



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 584 575  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: DNB SCANDINAVIAN PROPFUND AS  
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C  
5058 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor Arild Bolstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 03.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	5	661 317	677 198
<b>Sum kostnader</b>		<b>661 317</b>	<b>677 198</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-661 317</b>	<b>-677 198</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer	7	12 667 594	16 075 152
Annen renteinntekt		41 763	168 676
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 709 357</b>	<b>16 243 828</b>
Annen rentekostnad		15 148 742	7 817 381
Annen finanskostnad		26 392	6 316
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 175 134</b>	<b>7 823 697</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 465 778</b>	<b>8 420 131</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 127 095</b>	<b>7 742 934</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 283 649	1 283 649
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 843 446</b>	<b>6 459 285</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 843 446</b>	<b>6 459 285</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 843 446</b>	<b>6 459 285</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 843 446</b>	<b>6 459 285</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra overkurs		-5 004 510	
Ordinært utbytte		4 120 349	5 500 000
Avsatt til annen egenkapital			959 285
Overført fra annen egenkapital		-959 285	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	6	<b>-1 843 446</b>	<b>6 459 285</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	7	672 566 220	672 566 220
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>672 566 220</b>	<b>672 566 220</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>672 566 220</b>	<b>672 566 220</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer			16 075 152
<b>Sum fordringer</b>			<b>16 075 152</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		13 897 941	11 648 726
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>13 897 941</b>	<b>11 648 726</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>13 897 941</b>	<b>27 723 878</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>686 464 161</b>	<b>700 290 098</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 6	20 669 780	18 179 640
Overkurs	6	180 343 159	163 616 760
Annen innskutt egenkapital			24 221 049
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>201 012 939</b>	<b>206 017 449</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Annen egenkapital	6		959 285
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>959 285</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>201 012 939</b>	<b>206 976 733</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		1 283 649
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>1 283 649</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	2	482 295 008	482 294 895
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>482 295 008</b>	<b>482 294 895</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>482 295 008</b>	<b>483 578 544</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			6 250
Utbytte			5 500 000
Annen kortsiktig gjeld	2	3 156 215	4 228 571
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 156 215</b>	<b>9 734 821</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>485 451 223</b>	<b>493 313 365</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>686 464 161</b>	<b>700 290 098</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 472885

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 922 584 575  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: DNB SCANDINAVIAN PROFUND AS  
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C  
5058 BERGEN

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Tor Arild Bolstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 12.07.2021



Organisasjonsnr: 922 584 575  
DNB SCANDINAVIAN PROFUND AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	5	661 317	677 198
<b>Sum kostnader</b>		<b>661 317</b>	<b>677 198</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-661 317</b>	<b>-677 198</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer	7	12 667 594	16 075 152
Annen renteinntekt		41 763	168 676
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 709 357</b>	<b>16 243 828</b>
Annen rentekostnad		15 148 742	7 817 381
Annen finanskostnad		26 392	6 316
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 175 134</b>	<b>7 823 697</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 465 778</b>	<b>8 420 131</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 127 095</b>	<b>7 742 934</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 283 649	1 283 649
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 843 446</b>	<b>6 459 285</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 843 446</b>	<b>6 459 285</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 843 446</b>	<b>6 459 285</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 843 446</b>	<b>6 459 285</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra overkurs		-5 004 510	
Ordinært utbytte		4 120 349	5 500 000
Avsatt til annen egenkapital			959 285
Overført fra annen egenkapital		-959 285	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	6	<b>-1 843 446</b>	<b>6 459 285</b>



Organisasjonsnr: 922 584 575  
DNB SCANDINAVIAN PROPFUND AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler	7	672 566 220	672 566 220
-----------------------------------	---	-------------	-------------

Sum finansielle anleggsmidler		672 566 220	672 566 220
-------------------------------	--	-------------	-------------

Sum anleggsmidler		672 566 220	672 566 220
-------------------	--	-------------	-------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer			16 075 152
Sum fordringer			16 075 152

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		13 897 941	11 648 726
-------------------------------	--	------------	------------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 897 941	11 648 726
---	--	------------	------------

Sum omløpsmidler		13 897 941	27 723 878
------------------	--	------------	------------

SUM EIENDELER		686 464 161	700 290 098
---------------	--	-------------	-------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	3, 6	20 669 780	18 179 640
--------------	------	------------	------------

Overkurs	6	180 343 159	163 616 760
----------	---	-------------	-------------

Annen innskutt egenkapital			24 221 049
----------------------------	--	--	------------

Sum innskutt egenkapital		201 012 939	206 017 449
--------------------------	--	-------------	-------------

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6		959 285
-------------------	---	--	---------

