



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 936 237 592
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DNB NÆRINGSEIENDOM 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: Britt N. Pedersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2023

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, 25.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		199 021 890	187 472 784
Sum inntekter	1	199 021 890	187 472 784
Kostnader			
Lønnskostnader	2	89 248 366	89 217 856
Avskrivninger	3	7 168 079	2 388 645
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		40 534 002	37 316 143
Sum kostnader		136 950 446	128 922 643
Driftsresultat		62 071 444	58 550 141
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	1 882 610	310 472
Sum finansinntekter		1 882 610	310 472
Annen rentekostnad	11		
Finanskostnader	4	78 707	70 683
Sum finanskostnader		78 707	70 683
Netto finans		1 803 903	239 789
Ordinært resultat før skattekostnad		63 875 346	58 789 929
Skattekostnad	8	14 323 718	13 119 266
Ordinært resultat etter skattekostnad		49 551 629	45 670 664
Årsresultat		49 551 629	45 670 664
Årsresultat etter minoritetsinteresser		49 551 629	45 670 664
Totalresultat		49 551 629	45 670 664
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		44 551 629	43 170 664



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Udekket tap	9		
Overført til annen egenkapital		5 000 000	2 500 000
Sum overføringer og disponeringer	9	49 551 629	45 670 664



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Andre immaterielle eiendeler	3		
Utsatt skattefordel	8	12 686 825	12 029 891
Sum immaterielle eiendeler		12 686 825	12 029 891
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		10 533 879	14 777 092
Sum varige driftsmidler	3	10 533 879	14 777 092
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern		30 000	
Pensjonsmidler	12		
Pensjonsmidler	12		
Sum finansielle anleggsmidler		30 000	
Sum anleggsmidler		23 250 704	26 806 983
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4 436 854	3 536 517
Kortsiktige fordringer		281 877	226 415
Kortsiktige fordringer konsern		20 054 080	26 218 416
Sum fordringer	5	24 772 811	29 981 348
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	152 510 864	135 531 061
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		152 510 864	135 531 061
Sum omløpsmidler		177 283 675	165 512 409
SUM EIENDELER		200 534 379	192 319 392



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	1 020 000	1 020 000
Beholdning av egne aksjer		9 796 592	9 796 592
Sum innskutt egenkapital		10 816 592	10 816 592
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		35 044 081	29 812 120
Udekket tap	9		
Sum opptjent egenkapital		35 044 081	29 812 120
Sum egenkapital	9	45 860 673	40 628 712
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	12	56 725 825	56 066 788
Avsatt pensjonsforpliktelse	12		
Sum avsetninger for forpliktelser		56 725 825	56 066 788
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		56 725 825	56 066 788
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		640 957	1 444 100
Betalbar skatt	8	2 480 232	1 919 707
Skyldig offentlige avgifter		6 956 751	7 800 618
Annen kortsiktig gjeld		30 752 467	29 112 462
Annen kortsiktig gjeld konsern		57 117 473	55 347 005
Sum kortsiktig gjeld	6	97 947 881	95 623 892
Sum gjeld		154 673 706	151 690 680
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		200 534 379	192 319 392



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 429919

Enheten

Organisasjonsnummer: 936 237 592
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DNB NÆRINGSEIENDOM 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: Britt N. Pedersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2023

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, 06.06.2023



Organisasjonsnr: 936 237 592
DNB NÆRINGSEIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		199 021 890	187 472 784
Sum inntekter	1	199 021 890	187 472 784
Kostnader			
Lønnskostnader	2	89 248 366	89 217 856
Avskrivninger	3	7 168 079	2 388 645
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		40 534 002	37 316 143
Sum kostnader		136 950 446	128 922 643
Driftsresultat		62 071 444	58 550 141
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	1 882 610	310 472
Sum finansinntekter		1 882 610	310 472
Annen rentekostnad	11		
Finanskostnader	4	78 707	70 683
Sum finanskostnader		78 707	70 683
Netto finans		1 803 903	239 789
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	8	14 323 718	13 119 266
Ordinært resultat etter skattekostnad		49 551 629	45 670 664
Årsresultat		49 551 629	45 670 664
Årsresultat etter minoritetsinteresser		49 551 629	45 670 664
Totalresultat		49 551 629	45 670 664
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		44 551 629	43 170 664
Udekket tap	9		
Overført til annen egenkapital		5 000 000	2 500 000
Sum overføringer og disponeringer	9	49 551 629	45 670 664



Organisasjonsnr: 936 237 592
DNB NÆRINGSEIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Andre immaterielle eiendeler	3		
Utsatt skattefordel	8	12 686 825	12 029 891
Sum immaterielle eiendeler		12 686 825	12 029 891
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		10 533 879	14 777 092
Sum varige driftsmidler	3	10 533 879	14 777 092
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern		30 000	
Pensjonsmidler	12		
Pensjonsmidler	12		
Sum finansielle anleggsmidler		30 000	
Sum anleggsmidler		23 250 704	26 806 983
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4 436 854	3 536 517
Kortsiktige fordringer		281 877	226 415
Kortsiktige fordringer konsern		20 054 080	26 218 416
Sum fordringer	5	24 772 811	29 981 348
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	152 510 864	135 531 061
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		152 510 864	135 531 061
Sum omløpsmidler		177 283 675	165 512 409
SUM EIENDELER		200 534 379	192 319 392

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	1 020 000	1 020 000
Beholdning av egne aksjer		9 796 592	9 796 592
Sum innskutt egenkapital		10 816 592	10 816 592
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		35 044 081	29 812 120
Udekket tap	9		
Sum opptjent egenkapital		35 044 081	29 812 120
Sum egenkapital	9	45 860 673	40 628 712
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	12	56 725 825	56 066 788
Avsatt pensjonsforpliktelse	12		
Sum avsetninger for forpliktelser		56 725 825	56 066 788
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		56 725 825	56 066 788
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		640 957	1 444 100
Betalbar skatt	8	2 480 232	1 919 707
Skyldig offentlige avgifter		6 956 751	7 800 618
Annen kortsiktig gjeld		30 752 467	29 112 462
Annen kortsiktig gjeld			
konsern		57 117 473	55 347 005
Sum kortsiktig gjeld	6	97 947 881	95 623 892
Sum gjeld		154 673 706	151 690 680
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		200 534 379	192 319 392



Organisasjonsnr: 936 237 592
DNB NÆRINGSEIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
65.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



ÅRSBERETNING 2022 DNB NÆRINGSEIENDOM AS

(Org nr 936 237 592)

Virksomheten

DNB Næringseiendom AS (DNB NE) har som målsetting å skape gode kundeopplevelser, levere på finansielle mål og sikre etterlevelse innenfor sin virksomhet. Selskapet investerer i og forvalter næringseiendom for DNB Livsforsikring AS, samt eiendomsfondene DNB Scandinavian Property Fund og DNB Eiendomsfond Core Plus.

