



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 565 760
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GALLERIET KJØPESENTER AS
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C
5058 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lars Kristiansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	69 446 900	66 534 862
Annen driftsinntekt	2	16 979 715	23 655 046
Sum inntekter		86 426 615	90 189 909
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	5	19 159 576	19 063 770
Annen driftskostnad	3, 6	41 083 993	48 572 115
Sum kostnader		60 243 569	67 635 885
Driftsresultat		26 183 045	22 554 024
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	42 775	254 163
Annen finansinntekt		933	5 229
Sum finansinntekter		43 708	259 392
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	305 248	778 115
Annen finanskostnad		9 506	28 387
Sum finanskostnader		314 754	806 502
Netto finans		-271 046	-547 110
Ordinært resultat før skattekostnad		25 911 999	22 006 913
Skattekostnad	4	5 700 639	5 155 445
Ordinært resultat etter skattekostnad		20 211 360	16 851 468
Årsresultat		20 211 360	16 851 468
Årsresultat etter minoritetsinteresser		20 211 360	16 851 468
Totalresultat		20 211 360	16 851 468
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	8, 8		-125 684



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Konsernbidrag	8, 8	20 211 360	16 977 152
Sum overføringer og disponeringer		20 211 360	16 851 468



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	9 983 127	5 679 930
Sum immaterielle eiendeler		9 983 127	5 679 930
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		1 194 575 930	1 198 559 825
Sum varige driftsmidler	5	1 194 575 930	1 198 559 825
Sum anleggsmidler		1 204 559 057	1 204 239 755
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		3 536 541	4 807 931
Andre kortsiktige fordringer		1 524 444	1 545 842
Konsernfordringer	6	63 059 628	28 520 374
Sum fordringer		68 120 612	34 874 147
Sum omløpsmidler		68 120 612	34 874 147
SUM EIENDELER		1 272 679 670	1 239 113 902
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	150 000	150 000
Overkurs		1 199 739 090	1 199 739 090
Sum innskutt egenkapital		1 199 889 090	1 199 889 090
Sum egenkapital	8	1 199 889 090	1 199 889 090



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		170 049	1 686 830
Kortsiktig konserngjeld	6	68 263 299	34 598 416
Annen kortsiktig gjeld		4 357 232	2 939 567
Sum kortsiktig gjeld		72 790 580	39 224 812
Sum gjeld		72 790 580	39 224 812
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 272 679 670	1 239 113 902



ÅRSBERETNING 2021

FOR

GALLERIET KJØPESENTER AS

Virksomhetens art og sted

Virksomhetsområdet til selskapet er knyttet til kjøpesenteret Galleriet og selskapets næringseiendommer i kvartalet Torgalmeningen, Rådhusgaten, Olav Kyrresgate og Småstrandgaten i Bergen. Selskapet er lokalisert i Bergen.

Galleriet Kjøpesenter AS er 100% eid av DNB Eiendomsholding AS og inngår i DNB Livsforsikring AS konsern.

Selskapets resultat og stilling

Selskapets driftsinntekter var på NOK 86,4 mill. mot NOK 90,2 mill. foregående år. Driftsresultatet viser et overskudd på NOK 26,2 mill. mot NOK 22,6 mill. foregående år.

Eiendommene har en kontantstrøm av høy kvalitet fra utleievirksomheten og leiekontrakter med en gjennomsnittlig gjenværende leietid på 3,1 år. Økonomisk ledighet pr 31.12.2021 var 3,8%.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i 2021 var på NOK 11,7 mill. og reflekterer netto likviditet fra selskapets underliggende drift. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var på NOK – 15,2 mill. og knytter seg til investeringer i varige driftsmidler. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var på NOK 3,5 mill., hvorav NOK 30 mill. gjelder opptak av ny kortsiktig gjeld og NOK – 26,5 gjelder utbetalinger av konsernbidrag. Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l. var på NOK 0.

Selskapets likviditetsbeholdning beløper seg til NOK 0 pr 31.12.2021. Selskapets bankkonto som inngår i konsernkontosystem med DNB Eiendomsholding AS fremkommer som fordring på selskap i samme konsern. Selskapets likviditet vurderes på bakgrunn av dette som god.

Selskapets kortsiktige gjeld består av gjeld til selskap i samme konsern og annen kortsiktig gjeld. Til sammen utgjorde disse 100 % av samlet gjeld pr 31.12.2021. Selskapets finansielle stilling er god. Selskapet kan pr. 31.12.2021 nedbetale eksternt kortsiktig gjeld ved hjelp av positiv fordring i konsernkontosystemet.

