



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 818 900 422
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DNB EIENDOMSINVEST 2 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: 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: 02.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	638 065	901 470
Sum kostnader		638 065	901 470
Driftsresultat		-638 065	-901 470
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	4 453 495	2 477 251
Inntekt på andre investeringer	4	16 570 602	28 185 998
Gevinst ved salg av finansielle anleggsmidler		86 198 862	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5		
Annen renteinntekt	5	13 110 488	4 549 797
Annen finansinntekt		2 784 612	
Sum finansinntekter		123 118 059	35 213 046
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5		
Netto finans		123 118 059	35 213 046
Ordinært resultat før skattekostnad		122 479 994	34 311 576
Skattekostnad	3	4 977 816	5 344 283
Ordinært resultat etter skattekostnad		117 502 178	28 967 293
Årsresultat		117 502 178	28 967 293
Årsresultat etter minoritetsinteresser		117 502 178	28 967 293
Totalresultat		117 502 178	28 967 293
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		24 619 960	15 032 315
Avgitt konsernbidrag		92 882 218	263 934 978
Udekket tap			-250 000 000
Sum overføringer og disponeringer	7	117 502 178	28 967 293



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	4 895 582	2 929 307
Sum immaterielle eiendeler		4 895 582	2 929 307
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	187 823 136	75 000 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5	339 331 275	175 000 000
Investeringer i aksjer og andeler	4	458 187 467	922 321 876
Sum finansielle anleggsmidler		985 341 878	1 172 321 876
Sum anleggsmidler		990 237 460	1 175 251 183
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5	4 424 317	1 230 399
Sum fordringer		4 424 317	1 230 399
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		89 249 674	66 197 009
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		89 249 674	66 197 009
Sum omløpsmidler		93 673 991	67 427 408
SUM EIENDELER		1 083 911 451	1 242 678 591
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	1 200 000	1 200 000
Overkurs		957 899 789	957 899 789



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital	7	959 099 789	959 099 789
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		365 375	365 375
Sum opptjent egenkapital	7	365 375	365 375
Sum egenkapital		959 465 164	959 465 164
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			6 250
Utbytte		124 446 269	283 207 177
Annen kortsiktig gjeld		18	
Sum kortsiktig gjeld		124 446 287	283 213 427
Sum gjeld		124 446 287	283 213 427
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 083 911 451	1 242 678 591



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 554437

Enheten

Organisasjonsnummer: 818 900 422
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DNB EIENDOMSINVEST 2 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: 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: 02.06.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.07.2023



Organisasjonsnr: 818 900 422
DNB EIENDOMSINVEST 2 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	638 065	901 470
Sum kostnader		638 065	901 470
Driftsresultat		-638 065	-901 470
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	4 453 495	2 477 251
Inntekt på andre investeringer	4	16 570 602	28 185 998
Gevinst ved salg av finansielle anleggsmidler		86 198 862	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5		
Annen renteinntekt	5	13 110 488	4 549 797
Annen finansinntekt		2 784 612	
Sum finansinntekter		123 118 059	35 213 046
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5		
Netto finans		123 118 059	35 213 046
Ordinært resultat før skattekostnad		122 479 994	34 311 576
Skattekostnad	3	4 977 816	5 344 283
Ordinært resultat etter skattekostnad		117 502 178	28 967 293
Årsresultat		117 502 178	28 967 293
Årsresultat etter minoritetsinteresser		117 502 178	28 967 293
Totalresultat		117 502 178	28 967 293
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		24 619 960	15 032 315
Avgitt konsernbidrag		92 882 218	263 934 978
Udekket tap			-250 000 000
Sum overføringer og disponeringer	7	117 502 178	28 967 293



Organisasjonsnr: 818 900 422
DNB EIENDOMSINVEST 2 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3 4 895 582 2 929 307
Sum immaterielle eiendeler 4 895 582 2 929 307

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i
tilknyttet selskap 4 187 823 136 75 000 000
Lån til tilknyttet
selskap og felles
kontrollert virksomhet 5 339 331 275 175 000 000
Investeringer i aksjer og
andeler 4 458 187 467 922 321 876
Sum finansielle
anleggsmidler 985 341 878 1 172 321 876
Sum anleggsmidler 990 237 460 1 175 251 183

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige
fordringer 5 4 424 317 1 230 399
Sum fordringer 4 424 317 1 230 399

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 89 249 674 66 197 009
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 89 249 674 66 197 009

Sum omløpsmidler 93 673 991 67 427 408

SUM EIENDELER 1 083 911 451 1 242 678 591

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6 1 200 000 1 200 000
Overkurs 957 899 789 957 899 789
Sum innskutt egenkapital 7 959 099 789 959 099 789

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital		365 375	365 375
Sum opptjent egenkapital	7	365 375	365 375
Sum egenkapital		959 465 164	959 465 164
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			6 250
Utbytte		124 446 269	283 207 177
Annen kortsiktig gjeld			18
Sum kortsiktig gjeld		124 446 287	283 213 427
Sum gjeld		124 446 287	283 213 427
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 083 911 451	1 242 678 591



Organisasjonsnr: 818 900 422
DNB EIENDOMSINVEST 2 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.