DNB Næringseiendom AS skaper verdier gjennom å tilby DNBs kunder attraktive eiendomsinvesteringer som er miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftige. Selskapet er en fremtidsrettet og inkluderende eiendomsaktør som tar det grønne skiftet på alvor. DNB NE forvalter og utvikler porteføljer av direkte eid eiendom som hovedsakelig består av sentralt beliggende kontorbygg, kjøpesentre og hoteller i de største byene i Norge og Sverige, og porteføljer som investerer i eiendomsfond, syndikater og direkteid eiendom. Selskapet forvaltet ved utgangen av 2022 totalt 839 000 kvadratmeter næringsbygg og hadde leieinntekter på NOK 1,8 milliarder.

Selskapet er et 100 % eiet datterselskap av DNB Livsforsikring AS og har forretningskontor i Solheimsgaten 7B i Bergen og avdelingskontor i Dronning Eufemiasgate 25 i Oslo.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med norsk regnskapslovgivning og god regnskapsskikk.

Styret mener at årsregnskapet gir en rettvise oversikt av DNB Næringseiendom AS eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Kunde verdi

DNB Næringseiendom AS har som sitt viktigste mål å levere god risikojustert avkastning til alle våre kunder og oppdragsgivere.

Det har også i 2022 vært god interesse for investeringer i næringseiendom som aktivaklasse. Andre halvår preges av økt usikkerhet knyttet til økende renter. Det er levert positive resultater for alle de forvaltede eiendomsporteføljene. I 2021 ble aktivaklassen inkludert i DNB Livsforsikring AS' aktivt forvaltede innskuddspensjonsprofiler og gjennom 2022 har dette gitt positiv avkastning for kundene. I 2022 har DNB Livsforsikring AS' kollektivporteføljene solgt eiendommer for nærmere NOK 5 milliarder for å realisere overordnede allokeringsmål for porteføljene.

Transaksjonsmarkedet viste god aktivitet gjennom første halvår 2022. Ved utgangen av andre kvartal bremses markedet og omsatt volum er gjennom andre halvår preget av krevende markedsforhold. Eiendomsinvestorene har en avventende holdning til å gjøre nye investeringer, og det er avstand mellom kjøper og selgers prisforventninger.

Attraktive lokaler der ansatte og kunder trives er verdiskapende for våre leietakere. Vi fokuserer på å skape verdier gjennom å utvikle og forvalte attraktive og bærekraftige lokaler der leietaker kan drive virksomhet og møte kunder, enten det er kontor, kjøpesentre eller hotell.

Selskapet er tett på leietakerne for å tilrettelegge for god og effektiv drift og iverksette adekvate tiltak for å møte stadige endringer i rammebetingelser. Trender vi har sett før pandemien, som f.eks digitalisering, sentralisering og økte krav til fleksibilitet, har forsterket seg. Det er sentralt å fremover arbeide tett med leietakerne i utvikling av fremtidens kontorer, handelsarealer og hotell.

Bærekraftsrapportering og samfunnsansvar

Næringseiendom som bransje har et relativt stort miljømessig fotavtrykk. Å drive virksomheten på en bærekraftig måte, er av sentral strategisk betydning og en viktig forutsetning for selskapets langsiktige resultater. Selskapet følger DNB konsernets mål om utslippsreduksjon, og virksomheten skal være CO2 nøytral innen 2050. Det arbeides systematisk med ESG gjennom et eget bærekraftsprogram som definerer klare mål og tiltak for energi- og vannreduksjon, redusert avfall, økt sorteringsgrad og reduksjon i utslipp av klimagasser. FNs bærekraftsmål 7 Ren energi til alle, 11 Bærekraftige byer og samfunn og 12 Ansvarlig forbruk og produksjon er spesielt viktige for oss. Bærekraftsprogrammet omfatter også sosiale forhold og konkrete tiltak knyttet til ansatte, leietakere og underleverandører.





Det arbeides kontinuerlig med å utvikle vårt samfunnsansvar knyttet til menneske- og arbeidstakerrettigheter og sosiale forhold. Selskapet jobber for bekjempelse av korrupsjon og hvitvasking, blant annet gjennom gode innkjøps- og betalingsrutiner og oppfølging av leverandører til bygg under forvaltning, investeringer, og investorer.

Vårt målrettede arbeid innen bærekraft har ført til at vi for DNB Scandinavian Property Funds portefølje har oppnådd høyeste score i den ledende internasjonale referanseindeksen for bærekraft i eiendom, GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), siden vi ble med i indeksen i 2013. Scoren for 2022 var 95 av 100 mulige, opp fra 90 i 2021. Fondet er nå blant de 20% mest bærekraftige fondene i indeksen, noe som gir 5 stjerner i tillegg til klassifisering som Green Star.

Det arbeides med å sertifisere alle relevante bygg under forvaltning etter den norske miljøklassifiseringsstandard BREEAM, både i DNB Livsforsikring AS` og DNB Scandinavian Property Fund sin eiendomsportefølje.

DNB Næringseiendom AS driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet utover det som er normalt for tilsvarende virksomhet.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. Til grunn for antagelsen ligger resultatet for 2022 og resultatprognoser for år 2023. Selskapet har en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Arbeidsmiljø og personale

Antall ansatte i selskapet er 65. Ledelsen har hatt stor fokus på god informasjon og oppfølging av medarbeiderne. HMS undersøkelsen viser at oppfølgingen har vært tilfredsstillende og at arbeidsmiljøet vurderes som godt.

