



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 936 237 592
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DNB NÆRINGSEIENDOM AS
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C
5058 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 25.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 02.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		188 987 602	199 021 890
Sum inntekter	1	188 987 602	199 021 890
Kostnader			
Lønnskostnader	2	107 321 585	89 248 366
Avskrivninger	3	6 329 802	7 168 079
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		42 483 677	40 534 002
Sum kostnader		156 135 064	136 950 446
Driftsresultat		32 852 538	62 071 444
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	5 239 594	1 895 473
Sum finansinntekter		5 239 594	1 895 473
Annen rentekostnad	11		
Finanskostnader	4	208 155	91 571
Sum finanskostnader		208 155	91 571
Netto finans		5 031 439	1 803 903
Ordinært resultat før skattekostnad		37 883 977	63 875 346
Skattekostnad	8	8 631 986	14 323 718
Ordinært resultat etter skattekostnad		29 251 991	49 551 629
Årsresultat		29 251 991	49 551 629
Årsresultat etter minoritetsinteresser		29 251 991	49 551 629
Totalresultat		29 251 991	49 551 629
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		21 251 991	44 551 629



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Udekket tap	9		
Overført til annen egenkapital		8 000 000	5 000 000
Sum overføringer og disponeringer	9	29 251 991	49 551 629



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Andre immaterielle eiendeler	3		
Utsatt skattefordel	8	15 973 408	12 686 825
Sum immaterielle eiendeler		15 973 408	12 686 825
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		6 644 176	10 533 879
Sum varige driftsmidler	3	6 644 176	10 533 879
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern		30 000	30 000
Pensjonsmidler	12		
Pensjonsmidler	12		
Sum finansielle anleggsmidler		30 000	30 000
Sum anleggsmidler		22 647 584	23 250 704
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		3 075 735	4 436 854
Kortsiktige fordringer		505 344	281 877
Kortsiktige fordringer konsern		23 442 481	20 054 080
Sum fordringer	5	27 023 561	24 772 811
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	155 644 485	152 510 864
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		155 644 485	152 510 864
Sum omløpsmidler		182 668 046	177 283 675
SUM EIENDELER		205 315 629	200 534 379



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		42 601 139	35 044 081
Udekket tap	9		
Sum opptjent egenkapital		42 601 139	35 044 081
Sum egenkapital	9	53 417 731	45 860 673
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	12	57 216 582	56 725 825
Avsatt pensjonsforpliktelse	12		
Sum avsetninger for forpliktelser		57 216 582	56 725 825
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		57 216 582	56 725 825
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 427 933	640 957
Betalbar skatt	8	5 799 486	2 480 232
Skyldig offentlige avgifter		6 726 832	6 956 751
Annen kortsiktig gjeld		45 697 610	30 752 467
Annen kortsiktig gjeld konsern		35 029 456	57 117 473
Sum kortsiktig gjeld	6	94 681 317	97 947 881
Sum gjeld		151 897 899	154 673 706
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		205 315 629	200 534 379



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 505428

Enheten

Organisasjonsnummer: 936 237 592
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DNB NÆRINGSEIENDOM AS
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C
5058 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 25.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 22.06.2024



Organisasjonsnr: 936 237 592
DNB NÆRINGSEIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		188 987 602	199 021 890
Sum inntekter	1	188 987 602	199 021 890
Kostnader			
Lønnskostnader	2	107 321 585	89 248 366
Avskrivninger	3	6 329 802	7 168 079
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		42 483 677	40 534 002
Sum kostnader		156 135 064	136 950 446
Driftsresultat		32 852 538	62 071 444
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	5 239 594	1 895 473
Sum finansinntekter		5 239 594	1 895 473
Annen rentekostnad	11		
Finanskostnader	4	208 155	91 571
Sum finanskostnader		208 155	91 571
Netto finans		5 031 439	1 803 903
Ordinært resultat før skattekostnad		37 883 977	63 875 346
Skattekostnad	8	8 631 986	14 323 718
Ordinært resultat etter skattekostnad		29 251 991	49 551 629
Årsresultat		29 251 991	49 551 629
Årsresultat etter minoritetsinteresser		29 251 991	49 551 629
Totalresultat		29 251 991	49 551 629
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		21 251 991	44 551 629
Udekket tap	9		
Overført til annen egenkapital		8 000 000	5 000 000
Sum overføringer og disponeringer	9	29 251 991	49 551 629