Sum opptjent egenkapital			959 285
--------------------------	--	--	---------

Sum egenkapital		201 012 939	206 976 733
-----------------	--	-------------	-------------

#### Gjeld



<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		1 283 649
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>			<b>1 283 649</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	2	482 295 008	482 294 895
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>482 295 008</b>	<b>482 294 895</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>482 295 008</b>	<b>483 578 544</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			6 250
Utbytte			5 500 000
Annen kortsiktig gjeld	2	3 156 215	4 228 571
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 156 215</b>	<b>9 734 821</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>485 451 223</b>	<b>493 313 365</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>686 464 161</b>	<b>700 290 098</b>



Organisasjonsnr: 922 584 575  
DNB SCANDINAVIAN PROPFUND AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	2066978.00	10.00	20669780.00

  

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Gjensidigestiftelsen	900000.00	43.54%	Ordinære aksjer
DNB Eiendomsinvest 2 AS	750000.00	36.28%	Ordinære aksjer
Kristiansand Kommunes Energiverksstiftelse	249014.00	12.05%	Ordinære aksjer
Sparebankstiftelsen DNB	167964.00	8.13%	Ordinære aksjer

  

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	2066978.00	100.00%

Note

**Ytelser til ledende personer**  
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note  
7



**Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap**

**Tilknyttet selskap/datterselskap**

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
DNB Scandinavian	6.50%	6.50%	9052054646.0	247185404.00
Property Fund DA			0	



## ÅRSBERETNING 2020

### FOR

### DNB SCANDINAVIAN PROPFUND AS

Selskapets formål er å være deltager med delt ansvar i det ansvarlige selskapet DNB Scandinavian Property Fund DA (fondsselskapet) som har som formål å eie heleide datterselskap innen fast eiendom. Selskapet er lokalisert i Bergen.

Selskapet ble deltager i DNB Scandinavian Property Fund DA i 2019. Selskapets totale innbetalte kapital i fondsselskapet utgjør NOK 655,6 mill. og selskapets eierandel i fondsselskapet pr 31.12.20 er 6,5 %.

Selskapet hadde ingen ansatte i 2020 og således ikke noe arbeidsmiljø å ivareta. Selskapets styre består av 1 medlem. Styret har ingen kvinnelige medlemmer.

Virksomheten forurenser ikke det ytre miljøet utover det som er normalt for eiendomsvirksomhet.

Selskapets inntekter vil avhenge av avkastningen i fondsselskapets portefølje. Markedsrisiko for selskapet vil være knyttet til generelle parametere som tilbud og etterspørsel av lokaler i eiendomsporteføljens geografiske segment.

Fondsselskapets underliggende eiendomsportefølje består pr 31.12.2020 av 15 eiendommer, hvorav 13 i Norge og 2 i Sverige. Eiendomsporteføljen hadde i 2020 en direkteavkastning på 3,6 % og en totalavkastning på 6,6 %. Dette er innenfor målsettingen til fondet på 5-7 % avkastning.

Netto leieinntekter var NOK 379 mill i 2020. Eiendomsporteføljens leiekontrakter har en gjennomsnittlig gjenværende leietid på 6 år. Økonomisk ledighet for eiendommene med ordinær utleie var ved årsskiftet 3,5 % som er lavt sammenlignet med markedet ellers.

Det har vært en samlet økning i rene eiendomsverdier med NOK 1.121,1 mill i underliggende eiendomsinvesteringer i fondsselskapet. Dette inkluderer erverv av eiendommen Krinkelkroken 1 i 2020. Fondets eiendommer er verdsatt basert på takster fra 2 eksterne uavhengige verdilurere. Total eiendomsverdi var 31.12.2020 NOK 10.772,5 mill mot NOK 9.659 mill pr 31.12.19.

Basert på prognoser for fremtidige resultater i eiendomsporteføljen, vurderer styret framtidsutsiktene for selskapet som gode. Usikkerheten er imidlertid stor, spesielt knyttet til Covid-19 konsekvensene for norsk og internasjonal økonomi. Samlet effekt på selskapets virksomhet og verdien av selskapets aksjer/andeler er vanskelig å kvantifisere og er derfor usikker.

Årets resultat gjenspeiles i hovedsak av inntektsført utdeling fra fondsselskapet på





NOK 12,7 mill. samt rentekostnader på NOK 15,2 mill. Årets regnskapsmessige resultat viser et underskudd på NOK 1,8 mill. mot et overskudd på NOK 6,5 mill. foregående år.

Egenkapitalen var ved utgangen av året på NOK 201 mill. mot NOK 207 mill. foregående år. Egenkapitalandelen var pr 31.12.2020 29,3 % sammenlignet med 29,6 % pr 31.12.2019.