Sykefraværet er på 2,34 %, som er en reduksjon på 0,30 % fra fjoråret.

Det har i løpet av året ikke forekommet alvorlige arbeidsuhell eller ulykker som har resultert i store materielle skader eller personskader.

DNB Næringseiendom AS tar aktivt del i DNB- konsernets systematiske arbeide med likestilling, inkludering og mangfold. DNB har som mål å ha en god kjønnsbalanse i ledende posisjoner. Andelen kvinner i DNB Næringseiendoms ledergruppe økte betydelig i 2021 og er nå 40 %. Kjønnsbalansen i selskapet totalt er tilnærmet 50/50.

De ansatte har felles tillitsmannsapparat og arbeidsmiljøutvalg med DNB Livsforsikring AS. Forhold som berører DNB Næringseiendom AS blir behandlet i disse organer.

DNB Næringseiendom tilstreber å fremme Likestillings- og diskrimineringslovens formål innenfor vår virksomhet i forbindelse med blant annet rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, forfremmelse, utviklingsmuligheter og beskyttelse mot trakassering.

Som en del av de forsterkede kravene til kartlegging av den faktiske tilstanden for kjønnslikestilling i DNB, rapporterte DNB konsernet for første gang i 2021 resultatene av en kartlegging av lønnsforskjeller mellom kvinner og menn i likeverdige stillinger. Kartleggingen var gjennomført på konsernnivå høsten 2021. Gjennom 2022 er det arbeidet med å kvalitetssikre innholdet. Tillitsvalgte har blitt løpende orientert. Vi vil arbeide videre med å identifisere lønnsforskjeller som kan knyttes til kjønn, med sikte på å jobbe systematisk med å lukke lønnsforskjeller. Selskapet vil i 2023 få på plass et nytt verktøy (jobbarkitektur) som vil gi grunnlag for en oppdatert likelønnsrapportering.

DNB Næringseiendom AS har som mål å være en arbeidsplass hvor det ikke forekommer diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne. Selskapet har lokaler som er tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne.

Fremtidig utvikling

Som følge av gjennomførte salg for DNB Livsforsikring AS` har markedsverdien av forvaltede porteføljer blitt redusert med 3,6 mrd til 36,4 mrd i løpet av året. Fremskrivning av samlet porteføljeutvikling indikerer at porteføljene vil kunne bli ytterligere redusert fremover som følge av endret strategi for DNB Livsforsikring sin kollektivportefølje. Samtidig vil næringseiendom være en





viktig aktiva klasse for DNB konsernet i fremtiden som vil kunne gi økte inntekter for selskapet fremover.

Transaksjonsmarkedet viste god aktivitet gjennom første halvår 2022. Ved utgangen av andre kvartal bremsset markedet og omsatt volum er gjennom andre halvår preget av krevende markedsforhold.

Bankene strammer inn og bankene stiller, ifølge Bankundersøkelsen fra Union, krav om høyere egenkapital nå enn ved inngangen til 2022. I tillegg til krav om høyere egenkapitalandel har finansieringskostnadene økt betydelig. Bankene oppleves som mer selektive enn tidligere og tilgang på finansiering vurderes begrenset for enkelte eiendomsaktører/eiendomsprosjekter. Yieldene er preget av renteøkningen og prime yield for kontoreiendom i Oslo anslås å ha økt med ca. 75 basispunkter det siste halvåret, fra 3,25 prosent til 4 prosent.

Markedet for næringseiendom er velfungerende, og har over lang tid vært preget av lave renter og etterspørselsoverskudd. DNB Næringseiendom AS vurderer nå usikkerheten til å være høyere enn på lenge. Renteøkning, kombinert med høyere kredittmarginer gir betydelig økte finansieringskostnader. Dette har påvirket aktiviteten i transaksjonsmarkedet og det vurderes at sannsynligheten for en videre yield-økning som stor.

Positiv leieprisutvikling i enkelte områder har dempet verdieffekten av økt yield noe. Porteføljene som forvaltes av DNB Næringseiendom AS består primært av eiendommer med god beliggenhet i sentrum av de største norske byene. Eiendommene i porteføljen er godt posisjonert med tanke på leieprisvekst og vi mener at porteføljen vil stå seg godt gjennom videre yield-økning.

Eiendom er et realaktiva som har porteføljeegenskaper og risikopremie som gjør aktivaklassen interessant, og vil derfor være en viktig del av langsiktig pensjonsparing også fremover. Styret vurderer framtidsutsiktene for selskapet som gode, men gjør oppmerksom på at det alltid er usikkerhet knyttet til vurderingen av fremtidige forhold.

Resultat, likviditet og soliditet

Selskapets inntekter har økt fra 187,5 millioner kroner i 2021 til 199,0 millioner kroner i 2022, som følge av økte transaksjoner i 2022 og økt honorar som følge av dette. Resultatet etter skatt ble 49,6 millioner kroner mot 45,7 millioner kroner i 2021. Likviditeten per 31.12.2022 er tilfredsstillende, og omløpsmidlene er tilstrekkelige til å nedbetale all kortsiktig gjeld.

Selskapets egenkapital per 31.12.22 var 45,9 millioner kroner, mot 40,6 millioner kroner per 31.12.21. Totalkapitalen var ved utgangen av året 200,6 millioner kroner, sammenlignet med 192,3 millioner kroner året før. Egenkapitalandelen per 31.12.2022 var 22,9 %, sammenlignet med 21,1 % per 31.12.2021, hvilket skyldes utdelinger til eier i 2022. Totalavkastningen for 2022 er på 25 % og egenkapitalavkastningen er på 108 %.

Samlet kontantstrøm fra driften i selskapet var på 75,3 millioner kroner. Driftsresultatet for selskapet er 62,1 millioner kroner. Forskjellen skydes i hovedsak avskrivninger på 7,2 millioner kroner og endring i konsernfordringer med 6,2 millioner kroner.

