



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Gro Kristin Boge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	07.06.2022

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, 19.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 414 619	163 374
Sum inntekter		1 414 619	163 374
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	4 162 600	788 762
Sum kostnader		4 162 600	788 762
Driftsresultat		-2 747 981	-625 387
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investeringer i datterselskap	3	577 254 344	658 264 391
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	47 301 685	46 875 055
Annen renteinntekt		116 310	470 637
Annen finansinntekt	8	63 969 808	89 175 333
Gevinst ved realisasjon av aksjer og andeler	3	321 392 636	
Sum finansinntekter		1 010 034 783	794 785 416
Reversering av nedskrivning på finansielle eiendeler	3	-5 584 082	
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	2 460 190	8 328 841
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	872 036	36 590 757
Annen rentekostnad		1 171 717	4 200 398
Tap ved realisasjon av aksjer og andeler		7 159 918	
Annen finanskostnad		60 622 274	
Sum finanskostnader		66 702 053	49 119 996
Netto finans		943 332 730	745 665 421
Ordinært resultat før skattekostnad		940 584 749	745 040 033
Skattekostnad	4	186 803 975	207 699 324
Ordinært resultat etter skattekostnad		753 780 774	537 340 709
Årsresultat		753 780 774	537 340 709
Årsresultat etter minoritetsinteresser		753 780 774	537 340 709



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Totalresultat		753 780 774	537 340 709
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs		-2 681 501 926	-221 283 753
Konsernbidrag		3 435 282 700	758 624 462
Sum overføringer og disponeringer	7	753 780 774	537 340 709



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	2 392 197	13 141 874
Sum immaterielle eiendeler		2 392 197	13 141 874
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	25 168 569 780	25 329 647 708
Lån til foretak i samme konsern	5	1 137 240 855	1 017 438 757
Sum finansielle anleggsmidler		26 305 810 635	26 347 086 465
Sum anleggsmidler		26 308 202 832	26 360 228 339
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		14 336	5 865
Andre kortsiktige fordringer		46 158 786	990 552
Konsernfordringer	5	1 881 264 745	1 270 257 754
Sum fordringer		1 927 437 868	1 271 254 171
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		96 996 576	164 595 961
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		96 996 576	164 595 961
Sum omløpsmidler		2 024 434 444	1 435 850 131
SUM EIENDELER		28 332 637 276	27 796 078 471
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	57 300 000	57 110 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overkurs	7	26 509 639 886	25 696 338 919
Ikke registrert kapitalforhøyelse	7	85 000 000	
Sum innskutt egenkapital		26 651 939 886	25 753 448 919
Sum egenkapital	7	26 651 939 886	25 753 448 919
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		39 354 855	35 745 312
Gjeld til selskap i samme konsern	5	1 621 997 783	2 006 882 911
Annen kortsiktig gjeld		19 344 752	1 329
Sum kortsiktig gjeld		1 680 697 390	2 042 629 552
Sum gjeld		1 680 697 390	2 042 629 552
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 332 637 276	27 796 078 471



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 676559

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gro Kristin Boge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap 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, 20.07.2022



Organisasjonsnr: 992 670 886
DNB EIENDOMSHOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 414 619	163 374
Sum inntekter		1 414 619	163 374
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	4 162 600	788 762
Sum kostnader		4 162 600	788 762
Driftsresultat		-2 747 981	-625 387
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investeringer i datterselskap	3	577 254 344	658 264 391
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	47 301 685	46 875 055
Annen renteinntekt		116 310	470 637
Annen finansinntekt	8	63 969 808	89 175 333
Gevinst ved realisasjon av aksjer og andeler	3	321 392 636	
Sum finansinntekter		1 010 034 783	794 785 416
Reversering av nedskrivning på finansielle eiendeler			
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	-5 584 082	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	872 036	36 590 757
Annen rentekostnad		1 171 717	4 200 398
Tap ved realisasjon av aksjer og andeler		7 159 918	
Annen finanskostnad		60 622 274	
Sum finanskostnader		66 702 053	49 119 996
Netto finans		943 332 730	745 665 421
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	4	940 584 749	745 040 033
Ordinært resultat etter skattekostnad		186 803 975	207 699 324
Årsresultat		753 780 774	537 340 709
Årsresultat etter minoritetsinteresser		753 780 774	537 340 709