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

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Styret foreslår at årets underskudd NOK 1.843.446 disponeres som følger:

Tilleggsutbytte	NOK 4.120.349
Overført fra overkurs	NOK 5.004.510
<u>Overført fra annen egenkapital</u>	<u>NOK 959.285</u>
<u>Sum overføringer</u>	<u>NOK - 1.843.446</u>

Bergen, 16. februar 2021

---

Magne Gyland  
Styrets leder





<b>Resultatregnskap</b>			
<b>DNB Scandinavian Propfund AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Annen driftskostnad	5	661.317	677.198
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>661.317</b>	<b>677.198</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-661.317</b>	<b>-677.198</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer	7	12.667.594	16.075.152
Annen renteinntekt		41.763	168.676
Annen rentekostnad		15.148.742	7.817.381
Annen finanskostnad		26.392	6.316
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-2.465.778</b>	<b>8.420.131</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		-3.127.095	7.742.934
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1.283.649	1.283.649
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-1.843.446</b>	<b>6.459.285</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1.843.446</b>	<b>6.459.285</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		0	5.500.000
Tilleggsutbytte		4.120.349	0
Avsatt til annen egenkapital		0	959.285
Overført fra overkurs		5.004.510	0
Overført fra annen egenkapital		959.285	0
<b>Sum overføringer</b>	<b>6</b>	<b>-1.843.446</b>	<b>6.459.285</b>
<b>922 584 575</b>	<b>DNB Scandinavian Propfund AS</b>	<b>Side 1</b>	





<b>Balanse</b>			
<b>DNB Scandinavian Propfund AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	7	672.566.220	672.566.220
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>672.566.220</b>	<b>672.566.220</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>672.566.220</b>	<b>672.566.220</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Andre kortsiktige fordringer		0	16.075.152
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>16.075.152</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		13.897.941	11.648.726
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>13.897.941</b>	<b>27.723.878</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>686.464.161</b>	<b>700.290.098</b>
<b>922 584 575</b>	<b>DNB Scandinavian Propfund AS</b>		<b>Side 2</b>





<b>Balanse</b>			
<b>DNB Scandinavian Propfund AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 6	20.669.780	18.179.640
Overkurs	6	180.343.159	163.616.760
Ikke registrert kapitalforhøyelse		0	24.221.049
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>201.012.939</b>	<b>206.017.449</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	0	959.285
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>959.285</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>201.012.939</b>	<b>206.976.733</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	0	1.283.649
Annen langsiktig gjeld	2	482.295.008	482.294.895
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>482.295.008</b>	<b>482.294.895</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	6.250
Utbytte		0	5.500.000
Annen kortsiktig gjeld	2	3.156.215	4.228.571
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3.156.215</b>	<b>9.734.821</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>485.451.223</b>	<b>493.313.365</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>686.464.161</b>	<b>700.290.098</b>

16.02.2021  
Styret i DNB Scandinavian Propfund AS

\_\_\_\_\_  
Magne Gyland  
styreleder

922 584 575	DNB Scandinavian Propfund AS	Side 3
-------------	------------------------------	--------





## DNB Scandinavian Prop Fund AS

Noter for regnskapet 2020

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Inntekter

Inntekter inntektsføres etterhvert som de opptjenes, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når selskapet har overført kontroll til kunden, som normalt er når tjenesen ytes eller 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.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

#### 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.

#### Investering i aksjer og andeler

Aksjer og investeringer i ansvarlige selskaper og kommandittselskaper hvor selskapet ikke har betydelig innflytelse, er vurdert etter kostmetoden. Investeringene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Mottatt utbytte fra selskapene resultatføres som inntekt på andre investeringer. Ved utbytte/utdeling som vesentlig overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet anses den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

#### Skatt

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





## DNB Scandinavian Prop Fund AS

Noter for regnskapet 2020

**Note 2 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter**

Vesentlige transaksjoner og mellomværende med tilknyttede selskaper:

	2020	2019
Rentekostnad	12.087.610	7.095.123
Annen langsiktig gjeld	385.000.000	385.000.000
Annen kortsiktig gjeld	2.519.504	3.819.735

**Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon**

Aksjekapitalen på kr 20.669.780 består av 2.066.978 aksjer a kr 10. Alle aksjene har like rettigheter.