Selskapet har ikke forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Finansiell risiko

Selskapet har ikke rentebærende gjeld, og valutarisiko er begrenset til utvikling i beregningsgrunnlaget for honorar knyttet til eiendommer utenfor Norge. Kredittrisikoen vurderes som lav da selskapets hovedkunder er solide og historiske tap på fordringer har vært små.

Bærekraftsrisiko

Avkastningen i DNB Næringseiendom kan påvirkes av bærekraftsrisiko. Bærekraftsrisiko er for DNB NE i hovedsak knyttet til klimarelaterte hendelser som følge av klimaendringer (såkalt fysisk risiko) eller til samfunnets respons på klimaendringer (såkalt overgangsrisiko), som kan medføre uventede tap som kan påvirke selskapets finansielle stilling. Naturrisiko, sosiale hendelser (f.eks. ulikhet, inkludering, arbeidsforhold, investering i menneskelig kapital, ulykkesforebygging, endring av kundeadferd osv.) eller styringsmangler (f.eks. gjentatte betydelige brudd på internasjonale avtaler, bestikkelsesproblemer, produktkvalitet og sikkerhet, salgspraksis osv.) kan også oversettes til bærekraftsrisiko.





Åpenhetsloven

Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter Åpenhetsloven vil bli publisert på hjemmesiden til DNB Næringsseiendom innen 30.06.2023.

Styre og ledelse

Styret i DNB Næringsseiendom AS består av 2 kvinner og 4 menn, Anette Hjertø (styrets leder), Jan Terje Aasgaard, Hilde Vatne, Erling Johan Frøysa, Flemming Kjelsbøl Dahl og Kristoffer Wisnes Gytre. De to sistnevnte er valgt blant de ansatte i selskapet med virkning fra 26. august 2021. Det er tegnet styreansvarsforsikring som dekker det rettslige erstatningsansvaret som styremedlemmer og ledende ansatte kan komme i. Forsikringen omfatter personlig ansvar for styremedlemmer, varamedlemmer og ansatte i DNB Bank ASA inkludert alle datterselskaper. Forsikringen dekker i tillegg kostnader knyttet til å håndtere skadekravet/dokumentere fakta knyttet til krav som gjøres gjeldende.

Truls Cook Tollefsen har vært styrets leder først fra 2009 til 2015 og så fra 2018 frem til han fratrådte i desember 2022. Styret takker Truls Cook Tollefsen for arbeidet i styret og takker også alle ansatte for godt utført arbeid i 2022.

Årets resultat og disponering

Styret foreslår følgende disponering av årets resultat i DNB Næringsseiendom AS:

Avsatt konsernbidrag med skattemessig effekt	NOK 44 551 629
<u>Overført til annen egenkapital</u>	<u>NOK 5 000 000</u>
<u>Totalt disponert</u>	<u>NOK 49 551 629</u>

Selskapets egenkapital 31.12.2022 utgjør 45,9 millioner kroner.

Oslo, 20. mars 2023

Anette Hjertø
Styrets leder

Jan Terje Aasgaard
Styremedlem

Hilde Vatne
Styremedlem

Erling Johan Frøysa
Styremedlem

Kristoffer Wisnes Gytre
Styremedlem

Flemming Kjelsbøl Dahl
Styremedlem

Gro Kristin Boge
Adm. Direktør





Resultatregnskap			
DNB Næringsseiendom AS			
Salgsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		199 021 890	187 472 784
Sum salgsinntekter	1	<u>199 021 890</u>	<u>187 472 784</u>
Lønnskostnader	2	89 248 366	89 217 856
Avskrivninger	3	7 168 079	2 388 645
Annen driftskostnad		40 534 002	37 316 143
Sum driftskostnader		<u>136 950 446</u>	<u>128 922 643</u>
Driftsresultat		<u>62 071 444</u>	<u>58 550 141</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter	4	1 882 610	310 472
Finanskostnader	4	78 707	70 683
Resultat av finansposter		<u>1 803 903</u>	<u>239 789</u>
Resultat før skattekostnad		<u>63 875 346</u>	<u>58 789 929</u>
Skattekostnad	8	14 323 718	13 119 266
Årsresultat		<u>49 551 629</u>	<u>45 670 664</u>
Disponering av årsresultatet			
Avsatt konsernbidrag med skattemessig effekt		44 551 629	43 170 664
Overført til annen egenkapital		5 000 000	2 500 000
Sum overføringer	9	<u>49 551 629</u>	<u>45 670 664</u>





Balanse			
DNB Næringseiendom AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	12 686 825	12 029 891
Sum immaterielle eiendeler		<u>12 686 825</u>	<u>12 029 891</u>
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		10 533 879	14 777 092
Sum varige driftsmidler	3	<u>10 533 879</u>	<u>14 777 092</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i annet foretak i samme konsern		30 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		<u>30 000</u>	<u>0</u>
Sum anleggsmidler		<u>23 250 704</u>	<u>26 806 983</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		4 436 854	3 536 517
Kortsiktige fordringer		281 877	226 415
Kortsiktige fordringer konsern		20 054 080	26 218 416
Sum fordringer	5	<u>24 772 811</u>	<u>29 981 348</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	152 510 864	135 531 061
Sum omløpsmidler		<u>177 283 675</u>	<u>165 512 409</u>
Sum eiendeler		<u>200 534 379</u>	<u>192 319 392</u>