Resultatregnskap			
DNB Eiendomsinvest 2 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftskostnad	2	638 065	901 470
Sum driftskostnader		638 065	901 470
Driftsresultat		-638 065	-901 470
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	4 453 495	2 477 251
Inntekt på andre investeringer	4	16 570 602	28 185 998
Gevinst ved salg av finansielle anleggsmidler		86 198 862	0
Annen renteinntekt	5	13 110 488	4 549 797
Annen finansinntekt		2 784 612	0
Resultat av finansposter		123 118 059	35 213 046
Resultat før skattekostnad		122 479 994	34 311 576
Skattekostnad	3	4 977 816	5 344 283
Årsresultat		117 502 178	28 967 293
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt		24 619 960	15 032 315
Avgitt konsernbidrag uten skattemessig effekt		92 882 218	263 934 978
Overført fra overkurs		0	-250 000 000
Sum overføringer	7	117 502 178	28 967 293
818 900 422		DNB Eiendomsinvest 2 AS	Side 1



Balanse			
DNB Eiendomsinvest 2 AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	4 895 582	2 929 307
Sum immaterielle eiendeler		4 895 582	2 929 307
Varige driftsmidler			
Investering i tilknyttet selskap	4	187 823 136	75 000 000
Lån til tilknyttet selskap	5	339 331 275	175 000 000
Investeringer i aksjer og andeler	4	458 187 467	922 321 876
Sum finansielle anleggsmidler		985 341 878	1 172 321 876
Sum anleggsmidler		990 237 460	1 175 251 183
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5	4 424 317	1 230 399
Sum fordringer		4 424 317	1 230 399
Bankinnskudd, kontanter o.l.		89 249 674	66 197 009
Sum omløpsmidler		93 673 991	67 427 408
Sum eiendeler		1 083 911 451	1 242 678 591
818 900 422	DNB Eiendomsinvest 2 AS		Side 2



Balanse			
DNB Eiendomsinvest 2 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	1 200 000	1 200 000
Overkurs		957 899 789	957 899 789
Sum innskutt egenkapital	7	959 099 789	959 099 789
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		365 375	365 375
Sum opptjent egenkapital	7	365 375	365 375
Sum egenkapital		959 465 164	959 465 164
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	6 250
Avsatt konsernbidrag		124 446 269	283 207 177
Annen kortsiktig gjeld		18	0
Sum kortsiktig gjeld		124 446 287	283 213 427
Sum gjeld		124 446 287	283 213 427
Sum egenkapital og gjeld		1 083 911 451	1 242 678 591
Bergen, 30.05.2023			
_____ Anette Hjertø styreleder	_____ Magne Gyland styremedlem	_____ Christine Koch Hatlebrekke styremedlem	
818 900 422	DNB Eiendomsinvest 2 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 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.

Investering i tilknyttet selskap

Investeringer i tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Mottatt utbytte fra selskapene resultatføres som Inntekt på investering i tilknyttet selskap. 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.

Investeringer 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.



DNB Eiendomsinvest 2 AS

Noter til regnskapet 2022

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Det er ingen ansatte i selskapet. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning iht lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styret. Det er videre ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

Revisor

	2022	2021
Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva fordeler seg slik :		
- revisjon	12 935	9 124
- andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	12 935	9 124

Note 3 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2022	2021
Midlertidige forskjeller		
Resultatforskjeller på andeler i deltakerlignet selskap	-22 252 646	-13 315 030
Grunnlag for utsatt skatt	-22 252 646	-13 315 030
Utsatt skatt/skattefordel (22%)	-4 895 582	-2 929 307
Utsatt skatt (+)/ utsatt skattefordel (-) i balansen	-4 895 582	-2 929 307

	2022	2021
Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt		
Resultat før skattekostnad	122 479 994	34 311 576
Inntektsført utbytte	-21 024 097	-30 663 249
Netto regnskapsmessig gevinst ved salg av aksjer/andeler i deltakerlignet selskap	-86 198 862	0
Skattemessig resultat på andel i deltakerlignet selskap	15 780 444	14 801 665
Permanent forskjell - 3% av utdeling	526 572	822 206
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	31 564 051	19 272 199
Fremførbart underskudd	0	0
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-31 564 051	-19 272 199
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	0