Selskapets egenkapital pr. 31.12.2021 var NOK 1 199,9 mill. og er uendret fra foregående år. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2021 var 94,3% sammenlignet med 96,8% pr. 31.12.2020.

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

Selskapet hadde i 2021 et regnskapsmessig overskudd etter skatt på NOK 20 211 360. Styret foreslår følgende disponering av årets overskudd:

Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	NOK 35 468 147
<u>Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt</u>	<u>NOK – 15 256 787</u>
<u>Sum overføringer</u>	<u>NOK 20 211 360</u>



Fremtidsutsikter

Selskapets budsjett for 2022 viser en økt nettleie sammenlignet med 2021, og langtidsprognosene for selskapet viser en positiv utvikling. Eiendommen er lokalisert i et attraktivt handelsområde i Bergen sentrum hvor markedsleiene anses som gode for denne type handel. Høy etterspørsel etter forretningsbygg i attraktivt sentrumsområde, sysselsettingsvekst og sterk BNP forventning fremover gir en forventning om vekst i årene som kommer. Basert på prognoser for fremtidige resultater, vurderer styret fremtidsutsiktene for selskapet som gode. Selskapets prognoser preges imidlertid av den usikkerhet som normalt preger vurderinger av fremtidige forhold.

Finansiell risiko

Markedsrisiko for selskapet er knyttet til generelle parametere som tilbud og etterspørsel i byggets geografiske segment. Selskapet har ingen valutarisiko. Kredittrisiko vurderes som lav. Ved behov finansieres utgifter av morselskapet og foretakets likviditetsrisiko vurderes som lav.

Fortsatt drift

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

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ingen forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet hadde ingen ansatte i 2021, og således ikke noe arbeidsmiljø å ivareta. Styret består av tre medlemmer, hvorav ett kvinnelig medlem.


Ytre miljø

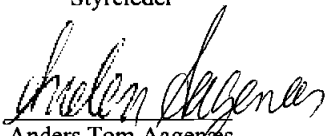
Virksomheten forurenser ikke det ytre miljø ut over det som er normalt for eiendomsvirksomhet. Forvalter DNB Næringsseiendom AS er sertifisert i henhold til ISO 14001, som er et miljøstyringssystem. Selskapets virksomhet inngår i forvalters miljøpolitikk og miljøplan. Dette innebærer blant annet systematisk arbeid for å redusere energiforbruk, øke avfallssortering og unngå bruk av miljøfarlige materialer.

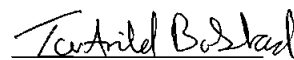
Styrets og daglig leders personlige ansvar

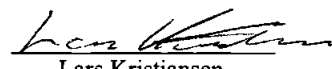
Det er tegnet styreansvarsforsikring som dekker det rettslige erstatningsansvaret som styremedlemmer og ledende ansatte kan komme i. Forsikringen omfatter personlig ansvar som styremedlemmer, varamedlemmer og ansatte i DNB Næringsseiendom AS kan komme i. Forsikringen dekker i tillegg kostnader knyttet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

Bergen, 12.05.2022


Gro Kristin Bogel
Styreleder


Anders Tom Aagenæs
Styremedlem


Tor Arild Bolstad
Styremedlem


Lars Kristiansen
Daglig leder



Resultatregnskap			
Galleriet Kjøpesenter AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Leieinntekt	2	69 446 900	66 534 862
Annen driftsinntekt	2	16 979 715	23 655 046
Sum driftsinntekter		<u>86 426 615</u>	<u>90 189 909</u>
Avskrivning på varige driftsmidler	5	19 159 576	19 063 770
Annen driftskostnad	3, 6	41 083 993	48 572 115
Sum driftskostnader		<u>60 243 569</u>	<u>67 635 885</u>
Driftsresultat		<u>26 183 045</u>	<u>22 554 024</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	42 775	254 163
Annen finansinntekt		933	5 229
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	305 248	778 115
Annen finanskostnad		9 506	28 387
Resultat av finansposter		<u>-271 046</u>	<u>-547 110</u>
Resultat før skattekostnad		<u>25 911 999</u>	<u>22 006 913</u>
Skattekostnad	4	5 700 639	5 155 445
Årsresultat		<u>20 211 360</u>	<u>16 851 468</u>
Overføringer			
Avgitt tilleggskonsernbidrag med skattemessig effekt	8	0	445 610
Mottatt tilleggskonsernbidrag uten skattemessig effekt	8	0	-571 294
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	8	35 468 147	33 890 101
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	8	-15 256 787	-16 912 949
Sum overføringer		<u>20 211 360</u>	<u>16 851 468</u>