Totalresultat		753 780 774	537 340 709
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs		-2 681 501 926	-221 283 753
Konsernbidrag		3 435 282 700	758 624 462
Sum overføringer og disponeringer	7	753 780 774	537 340 709



Organisasjonsnr: 992 670 886
DNB EIENDOMSHOLDING AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4 2 392 197 13 141 874
Sum immaterielle eiendeler 2 392 197 13 141 874

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3 25 168 569 780 25 329 647 708
Lån til foretak i samme
konsern 5 1 137 240 855 1 017 438 757
Sum finansielle
anleggsmidler 26 305 810 635 26 347 086 465

Sum anleggsmidler 26 308 202 832 26 360 228 339

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 14 336 5 865
Andre kortsiktige
fordringer 46 158 786 990 552
Konsernfordringer 5 1 881 264 745 1 270 257 754
Sum fordringer 1 927 437 868 1 271 254 171

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende 96 996 576 164 595 961
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 96 996 576 164 595 961

Sum omløpsmidler 2 024 434 444 1 435 850 131

SUM EIENDELER 28 332 637 276 27 796 078 471

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6, 7 57 300 000 57 110 000
Overkurs 7 26 509 639 886 25 696 338 919
Ikke registrert
kapitalforhøyelse 7 85 000 000
Sum innskutt egenkapital 26 651 939 886 25 753 448 919

Sum egenkapital 7 26 651 939 886 25 753 448 919



Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		39 354 855	35 745 312
Gjeld til selskap i samme konsern	5	1 621 997 783	2 006 882 911
Annen kortsiktig gjeld		19 344 752	1 329
Sum kortsiktig gjeld		1 680 697 390	2 042 629 552
Sum gjeld		1 680 697 390	2 042 629 552
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 332 637 276	27 796 078 471



Organisasjonsnr: 992 670 886
DNB EIENDOMSHOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



ÅRSBERETNING 2021

FOR

DNB EIENDOMSHOLDING AS

Virksomhetens art og sted

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

Selskapet har i 2021 ervervet nye eiendomsselskaper, herunder Vitaminveien 1 AS samt seks tomteselskaper. Videre er selskapets indirekte eierandeler i fondsselskapet DNB Scandinavian Property Fund DA solgt ved avhendelse av andeler og aksjer i feederselskapene DNB Eiendomsinvest KS og DNB Eiendomskomplementar AS. I tillegg har selskapet solgt andeler i Sandslimarka 55 Hjemmel KS i 2021.

Selskapets stilling og resultat

Selskapets resultat består i all hovedsak av inntekter fra underliggende eiendomsportefølje samt finansiering av porteføljen. Årets resultat viser et overskudd på NOK 753,8 mill. mot et overskudd på NOK 537,3 mill. foregående år. Økning i resultatet sammenlignet med fjoråret forklares i all hovedsak av netto gevinster på NOK 314,2 mill. ved salg av aksjer og andeler.

Selskapet har videre inngått en opsjonsavtale i forbindelse med erverv av tomteselskaper i 2021 som har resultert i en økning i annen finansinntekt på til sammen 58,4 mill. Det vises til årsregnskapets note 8 for nærmere beskrivelse av opsjonsavtalen.

Det var i 2021 resultatført konsernbidrag og utbytter på til sammen NOK 577,3 mill. mot NOK 658,3 mill. i 2020. Nedgang i resultatført konsernbidrag og utbytter skyldes delvis salg av aksjer og andeler i datterselskap, som nevnt innledningsvis, og delvis at mottatte konsernbidrag fra nyervervede eiendomsselskaper i 2021 i all vesentlighet er ført til reduksjon på kostpris som følge av at disse overstiger opptjente resultater i selskapets eierperiode.

Det har vært en svekkelse i den svenske kronen mot den norske i 2021 som har medført et netto valutatap for året på NOK 59,6 mill. Fjorårets valutakurseffekter utgjorde til sammenligning en valutagevinst på NOK 89,1 mill.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i selskapet var NOK 27,5 mill. og gjelder i hovedsak årets resultat justert for poster som er investeringsaktiviteter. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var på NOK 731,9 mill., herunder innbetaling av konsernbidrag og utbytte på NOK 653,9 mill. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var på NOK -827 mill. Beløpet tilskrives netto av innbetalt kapital ved kapitalforhøyelse og utbetaling av konsernbidrag til morselskapet. Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l. var NOK – 67,6 mill.