	2022	2021
Fordeling av skattekostnaden		
Skatt av avgitt konsernbidrag	6 944 091	4 239 884
Endring i utsatt skatt (22%)	-1 966 276	1 104 399
Skattekostnad	4 977 816	5 344 283

Side 5



DNB Eiendomsinvest 2 AS

Noter til regnskapet 2022

Note 4 Investering i aksjer og andeler

Selskapet har eierandeler i følgende selskap	Forretningskontor	Eierandel	Egenkapital siste år 100 %	Resultat siste år 100 %
DNB Scandinavian Propfund AS	Bergen	39,94 %	404 551 320	11 675 907
DNB Scandinavian Propfund 4 KS	Bergen	2,00 %	1 302 641 346	164 528 459
DNB Scandinavian Property Fund DA	Bergen	3,14 %	8 547 026 563	288 306 642
DNB Scandinavian Property Fund IS	Bergen	11,9 %	895 131 483	30 987 659

Note 5 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter

Beskrivelse av vesentlige transaksjoner og mellomværende med selskaper i samme konsern

Mellomværende med selskaper i sammen konsern:

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

Pantstillelse, annen sikkerhetsstillelse og garantier til fordel for selskap i samme konsern

Det eksisterer ingen pantstillelse, sikkerhetsstillelse eller garantier til fordel for selskap i samme konsern.

Vesentlige transaksjoner og mellomværende med tilknyttede selskaper

	2022	2021
Annen renteinntekt	11 710 464	4 438 147
Lån til tilknyttet selskap	339 331 275	175 000 000
Andre kortsiktige fordringer	4 424 317	1 230 399

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 1 200 000 består av 1 aksje a kr 1 200 000.

Selskapet eies av DNB Livsforsikring AS.

Morselskapet DNB Livsforsikring AS har forretningskontor i Bergen hvor en kan få utlevert konsernregnskap.

**DNB Eiendomsinvest 2 AS**

Noter til regnskapet 2022

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	1 200 000	957 899 789	365 375	959 465 164
Årets resultat	0	0	117 502 178	117 502 178
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-24 619 960	-24 619 960
Avgitt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	-92 882 218	-92 882 218
Egenkapital 31.12	1 200 000	957 899 789	365 375	959 465 164



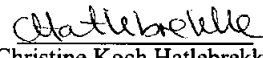


Resultatregnskap			
DNB Eiendomsinvest 2 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftskostnad	2	638 065	901 470
Sum driftskostnader		638 065	901 470
Driftsresultat		-638 065	-901 470
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	4 453 495	2 477 251
Inntekt på andre investeringer	4	16 570 602	28 185 998
Gevinst ved salg av finansielle anleggsmidler		65 789 938	0
Annen renteinntekt	5	13 110 488	4 549 797
Annen finansinntekt		23 193 536	0
Resultat av finansposter		123 118 059	35 213 046
Resultat før skattekostnad		122 479 994	34 311 576
Skattekostnad	3	4 977 816	5 344 283
Årsresultat		117 502 178	28 967 293
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt		24 619 960	15 032 315
Avgitt konsernbidrag uten skattemessig effekt		92 882 218	263 934 978
Overført fra overkurs		0	-250 000 000
Sum overføringer	7	117 502 178	28 967 293



Balanse			
DNB Eiendomsinvest 2 AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	4 895 582	2 929 307
Sum immaterielle eiendeler		4 895 582	2 929 307
Varige driftsmidler			
Investering i tilknyttet selskap	4	187 823 136	75 000 000
Lån til tilknyttet selskap	5	339 331 275	175 000 000
Investeringer i aksjer og andeler	4	458 187 467	922 321 876
Sum finansielle anleggsmidler		985 341 878	1 172 321 876
Sum anleggsmidler		990 237 460	1 175 251 183
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5	4 424 317	1 230 399
Sum fordringer		4 424 317	1 230 399
Bankinnskudd, kontanter o.l.		89 249 674	66 197 009
Sum omløpsmidler		93 673 991	67 427 408
Sum eiendeler		1 083 911 451	1 242 678 591



Balanse			
DNB Eiendomsinvest 2 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	1 200 000	1 200 000
Overkurs		<u>957 899 789</u>	<u>957 899 789</u>
Sum innskutt egenkapital	7	<u>959 099 789</u>	<u>959 099 789</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		<u>365 375</u>	<u>365 375</u>
Sum opptjent egenkapital	7	<u>365 375</u>	<u>365 375</u>
Sum egenkapital		<u>959 465 164</u>	<u>959 465 164</u>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	6 250
Avsatt konsernbidrag		124 446 269	283 207 177
Annen kortsiktig gjeld		<u>18</u>	<u>0</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>124 446 287</u>	<u>283 213 427</u>
Sum gjeld		<u>124 446 287</u>	<u>283 213 427</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 083 911 451</u>	<u>1 242 678 591</u>
Bergen, 30.05.2023			
 Anette Hjerta styreleder	 Magnø Gyland styremedlem	 Christine Koch Hatlebrekke styremedlem	
818 900 422	DNB Eiendomsinvest 2 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.