Organisasjonsnr: 936 237 592
DNB NÆRINGSEIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Andre immaterielle eiendeler	3		
Utsatt skattefordel	8	15 973 408	12 686 825
Sum immaterielle eiendeler		15 973 408	12 686 825
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		6 644 176	10 533 879
Sum varige driftsmidler	3	6 644 176	10 533 879
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern		30 000	30 000
Pensjonsmidler	12		
Pensjonsmidler	12		
Sum finansielle anleggsmidler		30 000	30 000
Sum anleggsmidler		22 647 584	23 250 704
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		3 075 735	4 436 854
Kortsiktige fordringer		505 344	281 877
Kortsiktige fordringer konsern		23 442 481	20 054 080
Sum fordringer	5	27 023 561	24 772 811
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	155 644 485	152 510 864
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		155 644 485	152 510 864
Sum omløpsmidler		182 668 046	177 283 675
SUM EIENDELER		205 315 629	200 534 379

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		42 601 139	35 044 081
Udekket tap	9		
Sum opptjent egenkapital		42 601 139	35 044 081
Sum egenkapital	9	53 417 731	45 860 673
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	12	57 216 582	56 725 825
Avsatt pensjonsforpliktelse	12		
Sum avsetninger for forpliktelser		57 216 582	56 725 825
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		57 216 582	56 725 825
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 427 933	640 957
Betalbar skatt	8	5 799 486	2 480 232
Skyldig offentlige avgifter		6 726 832	6 956 751
Annen kortsiktig gjeld		45 697 610	30 752 467
Annen kortsiktig gjeld			
konsern		35 029 456	57 117 473
Sum kortsiktig gjeld	6	94 681 317	97 947 881
Sum gjeld		151 897 899	154 673 706
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		205 315 629	200 534 379



Organisasjonsnr: 936 237 592
DNB NÆRINGSEIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
64.00

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 2023

DNB NÆRINGSEIENDOM AS

(Org nr 936 237 592)

Virksomheten

DNB Næringseiendom AS skaper verdier gjennom å tilby DNBs kunder attraktive eiendomsinvesteringer som er miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftige. DNB Næringseiendom AS har som målsetting å skape gode kundeopplevelser, levere bærekraftig verdiskapning og sikre etterlevelse innenfor sin virksomhet. Selskapet forvalter næringseiendom for DNB Livsforsikring AS, samt eiendomsfondene DNB Scandinavian Property Fund og DNB Eiendomsfond Core Plus. DNB Næringseiendom innehar konsesjon til forvaltning av alternative investeringsfond, samt konsesjon til aktiv forvaltning av DNB Livsforsikring sin eiendomsportefølje.

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 2023 totalt 523.100 kvadratmeter næringsbygg og hadde leieinntekter på NOK 1,3 milliarder årlig.

Selskapet er et 100 % eiet datterselskap av DNB Livsforsikring AS og har forretningskontor i Solheimsgaten 7C i Bergen og avdelingskontor i Dronning Eufemias gate 30 i Oslo.

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

Styret mener at årsregnskapet gir en rettvisende 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 risikoustert avkastning til alle våre oppdragsgivere og deres kunder.

Økte renter, makroøkonomisk usikkerhet og mer restriktive kredittmarkeder har rammet eiendomsmarkedet hardt. Høyere renter og markedssvingninger vil trolig innebære utfordrende markedsforhold i en tid fremover. De økte rentene og et svakt transaksjonsmarked påvirker også utviklingen i avkastningskrav og verdsettelse. Det er fortsatt negativt yieldgap mellom finansieringskostnader og prime yields, noe som gjør den videre utviklingen av eiendomsverdiene usikker.

Det er levert negativ totalavkastning for alle de forvaltede eiendomsporteføljene som følge av at økte avkastningskrav har gitt negativ verdiutvikling på eiendommene. Den løpende direkteavkastningen fra eiendommene har også i 2023 vært god. I 2023 har DNB Livsforsikring AS' kollektivporteføljen solgt eiendommer for over NOK 4 milliarder for å realisere overordnede allokeringsmål for porteføljen.

Transaksjonsmarkedet er fremdeles preget av at eiendomsinvestorene har en avventende holdning til å gjøre nye investeringer, og det er avstand mellom kjøper og selgers prisforventninger. Antall transaksjoner i 2023 er mer enn halvert sammenlignet med 2022. Kjøperne av eiendom i 2023 kjennetegnes av at aktørene har høy egenkapital og liten gjeldsfinansiering.

Også fondsinvestorene har vært avventende i påvente av at de lange rentene skulle nå toppen og flate ut og at eiendomsmarkedet skulle reises.

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 governance, 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.