Egenkapitalen var ved utgangen av året på NOK 26 651,9 mill. mot NOK 25 753,5 mill. foregående år. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2021 var 94,1% sammenlignet med 92,7 % pr. 31.12.2020.

Org.nr. 992 670 886

Transaksjon 09222115557470332187



Signert AS, CKH, MG, AH, GKB



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 753 780 774. Styret foreslår følgende disponering av årets resultat:

Avgitt tilleggskonsernbidrag uten skattemessig effekt	NOK 2 796 509 683
Avgitt tilleggskonsernbidrag med skattemessig effekt	NOK 638 773 017
Overført fra overkurs	NOK - 2 681 501 926
<u>Sum overføringer</u>	<u>NOK 753 780 774</u>

Fremtidsutsikter

Selskapet eier eiendomsselskaper i core segmentet, med en solid portefølje innenfor kontor, handel og hotell. Porteføljen har en god og robust leietakerfordeling innenfor et bredt spekter av bransjer og er preget av store solide leietakere.

Økonomisk ledighet i den norske delen av porteføljen er 4,9 %, som anses som lav sammenlignet med markedet. Eiendomsporteføljens kontoreiendommer er i hovedsak lokaliserte i attraktive områder med gode markedsleier og gode fremtidsutsikter, og indikasjoner på markedsverdiene fremover er gode. Handelssegmentet viser en positiv utvikling både med hensyn til økning i omsetning og rene eiendomsverdier. Det er forventet at bunnen i handelssegmentet er nådd og det er økt interesse for handelseiendommer i markedet. Hotellsegmentet viser en positiv utvikling med høyere beleggsprosent og lavere avkastningskrav og vil representere et attraktivt eiendomssegment i fremtiden.

Basert på prognoser for fremtidige resultater, vurderer styret fremtidsutsiktene for selskapet som gode. Selskapets prognoser preges imidlertid av usikkerheten i det makroøkonomiske bildet knyttet til økte renter, høy inflasjon og knapphet på råvarer. Samlet effekt på selskapets virksomhet og verdien av selskapets aksjer og andeler er vanskelig å kvantifisere og er derfor usikker.

Finansiell risiko

Selskapets inntekter vil avhenge av avkastningen i underliggende eiendomsportefølje. Markedsrisiko for selskapet er knyttet til generelle parametere som tilbud og etterspørsel i eiendomsporteføljen sitt geografiske segment.

Selskapet har økonomisk risiko knyttet til valutakursen mellom norske og svenske kroner. Som følge av at regnskapet avlegges i norske kroner, påvirkes både selskapets resultat og egenkapital av valutakursen. Det er etablert en valutasikring på konsernnivå.

Ved behov finansieres utgifter av morselskapet. Det er etablert en konsernkontoordning hvor DNB Eiendomsholding er konsernkontoinnehaver. Netto likviditet i konsernkontoordningen påvirkes av leietakernes soliditet og betalingsevne. I overkant av 90% av alle utestående fordringer er i snitt betalt ved forfall, og selskapene har relativ lav avsetning til tap på fordringer. Omfanget av konkurser i 2021 har vært begrenset. Det gjøres en løpende vurdering av likviditetsbeholdningen til selskapet, særskilt ved finansiering av oppkjøp og ved utbetaling av konsernbidrag. Likviditetsrisiko og kredittrisiko vurderes på bakgrunn av dette som lav.

Org.nr. 992 670 886

Transaksjon 09222115557470332187



Signert AS, CKH, MG, AH, GKB



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 4 medlemmer, hvorav 2 kvinnelige medlemmer.

Ytre miljø

Virksomheten forurensrer ikke det ytre miljø utover det som er normalt for eiendomsvirksomhet. Forvalter DNB Næringseiendom AS er sertifisert i henhold til ISO 14001, som er et miljøstyringssystem.