Selskapet eies av:

Navn	Antall aksjer	Eierandel
Gjensidigestiftelsen	900.000	43,5 %
DNB Eiendomsinvest 2 AS	750.000	36,3 %
Sparebankstiftelsen DNB	167.964	8,1 %
Kristiansand Kommunes Energiverksstiftelse	249.014	12,0 %
Sum	<b>2.066.978</b>	<b>100%</b>

**Note 4 Skattekostnad**

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2020	2019
Netto midlertidige forskjeller	0	0
Underskudd til fremføring	-3.317.207	-3.283.215
Resultatforskjeller på andeler i deltakerlignet selskap	-1.548.487	9.117.984
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	4.865.694	0
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>0</b>	<b>5.834.769</b>
Utsatt skatt (22%)	0	1.283.649
<b>Utsatt skatt (+)/ utsatt skattefordel (-) i balansen</b>	<b>0</b>	<b>1.283.649</b>

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2020	2019
Resultat før skattekostnad	-3.127.095	7.742.934
Regnskapsmessig overskudd deltakerlignet selskap	-12.667.594	-16.075.152
Skattemessig resultat deltakerlignet selskap	14.997.398	5.049.003
Permanent forskjell - 3% av utdeling	763.300	0
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)</b>	<b>-33.991</b>	<b>-3.283.215</b>

Fordeling av skattekostnaden	2020	2019
Endring i utsatt skatt (22%)	-1.283.649	1.283.649
<b>Skattekostnad</b>	<b>-1.283.649</b>	<b>1.283.649</b>

Utsatt skattefordel er ikke balanseført pga usikkerhet rundt mulig fremtidig anvendelse.





## DNB Scandinavian Prop Fund AS

Noter for regnskapet 2020

### Note 5 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

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

#### Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva fordeler seg slik :	2020	2019
- revisjon	8.910	8.721
- andre tjenester	0	34.237
<b>Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap</b>	<b>8.910</b>	<b>42.958</b>

### Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 01.01.</b>	20.669.780	185.347.669	959.285	206.976.734
Tilleggsutbytte	0	-4.120.349	0	-4.120.349
Årets resultat	0	-884.161	-959.285	-1.843.446
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>20.669.780</b>	<b>180.343.159</b>	<b>0</b>	<b>201.012.939</b>

### Note 7 Investering i aksjer og andeler

Selskapet har eierandeler i følgende selskap	Forretningskontor	Eierandel *)	Egenkapital siste år 100%	Resultat siste år 100%
DNB Scandinavian Property Fund DA	Bergen	6,50%	9.052.054.646	247.185.404

\*) Andelen er basert på andel av innskutt kapital og er ikke identisk med eierandelen i selskapet.

### Note 8 Hendelser etter balansedagen

Det foreligger på tidspunkt for regnskapsavleggelse fortsatt usikkerhet knyttet til utviklingen rundt Covid-19 og de langvarige konsekvensene for den norske og internasjonale økonomien. Det er forventet at reduksjon i aktivitetsnivået vil medføre negative økonomiske virkninger for selskaper innenfor eiendomsbransjen gjennom redusert betalingsevne hos leietakere samt verdiendring på eiendom som igjen vil kunne påvirke verdien av selskapets investeringer i aksjer og andeler i disse. Den samlede effekten av Covid-19 på selskapets virksomhet og verdien av selskapets aksjer/andeler er vanskelig å kvantifisere og er derfor usikker.





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557442108621

### Dokument

2020 Årsberetning, årsregnskap og noter - DNB  
Scandinavian PropFund AS  
Hoveddokument  
8 sider  
Initiert på 2021-02-16 14:51:01 CET (+0100) av Siren  
Thomsen (ST)  
Ferdigstilt den 2021-02-16 15:36:18 CET (+0100)

### Initiativtaker

Siren Thomsen (ST)  
DNB Næringseiendom  
Organisasjonsnr. DNB Næringseiendom  
siren.thomsen@dnb.no  
41329108

### Signerende parter

Magne (M)  
magne.gyland@dnb.no

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Magne Gyland"  
Signert 2021-02-16 15:36:18 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, NO-5006 Bergen  
Postboks 6163, NO-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 Scandinavian PropFund AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for DNB Scandinavian PropFund AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis 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 (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår uttalelse 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 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, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.



Building a better  
working world

2

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bergen, 16. februar 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kjetil Håvardstun  
statsautorisert revisor

Penneco Dokumentnøkkel: 7PTTU-KDE1G-EJHNS-L2HEX-QV4FS-H0EFF



## 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

Oppdragsansvarlig partner

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5999-4-1198525

IP: 92.220.xxx.xxx

2021-02-16 08:32:12Z



### Kjetil Håvardstun

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5999-4-1198525

IP: 92.220.xxx.xxx

2021-02-16 08:32:12Z



Penneo Dokumentnøkkel: 7PTTU-KDE1G-EJHNS-L2HEX-QV4FS-H0EFF

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>