



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 11.05.2023

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, 23.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	73 006 362	69 446 900
Annen driftsinntekt	2	24 010 900	16 979 715
Sum inntekter		97 017 262	86 426 615
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	20 067 652	19 159 576
Annen driftskostnad	4	39 321 992	41 083 993
Sum kostnader		59 389 644	60 243 569
Driftsresultat		37 627 618	26 183 045
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	690 363	42 775
Annen finansinntekt			933
Sum finansinntekter		690 363	43 708
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	633 918	305 248
Annen finanskostnad		44 367	9 506
Sum finanskostnader		678 285	314 754
Netto finans		12 078	-271 046
Ordinært resultat før skattekostnad		37 639 696	25 911 999
Skattekostnad	6	8 280 734	5 700 639
Ordinært resultat etter skattekostnad		29 358 962	20 211 360
Årsresultat		29 358 962	20 211 360
Årsresultat etter minoritetsinteresser		29 358 962	20 211 360
Totalresultat		29 358 962	20 211 360
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	7, 7	29 358 962	20 211 360



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer		29 358 962	20 211 360



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	14 457 804	9 983 127
Sum immaterielle eiendeler		14 457 804	9 983 127
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		1 618 734 666	1 194 575 930
Sum varige driftsmidler	3	1 618 734 666	1 194 575 930
Sum anleggsmidler		1 633 192 470	1 204 559 057
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		522 196	3 536 541
Andre kortsiktige fordringer		3 386 662	1 524 444
Konsernfordringer	5	36 597 012	63 059 628
Sum fordringer		40 505 870	68 120 612
Sum omløpsmidler		40 505 870	68 120 612
SUM EIENDELER		1 673 698 340	1 272 679 670
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	200 000	150 000
Overkurs		1 611 461 105	1 199 739 090
Sum innskutt egenkapital		1 611 661 105	1 199 889 090
Sum egenkapital	7	1 611 661 105	1 199 889 090



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		420 685	170 049
Kortsiktig konserngjeld	5	58 691 649	68 263 299
Annen kortsiktig gjeld		2 924 901	4 357 232
Sum kortsiktig gjeld		62 037 235	72 790 580
Sum gjeld		62 037 235	72 790 580
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 673 698 340	1 272 679 670



Årsregnskap 2022

Galleriet Kjøpesenter AS

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet
Revisjonsberetning

Org.nr.: 923 565 760



ÅRSBERETNING 2022

FOR

GALLERIET KJØPESENTER AS

Virksomhetens art og sted

Virksomhetsområdet til selskapet er knyttet til kjøpesenteret Galleriet og selskapets næringseiendommer i kvartalet Torgalmenningen, 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 97,0 mill. mot NOK 86,4 mill. foregående år. Driftsresultatet viser et overskudd på NOK 37,6 mill. mot NOK 26,2 mill. foregående år.

Eiendommene har en kontantstrøm av høy kvalitet fra utleievirksomheten og leiekontrakter med en gjennomsnittlig gjenværende leietid på 3,6 år. Økonomisk ledighet pr 31.12.2022 var 1,7 %.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i 2022 var på NOK 62,7 mill. og reflekterer netto likviditet fra selskapets underliggende drift. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var på NOK – 444,2 mill. og knytter seg til investeringer i varige driftsmidler. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var på NOK 381,6 mill., hvorav NOK 411,8 mill. gjelder konvertering av gjeld etter kjøp av driftsmidler og NOK – 30,2 gjelder utbetalinger av konsernbidrag. Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l. var på NOK 0.

Selskapets likviditetsbeholdning beløper seg til NOK 0 pr 31.12.2022. 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 31.12.2022. Selskapets finansielle stilling er god. Selskapet kan pr. 31.12.2022 nedbetale ekstern kortsiktig gjeld ved hjelp av positiv fordring i konsernkontosystemet.

Selskapets egenkapital pr. 31.12.2022 var NOK 1 611,5 mill. og er økt fra foregående år grunnet konvertering av gjeld etter kjøp av driftsmidler. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2022 var 96,3% sammenlignet med 94,3% pr. 31.12.2021.

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

Selskapet hadde i 2022 et regnskapsmessig overskudd etter skatt på NOK 29 358 962. Styret foreslår følgende disponering av årets overskudd:

Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	NOK 45 223 730
<u>Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt</u>	<u>NOK – 15 864 767</u>
<u>Sum overføringer</u>	<u>NOK 29 358 962</u>

Fremtidsutsikter

Selskapets budsjett for 2023 viser en økt nettoleie sammenlignet med 2022, 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 2022, og således ikke noe arbeidsmiljø å ivareta. Styret består av tre medlemmer, hvorav ett kvinnelig medlem.