Selskapets virksomheter inngår i forvalters miljøpolitikk og miljøplan hvor det jobbes målbevisst med energi- og ressursbesparelser gjennom forvaltning av eiendomsporteføljen. Det er etablert et eget miljøprogram som definerer klare mål for energi- og vannreduksjon, redusert avfall, økt sorteringsgrad og reduksjon i utslipp av klimagasser.

Arbeidet med bærekraft har høy prioritet i forvaltningsorganisasjonen. DNB Næringseiendom har et klart definert mål om å miljøsertifisere alle eiendommer i porteføljen med løpende forvaltning ved bruk av BREEAM innen utgangen av 2023. BREEAM er et verktøy for å måle, forbedre og dokumentere miljøprestasjoner og helsefremmende kvaliteter i eksisterende eiendommer. Miljøsertifisering av eiendommer reduserer risiko og har betydning for eiendommens verdsetting.

Styret og daglig leders personlige ansvar

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

Bergen, 30. mai 2022

Anders Skjævestad
Styrets leder

Christine Koch Hatlebrekke
Styremedlem

Magne Gyland
Styremedlem

Anette Hjertø
Styremedlem

Gro Kristin Boge
Daglig leder

Org.nr. 992 670 886

Transaksjon 09222115557470332187



Signert AS, CKH, MG, AH, GKB



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557470332187

Dokument

2021 Årsberetning, årsregnskap og noter - DNB
Eiendomsholding AS
Hoveddokument
15 sider
Initiert på 2022-05-30 10:17:08 CEST (+0200) av Siren
Thomsen (ST)
Ferdigstilt den 2022-06-01 15:08:27 CEST (+0200)

Initiativtaker

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

Signerende parter

Anders Skjævestad (AS)
anders.skjevestad@dnb.no

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Anders Skjævestad"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2021-09-04 05:55:30 CEST (+0200)
Signert 2022-06-01 08:55:19 CEST (+0200)

Magne Gyland (MG)
magne.gyland@dnb.no

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Magne Gyland"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2020-06-25 12:56:59 CEST (+0200)
Signert 2022-06-01 15:08:27 CEST (+0200)

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

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Gro Kristin Boge"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2021-08-19 05:15:31 CEST (+0200)
Signert 2022-05-31 08:58:18 CEST (+0200)

Christine Koch Hatlebrekke (CKH)
christine.hatlebrekke@dnb.no

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "CHRISTINE KOCH
HATLEBREKKE"
BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2022-05-14 12:22:25 CEST (+0200)
Signert 2022-05-30 14:20:29 CEST (+0200)

Anette Hjertø (AH)
anette.hjerto@dnb.no

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Anette Hjertø"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2022-02-18 05:52:57 CET (+0100)
Signert 2022-05-30 10:21:55 CEST (+0200)





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557470332187

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>





Resultatregnskap			
Dnb Eiendomsholding AS			
	Note	2021	2020
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		1 414 619	163 374
Sum driftsinntekter		<u>1 414 619</u>	<u>163 374</u>
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	4 162 600	788 762
Sum driftskostnader		<u>4 162 600</u>	<u>788 762</u>
Driftsresultat		<u>-2 747 981</u>	<u>-625 387</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investeringer i datterselskap	3	577 254 344	658 264 391
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	47 301 685	46 875 055
Annen renteinntekt		116 310	470 637
Gevinst ved realisasjon av aksjer og andeler	3	321 392 636	0
Annen finansinntekt	8	63 969 808	89 175 333
Reversering av nedskrivning på finansielle eiendeler	3	5 584 082	0
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	2 460 190	8 328 841
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	872 036	36 590 757
Tap ved realisasjon av aksjer og andeler		7 159 918	0
Annen rentekostnad		1 171 717	4 200 398
Annen finanskostnad		60 622 274	0
Resultat av finansposter		<u>943 332 730</u>	<u>745 665 421</u>
Resultat før skattekostnad		<u>940 584 749</u>	<u>745 040 033</u>
Skattekostnad	4	<u>186 803 975</u>	<u>207 699 324</u>
Årsresultat		<u>753 780 774</u>	<u>537 340 709</u>
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag uten skattemessig effekt		0	10 785
Avgitt tilleggs konsernbidrag uten skattemessig effekt		2 796 509 683	748 683 686
Avgitt tilleggs konsernbidrag med skattemessig effekt		638 773 017	9 937 086
Mottatt konsernbidrag med skattemessig effekt		0	-7 095
Overført fra overkurs		-2 681 501 926	-221 283 753
Sum overføringer	7	<u>753 780 774</u>	<u>537 340 709</u>