Selskapets målrettede arbeid innen bærekraft har ført til at vi for DNB Scandinavian Property Funds portefølje har oppnådd høyeste klassifisering i den ledende internasjonale referanseindeksen for bærekraft i eiendom, GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Scoren for 2023 var 92 av 100 mulige, en liten nedgang fra 95 i 2022. 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 2023 og resultatprognoser for år 2024. Selskapet har en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Arbeidsmiljø og personale

Antall ansatte i selskapet er 62. Ledelsen har hatt stort 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 7,22 %, som er en økning på 4,88 % fra fjoråret som i hovedsak skyldes langtidssykefravær.

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 er pr 31.12.2023 på 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 AS 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. Selskapet har ulik kjønnsfordeling i stillinger på



flere nivå i organisasjonen. Administrasjonen vil ha særskilt fokus på dette gjennom planmessig medarbeider- og lederutvikling.

Selskapet har i 2023 ikke hatt midlertidige ansatte, deltidsansatte eller noen i permisjon.

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 stillinger med lik grad av ansvar og kompleksitet. Rapporten skal utarbeides annet hvert år og resultatet gjengis nedenfor. Likelønnstabellen er sortert i fire kategorier etter ansvar og kompleksitet i stillingene basert på konsernet sine retningslinjer. Kategori 1 vises ikke grunnet personvern hensyn. Sorteringen i de ulike bånd følger konsernets retningslinjer og er ikke særlig tilpasset DNB Næringseiendom sin virksomhet. Vi vil ved neste rapportering tilstrebe at de ulike båndene bedre reflekterer kompleksiteten mellom stillingene i DNB Næringseiendom.

Som følge av lavere andel kvinner i bånd 3 og 4 utgjør kvinners fastlønn som andel av menns 74 % mens kvinners totallønn utgjør 77 % når lønnsforholdene beregnes uten å hensynta stillingskategori. Kvinner utgjør 46 % av de ansatte. Vi vil i 2024 fortsette arbeidet med å identifisere forskjeller som kan knyttes til kjønn, med sikte på å over tid lukke lønnsgapet.

Rolle målt etter grad av ansvar og kompleksitet (1 = lav, 6 = høy)	Andel kvinner (%)	Kvinner fastlønn som andel av menns (i %)	Kvinner totallønn som ande av menns (i %)
1			
2	68 %	66 %	69 %
3	44 %	80 %	81 %
4	33 %	90 %	95 %

En av årsakene til lønnsforskjeller både i konsernet og selskapet er at større andel kvinner har roller med noe lavere grad av ansvar og kompleksitet. Et viktig bidrag til å redusere forskjellen mellom kjønnene vil derfor være å identifisere tiltak som kan bidra til at karrierevalgene og mulighetene blir likere. DNB har arbeidet aktivt med dette over tid, men kartlegging av stillinger og likelønn har gitt viktig innsikt som gjør at arbeidet nå kan målrettes ytterligere. Basert på konsernets arbeid vil selskapet arbeide videre med tilsvarende oppstilling og tiltak tilpasset sin virksomhet.

For informasjon om prosess og metodikk vises det til egen omtale av likelønnsarbeidet i Mangfoldskapitlet i årsrapporten til DNB. I årsberetningen til DNB er det mer omfattende beskrivelse av tema «Mangfold og inkludering, samt en henvisning til DNB-konsernets rapport om «Aktivitets og redegjørelsesplikt for 2023.

Selskapet følger konsernets retningslinjer, rutiner og policyer knyttet til arbeidet med likestilling og diskriminering. Arbeidet følges opp via konsernets medarbeider- og HMS-undersøkelser.

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` og verdinedgang på porteføljene har markedsverdien av forvaltede porteføljer blitt redusert med 7,4 mrd kroner til 29,0 mrd kroner 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 både eksterne investorer og DNB konsernet i fremtiden som vil kunne gi økte inntekter for selskapet fremover.

Yieldene er preget av rentetøkningen og prime yield for kontoreiendom i Oslo anslås å ha økt med ca. 75 basispunkter det siste året, fra 4 prosent til 4,75 prosent. 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 selskapet mener at porteføljen vil stå seg godt også fremover.

Markedet for næringseiendom har over lang tid vært preget av lave renter og etterspørselsoverskudd. Renteøkning, kombinert med høyere kredittmarginer har gitt betydelig økte finansieringskostnader og økte avkastningskrav. Høy usikkerhet knyttet til fremtidig rente og prisutvikling har påvirket aktiviteten i transaksjonsmarkedet gjennom 2023. Det er forventet at rentetoppen nå er nådd og at det vil kunne bli økt aktivitet i transaksjonsmarkedet utover i 2024. Dette vil bidra til å redusere usikkerheten, og også til økt investorinteresse i markedet.