Ytre miljø

Virksomheten forurenses ikke det ytre miljø ut over det som er normalt for eiendomsvirksomhet. Forvalter DNB Næringseiendom 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.

Åpenhetsloven

Redgjørelse for aktsomhetsvurderinger etter Åpenhetsloven er publisert på hjemmesidene til DNB Næringseiendom AS.

Styret 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 Næringseiendom AS kan komme i. Forsikringen dekker i tillegg kostnader knyttet til å håndtere skadekravet/dokumentere fakta knyttet til krav som gjøres gjeldende.

Bergen, 09.05.2023

Gro Kristin Boge
Styreleder

Tor Arild Bolstad
Styremedlem

Anders Tom Aagenæs
Styremedlem

Lars Kristiansen
Daglig leder



Resultatregnskap			
Galleriet Kjøpesenter AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekt	2	73 006 362	69 446 900
Annen driftsinntekt	2	24 010 900	16 979 715
Sum driftsinntekter		<u>97 017 262</u>	<u>86 426 615</u>
Avskrivning på varige driftsmidler	3	20 067 652	19 159 576
Annen driftskostnad	4	39 321 992	41 083 993
Sum driftskostnader		<u>59 389 644</u>	<u>60 243 569</u>
Driftsresultat		<u>37 627 618</u>	<u>26 183 045</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	690 363	42 775
Annen finansinntekt		0	933
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	633 918	305 248
Annen finanskostnad		44 367	9 506
Resultat av finansposter		<u>12 078</u>	<u>-271 046</u>
Resultat før skattekostnad		<u>37 639 696</u>	<u>25 911 999</u>
Skattekostnad	6	8 280 734	5 700 639
Årsresultat		<u>29 358 962</u>	<u>20 211 360</u>
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	7	45 223 730	35 468 147
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	7	-15 864 767	-15 256 787
Sum overføringer		<u>29 358 962</u>	<u>20 211 360</u>



Balanse			
Galleriet Kjøpesenter AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	14 457 804	9 983 127
Sum immaterielle eiendeler		14 457 804	9 983 127
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		1 618 734 666	1 194 575 930
Sum varige driftsmidler	3	1 618 734 666	1 194 575 930
Sum anleggsmidler		1 633 192 470	1 204 559 057
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		522 196	3 536 541
Fordringer på selskap i samme konsern	5	36 597 012	63 059 628
Andre kortsiktige fordringer		3 386 662	1 524 444
Sum fordringer		40 505 870	68 120 612
Sum omløpsmidler		40 505 870	68 120 612
Sum eiendeler		1 673 698 340	1 272 679 670
Galleriet Kjøpesenter AS		Side 4	



Balanse			
Galleriet Kjøpesenter AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	200 000	150 000
Overkurs		1 611 461 105	1 199 739 090
Sum innskutt egenkapital		<u>1 611 661 105</u>	<u>1 199 889 090</u>
Sum egenkapital	7	<u>1 611 661 105</u>	<u>1 199 889 090</u>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		420 685	170 049
Gjeld til selskap i samme konsern	5	58 691 649	68 263 299
Annen kortsiktig gjeld		2 924 901	4 357 232
Sum kortsiktig gjeld		<u>62 037 235</u>	<u>72 790 580</u>
Sum gjeld		<u>62 037 235</u>	<u>72 790 580</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 673 698 340</u>	<u>1 272 679 670</u>
Bergen, 09.05.2023			
_____ 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		
	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	37 639 696	25 911 999
Ordinære avskrivninger	20 067 652	19 159 576
Endring i kundefordringer	3 014 345	1 271 390
Endring i konsernmellomværender	4 991 788	-34 539 254
Endring i andre omløpsmidler og gjeldsposter	-3 043 913	-77 718
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>62 669 568</u>	<u>11 725 994</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-444 226 387	-15 175 682
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-444 226 387</u>	<u>-15 175 682</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	29 985 586
Innbetalinger av egenkapital	411 772 015	0
Utbetalinger av konsernbidrag	-30 215 196	-26 535 898
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>381 556 819</u>	<u>3 449 688</u>
Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l.	<u>0</u>	<u>0</u>
Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr. 01.01	0	0
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 2022