936 237 592

DNB Næringseiendom AS

Side 1





Balanse			
DNB Næringseiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	1 020 000	1 020 000
Annen innskutt egenkapital		9 796 592	9 796 592
Sum innskutt egenkapital		<u>10 816 592</u>	<u>10 816 592</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		35 044 081	29 812 120
Sum opptjent egenkapital		<u>35 044 081</u>	<u>29 812 120</u>
Sum egenkapital	9	<u>45 860 673</u>	<u>40 628 712</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	12	56 725 825	56 066 788
Sum avsetning for forpliktelser		<u>56 725 825</u>	<u>56 066 788</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		640 957	1 444 100
Betalbar skatt	8	2 480 232	1 919 707
Skyldig offentlige avgifter		6 956 751	7 800 618
Annen kortsiktig gjeld		30 752 467	29 112 462
Annen kortsiktig gjeld konsern		57 117 473	55 347 005
Sum kortsiktig gjeld	6	<u>97 947 881</u>	<u>95 623 892</u>
Sum gjeld		<u>154 673 706</u>	<u>151 690 680</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>200 534 379</u>	<u>192 319 392</u>
Oslo, 20.03.2023 Styret i DNB Næringseiendom AS			
<u>Anette Hjertø</u> styreleder	<u>Hilde Vatne</u> styremedlem	<u>Flemming Kjelsbøl Dahl</u> styremedlem	<u>Kristoffer Wisnes Gytre</u> styremedlem
<u>Jan Terje Aasgaard</u> styremedlem	<u>Erling Johan Frøysa</u> styremedlem	<u>Gro Kristin Boge</u> daglig leder	
936 237 592	DNB Næringseiendom AS		Side 2





DNB Næringseiendom AS
Noter til regnskapet for år 2022

Kontantstrømooppstilling

Direkte metode

DNB Næringseiendom AS

	2022	2021
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Netto innbetalt fra driften	205 186 850	181 116 645
Netto utbetalt vedr. driften	-129 789 372	-130 148 654
Netto finansinntekter/-kostnader	1 803 903	239 789
Periodens betalte skatt	-1 919 707	-1 781 513
Netto kontantstrøm fra driften (A)	75 281 673	49 426 266
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Investert i varige driftsmidler	-2 924 865	-9 614 311
Investert i andre immaterielle eiendeler	0	0
Investert i annet foretak i samme konsern	-30 000	0
Tilbakebetaling av kapital fra foretak i samme konsern	0	300 000
Salg varige driftsmidler	0	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter (B)	-2 954 865	-9 314 311
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetalt konsernbidrag	-55 347 005	-51 701 808
Kapitalforhøyelse	0	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter (C)	-55 347 005	-51 701 808
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter (A + B + C)	16 979 803	-11 589 854
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter per 01.01.	135 531 062	147 120 916
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter per 31.12.	152 510 865	135 531 062
	2022	2021
Avstemming		
Resultat før skattekostnad	63 875 346	58 789 929
Periodens betalte skatt	-1 919 707	-1 781 513
Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler	0	0
Ordinære avskrivninger	7 168 079	2 388 645
Nedskrivning anleggsmidler		
Endring i varelager		
Endring i leverandørgjeld	-803 143	-722 272
Endring i forskjell mellom kost.ført pensjon og inn-/utbetalinger i pensj.ordning	956 423	9 194 307
Effekt av valutakursendringer		
Endring i andre tidsavgrensingsposter	6 004 675	-18 442 830
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	75 281 673	49 426 266





DNB Næringseiendom AS
Noter til regnskapet for år 2022

Regnskapsprinsipper

Årsregnskap er satt opp i samsvar med Norsk regnskapslovgivning og god regnskapsskikk.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet.

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, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balanse til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Kundefordringer er i hovedsak klassifisert som fordring på selskap i samme konsern.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets levetid dersom det har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr. 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

Pensjoner

Ytelsesbasert ordning

Den ytelsesbaserte ordningen i DNB Næringseiendom ble ved utgangen av 2016 i all hovedsak omdannet til en innskuddsbasert pensjonsordning. Utgangspunktet for beregning av pensjonskostnader er lineær fordeling av pensjonsopptjening mot sannsynlig akkumulert forpliktelse ved pensjoneringstidspunktet.

Pensjonsforpliktelser vurderes mot pensjonsmidler i ordningen.

Pensjonsforpliktelsene beregnes som nåverdien av de estimerte fremtidige pensjonsytelsene som regnskapsmessige anses opptjent på balansedagen. Ved beregning av pensjonsforpliktelsene benyttes aktuarmessige og økonomiske forutsetninger om blant annet levealder, lønnsvekst og førtidspensjonering. Diskonteringsrenten er fastsatt ut fra renten på obligasjoner med fortrinnsrett (OMF) på balansedagen med et tillegg for å reflektere løpetid for forpliktelsene.

De økonomiske konsekvensene av endringer i pensjonsordninger skal kostnadsføres på det tidligste av følgende tidspunkter:

- når endringen av eller avkortingen i ordningen skjer, eller
- når foretaket innregner eventuelle tilknyttede omstrukturingsutgifter eller sluttvederlag

Pensjonskostnader og -forpliktelser inkluderer arbeidsgiveravgift.

Ved omdanningen av ytelsesordningen i 2015 og 2016 ble de ansatte i ordningene tildelt fripoliser, samt at det ble opprettet en kompensasjonsordning for de berørte ansatt som ennå ikke var pensjonister. Ordningen er sikret. Kompensasjonsordningen opptjenes løpende og DNB har ingen forpliktelser utover innbetaling og en estimert rente. Målingen av kompensasjonsordningen gjøres etter samme regler som





DNB Næringseiendom AS
Noter til regnskapet for år 2022

for en innskuddsbasert ordning, se under.

Se note 12 Pensjoner for mer informasjon.

Innskuddsbasert ordning

Innskuddsbasert pensjonsordning innebærer at DNB Næringseiendom ikke gir løfte om fremtidig pensjon av gitt størrelse, men betaler et årlig innskudd til de ansattes pensjonssparing. Den fremtidige pensjonen vil avhenge av størrelsen på tilskuddet og den årlige avkastningen på pensjonssparingen. DNB Næringseiendom har ingen ytterligere forpliktelser knyttet til levert arbeidsinnsats etter at det årlige innskuddet er betalt. Kostnaden knyttet til innskuddsbaserte pensjonsordninger blir innregnet i resultatregnskapet.

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres 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 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).

Utbytte/konsernbidrag er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet/det tilknyttede selskapet. Ved utbytte/konsernbidrag som vesentlig overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet anses den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den direkte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter bankinnskudd.