Balanse			
Dnb Eiendomsholding AS			
	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	2 392 197	13 141 874
Sum immaterielle eiendeler		<u>2 392 197</u>	<u>13 141 874</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	25 168 569 780	25 329 647 708
Lån til selskap i samme konsern	5	1 137 240 855	1 017 438 757
Sum finansielle anleggsmidler		<u>26 305 810 635</u>	<u>26 347 086 465</u>
Sum anleggsmidler		<u>26 308 202 832</u>	<u>26 360 228 339</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		14 336	5 865
Fordringer på selskap i samme konsern	5	1 881 264 745	1 270 257 754
Andre kortsiktige fordringer		46 158 786	990 552
Sum fordringer		<u>1 927 437 868</u>	<u>1 271 254 171</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		96 996 576	164 595 961
Sum omløpsmidler		<u>2 024 434 444</u>	<u>1 435 850 131</u>
Sum eiendeler		<u>28 332 637 276</u>	<u>27 796 078 471</u>
992 670 886		Side 5	



Balanse			
Dnb Eiendomsholding AS			
	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	57 300 000	57 110 000
Overkurs	7	26 509 639 886	25 696 338 919
Ikke registrert kapitalforhøyelse	7	85 000 000	0
Sum innskutt egenkapital		<u>26 651 939 886</u>	<u>25 753 448 919</u>
Sum egenkapital	7	<u>26 651 939 886</u>	<u>25 753 448 919</u>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		39 354 855	35 745 312
Gjeld til selskap i samme konsern	5	1 621 997 783	2 006 882 911
Annen kortsiktig gjeld		19 344 752	1 329
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 680 697 390</u>	<u>2 042 629 552</u>
Sum gjeld		<u>1 680 697 390</u>	<u>2 042 629 552</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>28 332 637 276</u>	<u>27 796 078 471</u>
992 670 886		Side 6	



Balanse

Dnb Eiendomsholding AS

Bergen, 30.05.2022

Anders Skjævestad
Styreleder

Christine Koch Hatlebrekke
Styremedlem

Magne Gyland
Styremedlem

Anette Hjertø
Styremedlem

Gro Kristin Boge
Daglig leder



Kontantstrømoppstilling		
Dnb Eiendomsholding AS		
	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	940 584 749	745 040 033
Resultatført konsernbidrag/utbytte fra datterselskap	-577 254 344	-658 264 391
Gevinst ved salg av aksjer	-314 232 718	0
Netto nedskrivning/reversering av nedskrivning av aksjer	-3 123 892	8 328 841
Endring i leverandørgjeld	3 609 543	-2 583 451
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-22 088 812	-6 939 584
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>27 494 526</u>	<u>85 581 448</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Endring i langsiktige fordringer	-119 802 097	-53 353 725
Investering i aksjer/andeler inkl kapitalforhøyelse	-2 997 229 661	-519 000 000
Innbetaling ved salg av aksjer og andeler	3 468 665 607	0
Endring i konsernmellomværender	-273 751 566	-2 381 088 003
Innbetaling ved tilbakebetaling kapital fra datterselskap	0	725 306 587
Innbetaling ved mottatt konsernbidrag/ utbytte fra datterselskap	653 992 824	2 807 407 170
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>731 875 107</u>	<u>579 272 029</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger av egenkapital	3 580 000 000	2 700 000 000
Utbetalinger av konsernbidrag	-4 406 969 017	-3 283 298 647
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-826 969 017</u>	<u>-583 298 647</u>
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	<u>-67 599 384</u>	<u>81 554 830</u>
Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr 01.01	<u>164 595 961</u>	<u>83 041 131</u>
Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr 31.12	<u>96 996 577</u>	<u>164 595 961</u>



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven §3-9 og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21.januar 2008. Dette innebærer i hovedsak at innretningen og målinger fører internasjonale regnskapsstandarder (IFRS), og presentasjonen og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter inntektsføres etterhvert som de er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når selskapet har overført kontroll til kunden som normalt er når tjenesten ytes eller når varen er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