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 Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	15 484 995	485 863 494	295 066 815	441 127 419	1 237 542 722
Tilgang i året	19 286 869	253 326 838	5 279 709	166 332 972	444 226 388
Anskaffelseskost 31.12.	34 771 864	739 190 332	300 346 524	607 460 391	1 681 769 110
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	0	0	-33 083 151	-9 883 641	-42 966 792
Årets avskrivninger	0	0	-14 830 605	-5 237 047	-20 067 652
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	0	0	-47 913 756	-15 120 688	-63 034 445
Bokført verdi 31.12.	34 771 864	739 190 332	252 432 767	592 339 703	1 618 734 666

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.



Galleriet Kjøpesenter AS

Noter til regnskapet 2022

Note 4 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 fordeler seg slik :	2022	2021
- revisjon	18 109	35 203
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	18 109	35 203

Note 5 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. 232.755 for 2022 (for 2021 kr. 313.598).

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. 5.961.307 for 2022 (for 2021 kr. 4.616.260).

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 hovedkonto innehaver. Alle deltakerne er solidarisk ansvarlig overfor det til en hver tid utestående på konsernkontoen.



Galleriet Kjøpesenter AS

Noter til regnskapet 2022

Note 6 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2022	2021
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-63 034 445	-42 966 793
Netto midlertidige forskjeller knyttet til utestående fordringer	-2 682 847	-2 411 056
Grunnlag for utsatt skatt	-65 717 293	-45 377 848
Utsatt skatt (22%)	-14 457 804	-9 983 127
Utsatt skatt i balansen	-14 457 804	-9 983 127

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2022	2021
Resultat før skattekostnad	37 639 696	25 911 999
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige resultatforskjeller	20 339 444	19 559 984
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	57 979 141	45 471 983
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-57 979 141	-45 471 983
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	0

Fordeling av skattekostnaden	2022	2021
Skatt av avgitt konsernbidrag	12 755 411	10 003 836
Endring i utsatt skatt (22%)	-4 474 678	-4 303 197
Skattekostnad	8 280 733	5 700 640

Betalbar skatt i balansen	2022	2021
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	12 755 411	10 003 836
Skattevirkning av konsernbidrag	-12 755 411	-10 003 836
Betalbar skatt i balansen	0	0



Galleriet Kjøpesenter AS

Noter til regnskapet 2022

Note 7 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	29 358 962	29 358 962
Kapitalforhøyelse ved gjeldskonvertering	50 000	411 722 015	0	411 772 015
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-45 223 730	-45 223 730
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	15 864 767	15 864 767
Egenkapital 31.12	200 000	1 611 461 105	0	1 611 661 105

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 200 000 består av 100 aksjer a kr 2 000. 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.



ÅRSBERETNING 2022

FOR

GALLERIET KJØPESENTER AS

Virksomhetens art og sted

Virksomhetsområdet til selskapet er knyttet til kjøpesenteret Galleriet og selskapets næringsseiendommer i kvartalet Torgalmenningen, 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 97,0 mill. mot NOK 86,4 mill. foregående år. Driftsresultatet viser et overskudd på NOK 37,6 mill. mot NOK 26,2 mill. foregående år.

Eiendommene har en kontantstrøm av høy kvalitet fra utleievirksomheten og leiekontrakter med en gjennomsnittlig gjenværende leietid på 3,6 år. Økonomisk ledighet pr 31.12.2022 var 1,7 %.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i 2022 var på NOK 62,7 mill. og reflekterer netto likviditet fra selskapets underliggende drift. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var på NOK – 444,2 mill. og knytter seg til investeringer i varige driftsmidler. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var på NOK 381,6 mill., hvorav NOK 411,8 mill. gjelder konvertering av gjeld etter kjøp av driftsmidler og NOK – 30,2 gjelder utbetalinger av konsernbidrag. Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l. var på NOK 0.

Selskapets likviditetsbeholdning beløper seg til NOK 0 pr 31.12.2022. 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 31.12.2022. Selskapets finansielle stilling er god. Selskapet kan pr. 31.12.2022 nedbetale eksternt kortsiktig gjeld ved hjelp av positiv fordring i konsernkontosystemet.

Selskapets egenkapital pr. 31.12.2022 var NOK 1 611,5 mill. og er økt fra foregående år grunnet konvertering av gjeld etter kjøp av driftsmidler. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2022 var 96,3% sammenlignet med 94,3% pr. 31.12.2021.