DNB Næringseiendom AS
Noter til regnskapet for år 2022

Note 1 Inntekter

	2022	2021
Pr. virksomhetsområde og geografisk marked		
Norge:		
Inntekter administrasjon	199 021 890	187 472 784
Sum inntekter	199 021 890	187 472 784

Note 2 Lønnskostnader

	2022	2021
Lønninger	67 943 098	62 352 360
Arbeidsgiveravgift	11 032 058	10 078 772
Pensjonskostnader /ytelsesordning)	1 558 764	9 394 790
Pensjonskostnader (innskudd, ny AFP)	7 061 454	6 393 549
Andre ytelser	2 402 596	1 720 853
Lønnsrefusjoner	-749 606	-722 467
Sum	89 248 366	89 217 856

Note 3 Andre eiendeler

	Program- vare
Anskaffelseskost per 01.01.22	29 185 075
Tilgang kjøpte driftsmidler	2 924 865
Avgang solgte driftsmidler	0
Akkumulerte avskrivninger per 31.12.22	21 576 062
Avgang avskrivninger	0
Bokført verdi per 31.12.22	10 533 879
Årets avskrivninger	7 168 079
Årets nedskrivninger	0

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler. Den økonomiske levetiden for programvare er 3 år.





DNB Næringseiendom AS
Noter til regnskapet for år 2022

Note 4 Finansinntekter/-kostnader

	2022	2021
Renteinntekt	1 855 319	236 775
Annen finansinntekt	27 291	73 697
Rentekostnad	2 995	2 927
Annen finanskostnad	75 712	67 755
Sum finansresultat	1 803 903	239 789

Note 5 Kortsiktige fordringer

	2022	2021
Kundefordringer DNB Livsforsikring AS med datterselskaper	20 054 080	26 218 416
Øvrige fordringer på selskap i DNB konsernet		
Sum fordringer til foretak i samme konsern	20 054 080	26 218 416
Eksterne kundefordringer	4 436 854	3 536 517
Andre kortsiktige fordringer	281 877	226 415
Sum kortsiktige fordringer	24 772 811	29 981 348

Selskapet har ikke fordringer med forfall senere enn et år.

Note 6 Kortsiktig gjeld

	2022	2021
Gjeld DNB Livsforsikring AS med datterselskaper	57 117 473	55 347 005
Gjeld til andre foretak i DNB konsernet		
Sum gjeld til foretak i samme konsern	57 117 473	55 347 005
Leverandørgjeld eksterne	640 941	1 444 100
Leverandørgjeld DNB Livsforsikring AS med datterselskaper	0	0
Leverandørgjeld andre foretak i DNB konsernet	16	0
Skyldige offentlige avgifter	6 956 751	7 800 618
Betalbar skatt	2 480 232	1 919 707
Tilskudd ENOVA	9 347 794	9 482 957
Virkemiddelpakker	0	0
Periodiseringer	12 578 596	11 526 722
Feriepengeavsetninger	8 826 077	8 102 784
Sum kortsiktig gjeld	97 947 881	95 623 892

Det eksisterer ingen pantstillelser, annen sikkerhetsstillelse eller garantier til fordel for foretak i samme konsern. Selskapet har ikke gjeld med forfall senere enn 5 år fra balansedagen.

Note 7 Budne bankinnskudd

	2022	2021
Budne bankinnskudd	13 355 280	12 988 456

Bankinnskudd er i sin helhet innskudd i DNB ASA.
Skattetrekkmidler utgjør kr. 13.355.280.





DNB Næringsseidom AS
Noter til regnskapet for år 2022

Note 8 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2022	2021
Midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-941 553	1 385 472
Midlertidige forskjeller knyttet til pensjoner	-56 725 825	-56 066 788
Midlertidige forskjeller knyttet til andre forhold	0	0
Netto midlertidige forskjeller	-57 667 378	-54 681 316
Grunnlag for utsatt skattefordel	-57 667 378	-54 681 316
Forskjell skatteprosent actuarielle gevinster og tap		
22 % / 22 % utsatt skattefordel	-12 686 825	-12 029 891
Utsatt skattefordel i balansen	-12 686 825	-12 029 891

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

	2022	2021
Resultat før skattekostnad	63 875 346	58 789 929
Permanente forskjeller	1 529 847	588 182
Endring i midlertidige resultatforskjeller	2 986 062	4 694 836
Grunnlag for betalbar skatt	68 391 256	64 072 948
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-57 117 473	-55 347 005
Skattepliktig inntekter (grunnlag for betalbar skatt)	11 273 783	8 725 943

Fordeling av skattekostnaden

	2022	2021
Betalbar skatt (22 % / 22 % av gr.lag for betalbar skatt)	15 046 076	14 096 048
For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
Sum betalbar skatt	15 046 076	14 096 048
Endring utsatt skatt som skyldes endring skattesats	0	0
Endring i utsatt skatt ført over resultatet	-722 359	-976 783
Skattekostnad (22 % / 22 % av gr.lag for årets skattekostnad) ¹⁾	14 323 718	13 119 266

¹⁾ Endring utsatt skatt knyttet til actuarielle gevinster og tap inngår ikke i årets skattekostnad

Betalbar skatt i balansen

	2022	2021
Betalbar skatt (22 % / 22 % av gr.lag for betalbar skatt)	15 046 077	14 096 048
Skattevirkning av konsernbidrag	-12 565 844	-12 176 341
Betalbar skatt i balansen	2 480 233	1 919 707

Årets bevegelse i utsatt skatt

	2022	2021
Utsatt skattefordel 01.01.	12 029 891	10 997 027
Endring i utsatt skatt ført over resultat	722 359	976 783
Endring i utsatt skatt balanseført actuarielle gevinster og tap	-65 425	56 081
Utsatt skattefordel 31.12.	12 686 825	12 029 891





DNB Næringseiendom AS
Noter til regnskapet for år 2022

Note 9 Egenkapitalutvikling

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 31.12.2021	1 020 000	9 796 592	29 812 120	40 628 712
Årsresultat for 2022			49 551 629	49 551 629
Direkte ført actuarielle gevinster og tap			231 961	231 961
Avgitt konsernbidrag			-44 551 629	-44 551 629
Egenkapital per 31.12.2022	1 020 000	9 796 592	35 044 081	45 860 673

Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

	Antall	Pålydende	Bokført
Aksjer	20 000	51	1 020 000
Sum	20 000	51	1 020 000

Oversikt over de største aksjonærene per 31.12.2022

	Aksjer	Eierandel	Stemmeandel
DNB Livsforsikring AS	20 000	100 %	100 %

Morselskapet DNB Livsforsikring AS har forretningskontor i Bergen, hvor en kan få utlevert konsernregnskap. Konsernregnskapet er også tilgjengelig på DNB sin hjemmeside dnb.no.