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

Investering i datterselskap

Investeringer i datterselskap vurderes etter kostmetoden. Investeringene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Mottatt utbytte fra selskapene resultatføres som inntekt på investering i datterselskap. Ved utbytte/utdeling som vesentlig overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet anes den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22,00 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

Skatt på avgitt konsernbidrag som er ført som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (føringen skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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



Dnb Eiendomsholding AS

Noter til regnskapet 2021

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

Fordringer

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

Konsernkonto

DNB Eiendomsholding AS er konsernkontoinnehaver i konsernets konsernkontosystem med banken, hvor datterselskaper og søsterselskaper er deltakere i konsernkontoordningen. DNB Eiendomsholding AS, som er konsernkontoinnehaver, balansefører fordringen/gjelden som bankinnskudd/gjeld til banken. For datterselskapene som inngår i konsernkontosystemet representerer saldo på disse konti et internt mellomværende med konsernkontoinnehaver (DNB Eiendomsholding AS) og den enkelte deltaker. Konsernkontosystemet vil dermed automatisk etablere låneforhold mellom deltakerne og konsernkontoinnehaver.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer.

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

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

Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva	2021	2020
fordeler seg slik :		
- revisjon	213 450	208 447
- andre tjenester	166 870	84 084
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	380 320	292 531



Dnb Eiendomsholding AS

Noter til regnskapet 2021

Note 3 Investering i datterselskap

Investeringer i datterselskap (AS)	Forretnings- kontor	Eierandel/ Stemmeandel	Egenkapital siste år 100 %	Resultat siste år 100 %
Admiral Hotel AS	Bergen	100%	416.441.453	3.473.680
Admiral Hotel Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Barcode 121 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Beddingen 16 AS	Bergen	100%	806.380.806	23.015.390
Beddingen 16 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Brugata 19 AS	Bergen	100%	300.940.734	8.344.428
Brugata 19 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
DNB Eiendomsforvaltning AS	Bergen	100%	30.470.823	396.178
DNB Handesparker AS	Bergen	100%	1.359.741.871	-1.347.022
DNB Kjøpesenter og Hotell Forvaltning AS	Bergen	100%	100.000	-99.978
DNB Kontor Forvaltning AS	Bergen	100%	28.204.481	-549.465
Fjordalleen 16 AS	Bergen	100%	1.069.445.323	5.687.049
Folke Bernadottesvei 40 AS	Bergen	100%	311.782.683	3.200.500
Folke Bernadottesvei 40 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Galleriet Kjøpesenter AS	Bergen	100%	1.199.889.090	20.211.360
Galleriet Kjøpesenter Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	-1.719.450
Lade Arena 1 AS	Bergen	100%	187.502.091	32.987.860
Lade Arena 2 AS	Bergen	100%	597.440.695	14.593.536
Holberghuset Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Hygea AS	Bergen	100%	4.799.594.218	87.275.095
Markeveien 1B AS	Bergen	100%	116.888.284	808.775
Markeveien 1B Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Nordnorsk Hotell AS	Bergen	100%	491.619.318	4.471.968
Nordnorsk Hotell Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Roald Amundsensgt. 6 AS	Bergen	100%	454.364.636	8.138.600
Roald Amundsensgt. 6 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Rosenkrantzgaten 12 AS	Bergen	100%	176.693.460	4.853.878
Rosenkrantzgaten 12 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Sandslimarka 251 AS	Bergen	100%	225.644.275	-5.093.833
Sandslimarka 55 AS	Bergen	100%	18.517.652	13.176.445
Sandvika Torg AS	Bergen	100%	495.250.001	11.321.956
Sandvika Torg Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Starvhusgaten 2 A AS	Bergen	100%	145.330.712	4.653.968
Starvhusgaten 2 A Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Starvhusgaten 2b AS	Bergen	100%	138.094.981	2.733.582
Starvhusgaten 2b Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Stortingsgaten 22 AS	Bergen	100%	434.678.234	5.708.697
Stortingsgaten 22 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Strandgaten 17 AS	Bergen	100%	320.497.640	6.408.190
Strandgaten 17 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0