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

Selskapet hadde i 2022 et regnskapsmessig overskudd etter skatt på NOK 29 358 962. Styret foreslår følgende disponering av årets overskudd:

Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	NOK 45 223 730
<u>Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt</u>	<u>NOK – 15 864 767</u>
<u>Sum overføringer</u>	<u>NOK 29 358 962</u>

Fremtidsutsikter

Selskapets budsjett for 2023 viser en økt nettoleie sammenlignet med 2022, 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 2022, og således ikke noe arbeidsmiljø å ivareta. Styret består av tre medlemmer, hvorav ett kvinnelig medlem.

Ytre miljø

Virksomheten forurenses ikke det ytre miljø ut over det som er normalt for eiendomsvirksomhet. Forvalter DNB Næringseiendom 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.

Åpenhetsloven

Redgjørelse for aktsomhetsvurderinger etter Åpenhetsloven er publisert på hjemmesidene til DNB Næringseiendom AS.

Styret 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 Næringseiendom AS kan komme i. Forsikringen dekker i tillegg kostnader knyttet til å håndtere skadekravet/dokumentere fakta knyttet til krav som gjøres gjeldende.

Bergen, 09.05.2023

Gro Kristin Boge
Styreleder

Tor Arild Bolstad
Styremedlem

Anders Tom Aagenæs
Styremedlem

Lars Kristiansen
Daglig leder





Resultatregnskap			
Galleriet Kjøpesenter AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekt	2	73 006 362	69 446 900
Annen driftsinntekt	2	24 010 900	16 979 715
Sum driftsinntekter		<u>97 017 262</u>	<u>86 426 615</u>
Avskrivning på varige driftsmidler	3	20 067 652	19 159 576
Annen driftskostnad	4	39 321 992	41 083 993
Sum driftskostnader		<u>59 389 644</u>	<u>60 243 569</u>
Driftsresultat		<u>37 627 618</u>	<u>26 183 045</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	690 363	42 775
Annen finansinntekt		0	933
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	633 918	305 248
Annen finanskostnad		44 367	9 506
Resultat av finansposter		<u>12 078</u>	<u>-271 046</u>
Resultat før skattekostnad		<u>37 639 696</u>	<u>25 911 999</u>
Skattekostnad	6	8 280 734	5 700 639
Årsresultat		<u>29 358 962</u>	<u>20 211 360</u>
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	7	45 223 730	35 468 147
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	7	-15 864 767	-15 256 787
Sum overføringer		<u>29 358 962</u>	<u>20 211 360</u>

Galleriet Kjøpesenter AS

Side 3





Balanse			
Galleriet Kjøpesenter AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	14 457 804	9 983 127
Sum immaterielle eiendeler		14 457 804	9 983 127
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		1 618 734 666	1 194 575 930
Sum varige driftsmidler	3	1 618 734 666	1 194 575 930
Sum anleggsmidler		1 633 192 470	1 204 559 057
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		522 196	3 536 541
Fordringer på selskap i samme konsern	5	36 597 012	63 059 628
Andre kortsiktige fordringer		3 386 662	1 524 444
Sum fordringer		40 505 870	68 120 612
Sum omløpsmidler		40 505 870	68 120 612
Sum eiendeler		1 673 698 340	1 272 679 670
Galleriet Kjøpesenter AS		Side 4	





Balanse			
Galleriet Kjøpesenter AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	200 000	150 000
Overkurs		1 611 461 105	1 199 739 090
Sum innskutt egenkapital		1 611 661 105	1 199 889 090
Sum egenkapital	7	1 611 661 105	1 199 889 090
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		420 685	170 049
Gjeld til selskap i samme konsern	5	58 691 649	68 263 299
Annen kortsiktig gjeld		2 924 901	4 357 232
Sum kortsiktig gjeld		62 037 235	72 790 580
Sum gjeld		62 037 235	72 790 580
Sum egenkapital og gjeld		1 673 698 340	1 272 679 670
Bergen, 09.05.2023			
_____ 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		
	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	37 639 696	25 911 999
Ordinære avskrivninger	20 067 652	19 159 576
Endring i kundefordringer	3 014 345	1 271 390
Endring i konsernmellomværender	4 991 788	-34 539 254
Endring i andre omløpsmidler og gjeldsposter	-3 043 913	-77 718
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>62 669 568</u>	<u>11 725 994</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-444 226 387	-15 175 682
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-444 226 387</u>	<u>-15 175 682</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	29 985 586
Innbetalinger av egenkapital	411 772 015	0
Utbetalinger av konsernbidrag	-30 215 196	-26 535 898
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>381 556 819</u>	<u>3 449 688</u>
Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l.	<u>0</u>	<u>0</u>
Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr. 01.01	0	0
Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr. 31.12	<u>0</u>	<u>0</u>