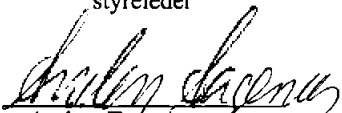



Balanse			
Galleriet Kjøpesenter AS			
Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	9 983 127	5 679 930
Sum immaterielle eiendeler		9 983 127	5 679 930
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		1 194 575 930	1 198 559 825
Sum varige driftsmidler	5	1 194 575 930	1 198 559 825
Sum anleggsmidler		1 204 559 057	1 204 239 755
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		3 536 541	4 807 931
Fordringer på selskap i samme konsern	6	63 059 628	28 520 374
Andre kortsiktige fordringer		1 524 444	1 545 842
Sum fordringer		68 120 612	34 874 147
Sum omløpsmidler		68 120 612	34 874 147
Sum eiendeler		1 272 679 670	1 239 113 902



Balanse			
Galleriet Kjøpesenter AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	150 000	150 000
Overkurs		<u>1 199 739 090</u>	<u>1 199 739 090</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>1 199 889 090</u>	<u>1 199 889 090</u>
Sum egenkapital	8	<u>1 199 889 090</u>	<u>1 199 889 090</u>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		170 049	1 686 830
Gjeld til selskap i samme konsern	6	68 263 299	34 598 416
Annen kortsiktig gjeld		<u>4 357 232</u>	<u>2 939 567</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>72 790 580</u>	<u>39 224 812</u>
Sum gjeld		<u>72 790 580</u>	<u>39 224 812</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 272 679 670</u>	<u>1 239 113 902</u>

Bergen, 12.05.2022

 Gro Kristin Boge styreleder	 Tor Arild Bolstad styremedlem
 Anders Tom Aagenæs styremedlem	 Lars Kristiansen daglig leder

Galleriet Kjøpesenter AS Side 5



Kontantstrømoppstilling		
Galleriet Kjøpesenter AS		
	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	25 911 999	22 006 913
Ordinære avskrivninger	19 159 576	19 063 770
Endring i kundefordringer	1 271 390	-3 342 733
Endring i konsernmellomværender	-34 539 254	11 893 460
Endring i andre omløpsmidler og gjeldsposter	-77 718	719 695
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>11 725 994</u>	<u>50 341 105</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-15 175 682	-7 896 804
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-15 175 682</u>	<u>-7 896 804</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	29 985 586	0
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	-111 585 393
Innbetalinger av egenkapital	0	70 006 819
Utbetalinger av konsernbidrag	-26 535 898	-6 422 191
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>3 449 688</u>	<u>-48 000 765</u>
Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l.	<u>0</u>	<u>-5 556 464</u>
Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr. 01.01	0	5 556 464
Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr. 31.12	<u>0</u>	<u>0</u>



Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over kontraktens leieperiode. Dette er leieinntekter fra leieavtaler hvor leieinntekten er avtalt som et fast beløp eller som en minimumsleie, og leieinntekter hvor leieinntekten er basert på leietakers omsetning (variabelt beløp). Opptjent, ikke fakturert omsetningsleie som avregnes etterfølgende år avsettes pr 31.12. Vesentlig leiefritak (leierabatt) som er avtalt for en periode inntektsføres som en inntektsreduksjon over hele kontraktens leieperiode. Leierabatter som gis som et Covid-19 tiltak føres som en inntektsreduksjon i den perioden leien faktisk reduseres.

Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av tjenesteelementer i leieavtalene som viderefakturerte felleskostnader og markedsføringstiltak i tillegg til andre eiendomsrelaterte inntekter som er vurdert enkeltvis. 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 skjønsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatt

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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



Galleriet Kjøpesenter AS

Noter til regnskapet 2021

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

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

Selskapet er deltaker i konsernets konsernkontosystem med banken. Selskapets kontoer som inngår i konsernkontosystemet og saldo på disse kontoene representerer et internt mellomværende mellom konsernkontoinnehaver (DNB Eiendomsholding AS) og den enkelte deltaker. Konsernkontosystemet vil derved automatisk etablere låneforhold mellom deltakerne og konsernkontoinnehaver. I regnskapet er dermed alle transaksjoner mellom konsernkontoinnehaver og deltaker klassifisert som mellomværende.

Note 2 Inntekter

Selskapet driver med utleie av forretningslokaler i Galleriet Kjøpesenter. All virksomhet foregår i Bergen kommune.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Det er ingen ansatte i selskapet. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning iht lov om obligatorisk tjenestepensjon. 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	2021	2020
fordeler seg slik :		
- revisjon	35 203	34 378
- andre tjenester	0	22 835
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	35 203	57 213

Avtalt revisjon for 2021 inkluderer honorar for revisjon av søsterselskapene Galleriet Kjøpesenter Hjemmel AS og Holberghuset Hjemmel AS etter avtaler mellom partene. Avtalene er en konsekvens av at selskapet kjøpte eiendommene uten hjemmel fra søsterselskapene i 2019.