Side 11



Dnb Eiendomsholding AS

Noter til regnskapet 2021

Strandgaten 4 Eiendom AS	Bergen	100%	116.528.306	-2.766.631
Strandgaten 4 Eiendom Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Strandkanten Garasjeanlegg AS	Bergen	100%	102.616.163	3.339.825
Strandkanten Garasjeanlegg Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	-586.016
Strandveien 18 Eiendom AS	Bergen	100%	613.000.199	16.563.055
Strandveien 18 Eiendom Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Strandveien 50 AS	Bergen	100%	681.808.650	11.793.327
Strandveien 50 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Torgalmenningen 14 AS	Bergen	100%	528.388.239	6.313.0894
Torgalmenningen 4 AS	Bergen	100%	1.800.769	5.727.819
Trondheim Hotell AS	Bergen	100%	134.324.333	119.007
Trondheim Hotell Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Trondheim Torg AS	Bergen	100%	2.215.390.837	48.588.375
Trondheim Torg Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Vestnorsk Hotell AS	Bergen	100%	1.034.993.778	22.053.804
Vestnorsk Hotell Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Vitaminveien 1 AS	Bergen	100%	111.997.081	-5.975.239
Auris Næringsbygg AS	Bergen	100%	150.064.334	2.916.129
Grenseveien 97 Næring AS	Bergen	100%	64.609.325	-2.193.355
Mølleneset AS	Bergen	100%	47.179.998	-704.810
Lilleby B5 Newco AS	Trondheim	100%	23.661.126	-60.051
Steinan Nedre Newco AS	Trondheim	100%	32.208.280	27.690.757
Nedre Skøyen Vei Newco AS	Bærum	100%	84.602.892	-43.875
DNB Liv Eiendom Sverige AB*)	Stockholm	100%	2.394.131.000	39.426.000

*)Egenkapital og resultat for DNB Liv Eiendom Sverige AB er oppgitt i SEK.

Investeringer i datterselskap (deltakerlignede)	Forretnings-Konto	Eierandel/ Stemmeandel	Egenkapital siste år 100%	Resultat siste år 100%
ANS Sandslimarka 251 Hjemmel	Bergen	99,75%	0	0
ANS Torgalmenningen 14 Hjemmel	Bergen	99,00%	0	0
ANS Beddingen Hjemmel	Bergen	99,52%	0	0
ANS Sjøsidene 1 Hjemmel	Bergen	99,50%	0	0
ANS Sjøsidene 2 Hjemmel	Bergen	99,50%	0	0
ANS Fjordalleen 16 Hjemmel	Bergen	99,50%	0	0
ANS Forenede-Kvartalet	Bergen	99,00%	0	0
Verdibo ANS	Bergen	99,75%	38.289.898	12.238.620

Selskapet har solgt aksjer og andeler i selskapene DNB Eiendomskomplementar AS, DNB Eiendomsinvest KS og Sandslimarka 55 Hjemmel KS. Transaksjonene har medført en samlet netto resultatført gevinst ved salg av aksjer og andeler på totalt kr 314.232.718, herav utgjør resultatført gevinst ved salg av aksjer og andeler kr 321.392.636.



Dnb Eiendomsholding AS

Noter til regnskapet 2021

Note 4 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2021	2020
Gevinst/tapskonto	-10 873 619	-10 873 619
Resultatforskjeller deltakerlignete selskaper	0	-48 862 168
Grunnlag for utsatt skatt	-10 873 619	-59 735 787
Utsatt skatt (22%)	-2 392 196	-13 141 873
Utsatt skatt i balansen	-2 392 196	-13 141 873

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2021	2020
Resultat før skattekostnad	940 584 749	745 040 033
Permanente forskjeller	-8 181	5 792 170
Regnskapsmessig gevinst ved salg av aksjer og andeler	-314 232 718	0
Nedskrivning finansielle eiendeler	-3 123 892	8 328 841
Inntektsført konsernbidrag og utbytte	-577 255 004	-658 264 391
Skattemessig resultat i deltakerlignede selskaper	29 150 438	58 469 932
Tilbakeføring av 3% skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	24 550	3 451 411
Skattepliktig inntekt	75 139 942	162 817 996
Mottatt konsernbidrag med skattemessig effekt	745 557 496	819 782 759
Mottatt tilleggskonsernbidrag med skattemessig effekt	0	6 975 601
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	-1 757 673	-976 836 502
Avgitt tilleggskonsernbidrag med skattemessig effekt	-818 939 765	-12 739 854
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	0