Galleriet Kjøpesenter AS

Side 6





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 2022

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 Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	15 484 995	485 863 494	295 066 815	441 127 419	1 237 542 722
Tilgang i året	19 286 869	253 326 838	5 279 709	166 332 972	444 226 388
Anskaffelseskost 31.12.	34 771 864	739 190 332	300 346 524	607 460 391	1 681 769 110
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	0	0	-33 083 151	-9 883 641	-42 966 792
Årets avskrivninger	0	0	-14 830 605	-5 237 047	-20 067 652
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	0	0	-47 913 756	-15 120 688	-63 034 445
Bokført verdi 31.12.	34 771 864	739 190 332	252 432 767	592 339 703	1 618 734 666

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 4 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	18 109	35 203
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	18 109	35 203

Note 5 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. 232.755 for 2022 (for 2021 kr. 313.598).

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. 5.961.307 for 2022 (for 2021 kr. 4.616.260).

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 2022

Note 6 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2022	2021
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-63 034 445	-42 966 793
Netto midlertidige forskjeller knyttet til utestående fordringer	-2 682 847	-2 411 056
Grunnlag for utsatt skatt	-65 717 293	-45 377 848
Utsatt skatt (22%)	-14 457 804	-9 983 127
Utsatt skatt i balansen	-14 457 804	-9 983 127

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2022	2021
Resultat før skattekostnad	37 639 696	25 911 999
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige resultatforskjeller	20 339 444	19 559 984
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	57 979 141	45 471 983
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-57 979 141	-45 471 983
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	0

Fordeling av skattekostnaden	2022	2021
Skatt av avgitt konsernbidrag	12 755 411	10 003 836
Endring i utsatt skatt (22%)	-4 474 678	-4 303 197
Skattekostnad	8 280 733	5 700 640

Betalbar skatt i balansen	2022	2021
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	12 755 411	10 003 836
Skattevirkning av konsernbidrag	-12 755 411	-10 003 836
Betalbar skatt i balansen	0	0





Galleriet Kjøpesenter AS

Noter til regnskapet 2022

Note 7 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	29 358 962	29 358 962
Kapitalforhøyelse ved gjeldskonvertering	50 000	411 722 015	0	411 772 015
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-45 223 730	-45 223 730
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	15 864 767	15 864 767
Egenkapital 31.12	200 000	1 611 461 105	0	1 611 661 105

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 200 000 består av 100 aksjer a kr 2 000. 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.





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557492428594

Dokument

2022 Årsregnskap, årsberetning og noter - Galleriet
Kjøpesenter AS
Hoveddokument
11 sider
Initiert på 2023-05-09 15:53:24 CEST (+0200) av Siren
Thomsen (ST)
Ferdigstilt den 2023-05-10 09:30:50 CEST (+0200)

Initiativtaker

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

Signerende parter

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



Navnet norsk BankID oppga var "Gro Kristin Boge"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2021-09-10 15:57:43 CEST (+0200)
Signert 2023-05-09 23:01:39 CEST (+0200)

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



Navnet norsk BankID oppga var "Tor Arild Bolstad"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2022-03-23 16:15:29 CET (+0100)
Signert 2023-05-09 22:20:35 CEST (+0200)

Anders Aagenæs (AA)
anders.aagenaes@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Anders Tom Aagenæs"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2022-07-10 20:58:14 CEST (+0200)
Signert 2023-05-09 21:50:32 CEST (+0200)

Lars Kristiansen (LK)
lars.kristiansen@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Lars Kristiansen"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2022-07-05 00:47:00 CEST (+0200)
Signert 2023-05-10 09:30:50 CEST (+0200)

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





Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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 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



Building a better
working world

- 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. 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, 9. mai 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Håvardstun
statsautorisert revisor

Penneo document key: YU6LM-HSVTA-KSBW7-KCIUK-S4KNG-66E6C



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

2023-05-09 20:27:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YU6LM-HSVTA-KSBW7-KCIUK-S4KNG-66E6Q

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>