Galleriet Kjøpesenter AS

Noter til regnskapet 2021

Note 4 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2021	2020
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-42 966 793	-23 807 216
Netto midlertidige forskjeller knyttet til utestående fordringer	-2 411 056	-2 010 648
Grunnlag for utsatt skatt	-45 377 848	-25 817 864
Utsatt skatt (22%)	-9 983 127	-5 679 930
Utsatt skatt i balansen	-9 983 127	-5 679 930

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2021	2020
Resultat før skattekostnad	25 911 999	22 006 913
Permanente forskjeller	0	1 426 927
Endring i midlertidige resultatforskjeller	19 559 984	20 586 301
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	45 471 983	44 020 141
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-45 471 983	-44 020 141
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	0

Fordeling av skattekostnaden	2021	2020
Skatt av avgitt konsernbidrag	10 003 836	9 684 431
Endring i utsatt skatt (22%)	-4 303 196	-4 528 986
Skattekostnad	5 700 640	5 155 445

Betalbar skatt i balansen	2021	2020
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	10 003 836	9 684 431
Skattevirkning av konsernbidrag	-10 003 836	-9 684 431
Betalbar skatt i balansen	0	0



Galleriet Kjøpesenter AS

Noter til regnskapet 2021

Note 5 Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	1 061 824	485 863 494	294 991 565	440 450 158	1 222 367 041
Tilgang i året	14 423 171	0	75 250	677 260	15 175 681
Mva justering	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	15 484 995	485 863 494	295 066 815	441 127 418	1 237 542 722
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	0	0	-18 331 811	-5 475 405	-23 807 216
Årets avskrivninger	0	0	-14 751 341	-4 408 236	-19 159 576
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	0	0	-33 083 151	-9 883 641	-42 966 792
Bokført verdi 31.12.	15 484 995	485 863 494	261 983 664	431 243 777	1 194 575 930

Bygninger behandles i samsvar med øvrig eiendomsportefølje i DNB Livsforsikring AS og avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 100 år. Tekniske installasjoner avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 20 år. Tomter avskrives ikke.

Note 6 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter

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

Leieinntekter:

Det foreligger avtale om utleie av lokaler til selskaper i samme konsern. Leiebetingelser er fastsatt på grunnlag av markedsmessig vilkår på avtaletidspunktet. Leieinntekter fra selskaper i samme konsern utgjør totalt kr. 313.598 for 2021 (for 2020 kr. 288.716).

Forvaltningshonorar:

Selskapet har en forvaltningsavtale med DNB Næringseiendom AS som inngår i samme konsern. Forvaltningsavtalen sikrer selskapet tilgang til DNB Næringseiendom AS' ressurser innenfor eiendomsforvaltning og forretningsdrift, herunder daglig ledelse, økonomi- og regnskapsrapportering, kontraktsforvaltning og vedlikehold og drift av selskapets eiendomsportefølje. Avtalen er basert på markedsmessige vilkår på avtaletidspunktet. Forvaltningshonorar til DNB Næringseiendom AS utgjør kr. 4.616.260 for 2021 (for 2020 kr. 3.455.660).

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 selskaper i samme konsern:

Selskapet er deltaker i konsernets konsernkontosystem med banken hvor morselskapet DNB Eiendomsholding AS er hovedkontoinnehaver. Alle deltakerne er solidarisk ansvarlig overfor det til en hver tid utestående på konsernkontoen.



Galleriet Kjøpesenter AS

Noter til regnskapet 2021

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 150 000 består av 100 aksje a kr 1 500. Alle aksjene har like rettigheter.

Selskapet eies av DNB Eiendomsholding AS.

Morselskapet DNB Eiendomsholding AS har forretningskontor i Bergen og inngår i konsernet til DNB Livsforsikring AS. DNB Livsforsikring AS har forretningskontor i Bergen hvor en kan få utlevert konsernregnskap.

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	150 000	1 199 739 090	0	1 199 889 090
Årets resultat	0	0	20 211 360	20 211 360
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-35 468 147	-35 468 147
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	15 256 787	15 256 787
Egenkapital 31.12	150 000	1 199 739 090	0	1 199 889 090



Building a better
working world

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 Galleriet Kjøpesenter AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Galleriet Kjøpesenter AS som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer 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

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 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 feil.

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



Building a better
working world

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Bergen, 12. mai 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Håvardstun
statsautorisert revisor



PENNEO

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

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

Kjetil Håvardstun

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1198525

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-05-12 07:32:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GECL5-GLVUB-W7TAG-E2THX-P16EJ-52QU

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>