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.

Investering i tilknyttet selskap

Investeringer i tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Mottatt utbytte fra selskapene resultatføres som Inntekt på investering i tilknyttet selskap. 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.

Investeringer 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.



DNB Eiendomsinvest 2 AS

Noter til regnskapet 2022

Note 2 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	2022	2021
fordeler seg slik :		
- revisjon	12 935	9 124
- andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	12 935	9 124

Note 3 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2022	2021
Resultatforskjeller på andeler i deltakerlignet selskap	-22 252 646	-13 315 030
Grunnlag for utsatt skatt	-22 252 646	-13 315 030
Utsatt skatt/skattefordel (22%)	-4 895 582	-2 929 307
Utsatt skatt (+)/ utsatt skattefordel (-) i balansen	-4 895 582	-2 929 307

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2022	2021
Resultat før skattekostnad	122 479 994	34 311 576
Inntektsført utbytte	-21 024 097	-30 663 249
Netto regnskapsmessig gevinst ved salg av aksjer/andeler i deltakerlignet selskap	-86 198 862	0
Skattemessig resultat på andel i deltakerlignet selskap	15 780 444	14 801 665
Permanent forskjell - 3% av utdeling	526 572	822 206
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	31 564 051	19 272 199
Fremførbart underskudd	0	0
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-31 564 051	-19 272 199
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	0

Fordeling av skattekostnaden	2022	2021
Skatt av avgitt konsernbidrag	6 944 091	4 239 884
Endring i utsatt skatt (22%)	-1 966 276	1 104 399
Skattekostnad	4 977 816	5 344 283

Side 5



DNB Eiendomsinvest 2 AS

Noter til regnskapet 2022

Note 4 Investering i aksjer og andeler

Selskapet har eierandeler i følgende selskap	Forretningskontor	Eierandel	Egenkapital siste år 100 %	Resultat siste år 100 %
DNB Scandinavian Propfund AS	Bergen	39,94 %	404 551 320	11 675 907
DNB Scandinavian Propfund 4 KS	Bergen	2,00 %	1 302 641 346	164 528 459
DNB Scandinavian Property Fund DA	Bergen	3,14 %	8 547 026 563	288 306 642
DNB Scandinavian Property Fund IS	Bergen	11,9 %	895 131 483	30 987 659

Note 5 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter

Beskrivelse av vesentlige transaksjoner og mellomværende med selskaper i samme konsern

Mellomværende med selskaper i sammen konsern:

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

Pantstillelse, annen sikkerhetsstillelse og garantier til fordel for selskap i samme konsern

Det eksisterer ingen pantstillelse, sikkerhetsstillelse eller garantier til fordel for selskap i samme konsern.

Vesentlige transaksjoner og mellomværende med tilknyttede selskaper

	2022	2021
Annen renteinntekt	11 710 464	4 438 147
Lån til tilknyttet selskap	339 331 275	175 000 000
Andre kortsiktige fordringer	4 424 317	1 230 399

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 1 200 000 består av 1 aksje a kr 1 200 000.

Selskapet eies av DNB Livsforsikring AS.

Morselskapet DNB Livsforsikring AS har forretningskontor i Bergen hvor en kan få utlevert konsernregnskap.



DNB Eiendomsinvest 2 AS

Noter til regnskapet 2022

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	1 200 000	957 899 789	365 375	959 465 164
Årets resultat	0	0	117 502 178	117 502 178
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-24 619 960	-24 619 960
Avgitt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	-92 882 218	-92 882 218
Egenkapital 31.12	1 200 000	957 899 789	365 375	959 465 164



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 DNB Eiendomsinvest 2 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for DNB Eiendomsinvest 2 AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 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 (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 modifierer 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, 5. juni 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Håvardstun
statsautorisert revisor

Penneo document key: L1DK5-G8E8B-5KL20-JHP35-JACLN-D4LJY



PENNEO

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

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

Kjetil Håvardstun

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1198525

IP: 92.220.xxx.xxx

2023-06-05 13:38:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: L1DK5-G8EEB-5KL20-JHP35-JACLN-D4LY

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>