Note 11 Antall ansatte

	2022	2021
Gjennomsnittlig årsverk:	65	64





DNB Næringseiendom AS
Noter til regnskapet for år 2022

Note 12 Pensjoner

Beskrivelse av pensjonsordningen

DNB Næringseiendom har innskuddspensjon for alle medarbeidere i Norge.

Innskuddssatsene er:

- Lønn tilsvarende 0 til 7,1 ganger G: 7 prosent
- Lønn tilsvarende 7,1 til 12 ganger G: 15 prosent
- Konsernet har ikke innskuddspensjonsordning for lønn over 12 G (utover den lukkede ordningen)

Ansatte som var omfattet av de tidligere ytelsesbaserte pensjonsordningene (avviklet i perioden 2015 til 2017) har i tillegg en kompensasjonsordning som er utformet som en supplerende innskuddsbasert driftspensjonsordning.

Spareplanen i kompensasjonsordningen har etter forutsetninger som ble besluttet på omdanningstidspunktene, som mål å gi den enkelte ansatte ved fylte 67 år en samlet pensjonskapital tilsvarende det den ansatte ville hatt dersom ytelsespensjonsordningene hadde blitt videreført. Både opptjening og avkastning finansieres over driften.

DNB Næringseiendom har uførepensjon for alle medarbeidere. Uførepensjonsordningen er:

- 3 prosent av pensjonsgrunnlaget opp til 12 G
- 25 prosent av G, maksimalt 6 prosent av pensjonsgrunnlaget, opp til 12 G
- 66 prosent av pensjonsgrunnlaget i intervallet 6-12 G

DNB Næringseiendom er med i Fellesordningen for avtalefestet pensjon, AFP.

Den private AFP-ordningene vil bli finansiert gjennom en årlig premie som fastsettes som en prosent av lønn mellom 1 og 7,1 G.

Pensjonskostnader og -forpliktelser inkluderer arbeidsgiveravgift.

Økonomiske forutsetninger som er benyttet ved beregning av pensjonskostnader og -forpliktelser er gjort i samsvar med Norsk regnskapsstiftelse sin veiledning.

Pensjonskostnader	31.12.2022	31.12.2021
Nåverdi av årets pensjonsopptjening ¹⁾	1 408 067	9 247 442
Rentekostnad på pensjonsforpliktelsen	150 697	147 348
Sum ytelsesbasert ordning	1 558 764	9 394 790
Avtalefestet pensjon	909 063	568 960
Innskuddspensjon	6 152 391	5 824 589
Netto pensjonskostnader	8 620 219	15 788 339

¹⁾ Inkludert arbeidsgiveravgift





DNB Næringseiendom AS
Noter til regnskapet for år 2022

Pensjonsforpliktelser	31.12.2022	31.12.2021
Inngående balanse	-56 066 788	-46 617 567
Årets opptjening	-1 408 067	-9 247 442
Årets rentekostnader	-150 697	-147 348
Aktuariell gevinst (tap), netto	297 386	-254 914
Utbetaling pensjoner	602 341	200 483
Utgående balanse	-56 725 825	-56 066 788

Pensjonsmidler	31.12.2022	31.12.2021
Utgående balanse	0	0

Netto pensjonsforpliktelser	-56 725 825	-56 066 788
------------------------------------	--------------------	--------------------

Sensitivitetsanalyse pensjonsberegning

Følgende estimater er basert på fakta og omstendigheter per 31. desember 2022, forutsatt at alle andre parametre er konstante. Faktiske resultater kan i vesentlig grad avvike fra disse estimatene.

<i>Endring i prosentpoeng</i>	Diskonterings rente		Årlig lønnsvekst/ grunnbeløp		Årlig pensjons- regulering		Levealder	
	1 %	-1 %	1 %	-1 %	1 %	-1 %	+1 år	-1 år
Prosentvis endring i pensjon								
Pensjonsforpliktelse PBO	10-17	10-21	20-25	20-22	12-14	12-17	3	3
Periodens netto pensjonskostnad	16-17	20-21	22-25	20-22	12-14	12-14	3	3





DNB Næringseiendom AS
Noter til regnskapet for år 2022

Note 13 Nærstående parter

DNB Livsforsikring AS eier 100 prosent av aksjene i DNB Næringseiendom AS.

Kjøp og salg av tjenester med nærstående parter

I 2022 var det vesentlige salget av tjenester til søsterselskaper og morselskapet. Av dette utgjorde salg til DNB Livsforsikring AS 20,8 millioner kroner. DNB Næringseiendom AS kjøpte tjenester fra selskaper i DNB konsernet for 22,7 millioner kroner i 2022 hvorav 7,2 millioner fra DNB Livsforsikring AS.

Note 14 Godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Ytelser til eksterne styremedlemmer (tall i tusen)

	2022	2021
Hilde Vatne	72	72

Ytelser til ledende personer (tall i tusen)

	2022	2021
Lønn adm. dir.	1 947	1 899
Annen godtgjørelse adm. dir.	29	14
Pensjonskostnader adm. dir.	566	544

Adm. dir. har avtale om tilleggsytelser på inntil 30 % av årlig fastlønn.

Det er besluttet tildelt bonus for 2022 med kr. 405.000, som utbetales i 2023. Minimum 50 % av opptjent variabel godtgjørelse utbetales utsatt og betinget i DNB aksjer. Aksjene deles i 3 deler med bindingstid (utsatt og betinget) som frigis med 1/3 hvert over tre år. Den utsatt og betingede utbetaling vil følge godtgjørelsesforskriftens bestemmelser. Beløpet inkluderer konsernbonus på kr. 25.500 som etter egne kriterier utbetales til alle som var fast ansatt per 31.12.