Fordeling av skattekostnaden	2021	2020
Skatt av avgitt konsernbidrag	176 054 298	216 170 165
Endring i utsatt skatt (22%)	10 749 677	-8 470 841
Skattekostnad	186 803 975	207 699 324

Betalbar skatt i balansen	2021	2020
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	16 530 787	35 819 959
Skattevirkning av konsernbidrag	-16 530 787	-35 819 959
Betalbar skatt i balansen	0	0



Note 5 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter

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

Mellomværende med selskaper i samme konsern:

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

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

DNB Eiendomsholding AS er konsernkontoinnehaver i konsernkontosystem med banken, hvor datterselskaper og søsterselskaper er deltakere i konsernkontoordningen. Alle deltakerne er solidarisk ansvarlig overfor det til en hver tid utestående på konsernkontoen.

Av gjeld til selskap i samme konsern pr 31.12.2021, utgjør kr 1.423.803.834 gjeld i forbindelse med konsernkontoordningen. Tilsvarende kr 994.984.634 pr 31.12.2020.

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 57 300 000 består av 1 aksje a kr 57 300 000.

Selskapet eies av DNB Livsforsikring AS.

DNB Livsforsikring AS har forretningskontor i Bergen hvor en kan få utlevert konsernregnskap. Det fremlagte regnskapet for DNB Livsforsikring AS representerer både selskaps- og konsernregnskap.

Det er besluttet en kapitalforhøyelse i desember hvorav aksjekapitalen er besluttet økt med kr 100.000. Kapitalforhøyelsen er registrert i januar 2022.



Dnb Eiendomsholding AS

Noter til regnskapet 2021

Note 7 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Ikke registrert kapital- forhøyelse	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	57 110 000	25 696 338 919		0	0 25 753 448 919
Kapitalforhøyelse ved gjeldskonvertering	90 000	3 119 910 000		0	3 120 000 000
Årets resultat	0	0	753 780 774	0	753 780 774
Ikke registrert kapitalforhøyelse	0	0		0 85 000 000	85 000 000
Kapitalforhøyelse - kontantinnskudd	100 000	374 900 000		0	0 375 000 000
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	-7 107		0	-7 107
Avgitt tilleggskonsernbidrag uten skattemessig effekt	0		0 -2 796 509 683		0 -2 796 509 683
Avgitt tilleggs konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-638 773 017		0 -638 773 017
Overført fra overkurs	0	-2 681 501 926	2 681 501 926		0
Egenkapital 31.12	57 300 000	26 509 639 886		0 85 000 000	26 651 939 886

Note 8 Opsjon vedrørende tilbakekjøp av aksjer

Selskapet har i 2021 ervervet aksjer i selskapene Auris Næringsbygg AS, Mølleneset AS og Grenseveien 97 Næring AS med overtakelse 30. april samt selskapene Lilleby B5 Newco AS, Steinan Nedre Newco AS og Nedre Skøyen Vei Newco AS med overtakelse 30. september. Samtidig med signering av kjøpekontrakt har selskapet inngått en opsjonsavtale som gir selger rett til å kjøpe tilbake aksjer i nevnte selskaper til en gitt markedsverdi. Opsjonsavtalen har en løpetid på 8 år regnet fra overtakelsesdato. Avtalen sikrer selskapet rett til en engangspremie ved inngåelse av avtalen samt en årlig opsjonsrente i løpetiden. For 2021 er det resultatført engangspremier på tilsammen 15,9 mill. samt opsjonsrente på tilsammen kr 42,5 mill. Inntekter knyttet til opsjonsavtalene er i regnskapet presentert som annen finansinntekt.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i DNB Eiendomsholding AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for DNB Eiendomsholding AS som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for



Building a better
working world

årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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, 30. mai 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Håvardstun
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - DNB Eiendomsholding AS 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Perneo Dokumentnøkkel: 7LGP2-A1H7-Y4SFO-E1BOY-7HT00-J0QGN



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: 213.52.xxx.xxx

2022-05-30 19:54:31 UTC



Penneo Dokument nøkkel: 7LGP2-A1H7-Y4SFO-E1BOY-7HT00-J0QGN

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>