 394
Avsatt utbytte	0	0	-4 499 556	-4 499 556
Overført fra annen innskutt kapital	0	-3 643 517	3 643 517	0
Egenkapital 31.12	1 933 291	230 104 702	0	232 037 993

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 1 933 291 består av 193 329 100 aksjer a kr 0,01. Alle aksjene har like rettigheter.

De 5 største aksjonærene er

Makrella Holding AS
Artec Holding AS
Selbekk Invest AS
Ailo 1 AS
GBR Holding AS

Eierandel:

13,3%
12,2%
6,8%
6,4%
6,4%

Det er gjennomført en kapitalforhøyelse som ikke er registrert pr. 31.12.24. Etter gjennomføringen av den ikke registrerte kapitalforhøyelsen er aksjekapitalen på kr 2 349 016 fordelt på 234 901 632 aksjer.

Note 7 AIFM (DNB Næringseiendom) - Godtgjørelse

For regnskapsåret 2024 var den totale godtgjørelsen som er betalt fra AIFM til de ansatte følgende:

- Fast godtgjørelse NOK 58,1 millioner
- Variabel godtgjørelse NOK 4,1 millioner

Det var i 2024 totalt 56 ansatte som mottok denne godtgjørelsen, alle mottakerne var helt eller delvis involvert i forvaltningen av Fondet.

Godtgjørelsen fordeler seg slik:

- Ledelsen NOK 10,5 millioner
- Øvrige ansatte NOK 51,7 millioner

Det er i 2024 ikke utbetalt noen form for godtgjørelse fra Fondet til ansatte i AIFM





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557546982530

Dokument

2024 Årsregnskap, årsberetning og noter - DNB ECP
Invest AS
Hoveddokument
9 sider
Initiert på 2025-05-16 14:02:50 CEST (+0200) av Siren
Thomsen (ST)
Ferdigstilt den 2025-05-16 16:02:07 CEST (+0200)

Initiativtaker

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

Underskriverne

Harald de Lange (HdL)
harald.de.lange@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Harald Jochum De
Lange"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-04-08 15:02:46 CEST (+0200)
Signert 2025-05-16 16:02:07 CEST (+0200)

Tor Arild Bolstad (TAB)
torarild.bolstad@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Tor Arild Bolstad"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-01-29 10:39:39 CET (+0100)
Signert 2025-05-16 14:20:28 CEST (+0200)

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





Shape the future
with confidence

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

Til generalforsamlingen i DNB ECP Invest AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for DNB ECP Invest AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Shape the future
with confidence

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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 utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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 utilsiktede 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 revisjons handlinger 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. 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 16. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Håvardstun
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - DNB ECP Invest AS 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: F0TZO-2UICN-SZMA7-AVOMG-PCHWY-GDU4D



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."

Håvardstun, Kjetil

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1198525

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-16 10:20:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: F0TZO-2UICN-SZMA7-AV0MG-PCHWY-GDU4D

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudi.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.