Fra 1. januar 2017 er Gro Kristin Boge med i den innskuddsbaserte tjenstepensjonsordningen etter Lov om innskuddspensjon på lik linje med alle ansatte i Norge.

Ved omlegging ble de pensjonsberettigede sikret en rettighet som på endringstidspunktet var beregnet til å tilsvare forsikringsteknisk verdi av den tidligere ytelsesbaserte avtalen.

Det er ikke gitt lån til ansatte. Det er heller ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til adm. Dir., styreformann eller andre nærstående parter. Det er ingen enkelt lån/sikkerhetsstillelse som utgjør med enn 5 % av selskapets egenkapital.

Revisor

	2022	2021
Kostnadsført godtgjørelse til revisor fordeler seg slik:		
- revisjon	107 081	94 551
- andre tjenester	282 353	217 912
Sum godtgjørelse til revisor	389 434	312 463

Beløp er oppgitt eks. mva.

Andre tjenester inkluderer tjenester fra revisor ytt til andre selskaper forvaltet av DNB NE.





DNB Næringsseidom AS
Noter til regnskapet for år 2022

Note 15 Kapitaldekning

Verdipapirforetak er underlagt krav om minstenivå for kapitaldekning iht. forskrift av 14. desember 2006, som er fastsatt til minimum 8,0 %. Selskapet har per 31. desember 2022 ingen handelsportefølje, ingen poster utenom balansen og er heller ikke eksponert for valutarisiko.

Beløp i tusen kroner	Bokført 31.12.22	Vekting 31.12.22	Vektet 31.12.22	Bokført 31.12.21	Vekting 31.12.21	Vektet 31.12.21
----------------------	---------------------	---------------------	--------------------	---------------------	---------------------	--------------------

Beregning av vektet balanse

Innskudd i banker	152 510 865	20 %	30 502 173	135 531 061	20 %	27 106 212
Øvrige fordringer	24 772 811	20 %	4 954 562	29 981 348	20 %	5 996 270
Utsatt skattefordel	12 686 825	64 %	8 100 758	12 029 891	66 %	7 967 020
Øvrige anleggsmidler	10 563 879	100 %	10 563 879	14 777 092	100 %	14 777 092
Sum eiendeler	200 534 380		54 121 372	192 319 392		55 846 594

Beregning av netto ansvarlig kapital

Balanseført egenkapital		45 860 673		40 628 712
Fradrag for utsatt skattefordel		-8 100 758		-7 967 020
Kjernekapital		37 759 915		32 661 692
Tilleggskapital		0		0
Sum netto ansvarlig kapital		37 759 915		32 661 692

Kapitalkrav relatert til faste kostnader		33 002 975		31 416 187
-------------------------------------------------	--	-------------------	--	-------------------

Beregning av kapitaldekning

Sum netto ansvarlig kapital	(A)	37 759 915		32 661 692
Kapitalkrav relatert til faste kostnader	(B)	33 002 975		31 416 187

Kapitaldekning	(A) / (B) * 8 %	9 %		8 %
-----------------------	------------------------	------------	--	------------

Overskudd ansvarlig kapital	(A) - (B)	4 756 940		1 245 505
------------------------------------	------------------	------------------	--	------------------

Beregning av fjorårets faste kostnader

	2022	2021
Sum inntekter	199 021 890	187 472 784
Positivt resultat før skatt	63 875 346	58 789 929
Fullt ut variable vederlag til ansatte, ledelsen, m.fl.	3 134 643	3 018 106
Variable avgifter til børser, autoriserte markedsplasser, verdipapirregister og oppgjørssentraler	0	0
Sum fjorårets faste kostnader	132 011 901	125 664 749
Krav til ansvarlig kapital	33 002 975	31 416 187





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557489321454

Dokument

2022 Årsregnskap, beretning og noter - DNB NE
Hoveddokument
18 sider
Initiert på 2023-03-20 19:28:02 CET (+0100) av Siren
Thomsen (ST)
Ferdigstilt den 2023-03-21 12:16:31 CET (+0100)

Initiativtaker

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

Signerende parter

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



Navnet norsk BankID oppga var "Anette Hjertø"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2022-06-22 15:10:12 CEST (+0200)
Signert 2023-03-20 19:54:16 CET (+0100)

Hilde Vatne (HV)
hilde.vatne@jm.no



Navnet norsk BankID oppga var "Hilde Vatne"
BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2021-04-04 15:43:33 CEST (+0200)
Signert 2023-03-21 09:33:27 CET (+0100)

Erling Frøysa (EF)
erling.johan.froysa@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Erling Johan Frøysa"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2022-12-18 18:11:59 CET (+0100)
Signert 2023-03-20 20:17:44 CET (+0100)

Jan Terje Aasgaard (JTA)
jan.terje.aasgaard@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Jan Terje Aasgaard"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2022-07-10 21:56:32 CEST (+0200)
Signert 2023-03-21 08:24:24 CET (+0100)

Flemming K. Dahl (FKD)
flemming.dahl@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Flemming Kjelsbøl
Dahl"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2021-08-17 10:16:02 CEST (+0200)
Signert 2023-03-21 08:49:25 CET (+0100)

Kristoffer W Gytre (KWG)
kristoffer.gytre@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Kristoffer Wisnes Gytre"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2022-07-11 04:00:50 CEST (+0200)
Signert 2023-03-21 09:00:33 CET (+0100)

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





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557489321454



Navnet norsk BankID oppga var "Gro Kristin Boge"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2021-09-10 15:57:43 CEST (+0200)

Signert 2023-03-21 12:16:31 CET (+0100)

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 Dnb Næringsseidendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dnb Næringsseidendom 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 og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Building a better
working world

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater 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, 21. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Håvardstun
statsautorisert revisor



PENNEO

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

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

Kjetil Håvardstun

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1198525

IP: 92.220.xxx.xxx

2023-03-21 18:41:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 2BQSI-0JZKC-FESZJ-8I158-OGKK4-J1YE7

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>