Eiendom er et realaktiva som har porteføljeegenskaper og risikopremie som gjør aktivaklassen interessant, og vil derfor være en viktig del av langsiktig pensjonssparing 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 er redusert fra 199,0 millioner kroner i 2022 til 189,0 millioner kroner i 2023, som følge av reduksjon i ett av forvaltningsoppdragene i 2023. Resultatet etter skatt ble 29,3 millioner kroner mot 49,6 millioner kroner i 2022. Likviditeten per 31.12.2023 er tilfredsstillende, og omløpsmidlene er tilstrekkelige til å nedbetale all kortsiktig gjeld.

Selskapets egenkapital per 31.12.2023 var 53,4 millioner kroner, mot 45,9 millioner kroner per 31.12.2022. Totalkapitalen var ved utgangen av året 205,3 millioner kroner, sammenlignet med 200,6 millioner kroner året før. Egenkapitalandelen per 31.12.2023 var 26,0 %, sammenlignet med 22,9 % per 31.12.2022, hvilket skyldes utdelinger til eier i 2023. Totalavkastningen for 2023 er på 14,3 % og egenkapitalavkastningen er på 54,8 %.

Samlet kontantstrøm fra driften i selskapet var på 62,7 millioner kroner. Driftsresultatet for selskapet er 32,9 millioner kroner. Forskjellen skyldes i hovedsak avskrivninger på 6,3 millioner kroner og endring i konsernfordringer med 20,2 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 selskapet 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 kundeadfærd osv.) eller styrimangler (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 Næringseiendom innen 30.06.2024.

Styre og ledelse

Styret i DNB Næringseiendom AS består av 4 kvinner og 2 menn, Anette Hjertø (styrets leder), Jan Terje Aasgaard, Mona Ingebrigtsen, Anders Skjævestad, Renate Iversen og Janicke Folgerø. De to sistnevnte er valgt blant de ansatte i selskapet med virkning fra 13. august 2023. 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.



Erling Johan Frøysa, Hilde Vatne, Flemming Kjelsbøl Dahl og Kristoffer Wisnes Gytre er i løpet av 2023 gått ut av styret. Styret takker for arbeidet i styret og takker også alle ansatte for godt utført arbeid i 2023.

Årets resultat og disponering

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

Avsatt konsernbidrag med skattemessig effekt	NOK 21 251 991
Overført til annen egenkapital	NOK 8 000 000
<u>Sum overføringer</u>	<u>NOK 29 251 991</u>

Selskapets egenkapital 31.12.2023 utgjør 53,94 millioner kroner.

Oslo, 18. mars 2024

Anette Hjertø
Styrets leder

Mona Ingebrigtsen
Styremedlem

Renate Iversen
Styremedlem

Gro Kristin Boge
Adm. Direktør

Jan Terje Aasgaard
Styremedlem

Anders Skjævestad
Styremedlem

Janicke Følgerø
Styremedlem

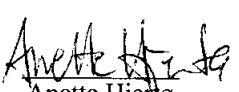
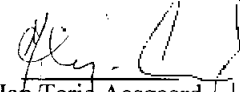
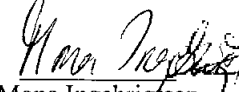



Resultatregnskap			
DNB Næringseiendom AS			
Salgsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		188 987 602	199 021 890
Sum salgsinntekter	1	<u>188 987 602</u>	<u>199 021 890</u>
Lønnskostnader	2	107 321 585	89 248 366
Avskrivninger	3	6 329 802	7 168 079
Annen driftskostnad		42 483 677	40 534 002
Sum driftskostnader		<u>156 135 064</u>	<u>136 950 446</u>
Driftsresultat		<u>32 852 538</u>	<u>62 071 444</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter	4	5 239 594	1 895 473
Finanskostnader	4	208 155	91 571
Resultat av finansposter		<u>5 031 439</u>	<u>1 803 903</u>
Resultat før skattekostnad		<u>37 883 977</u>	<u>63 875 346</u>
Skattekostnad	8	8 631 986	14 323 718
Årsresultat		<u>29 251 991</u>	<u>49 551 629</u>
Disponering av årsresultatet			
Avsatt konsernbidrag med skattemessig effekt		21 251 991	44 551 629
Overført til annen egenkapital		8 000 000	5 000 000
Sum overføringer	9	<u>29 251 991</u>	<u>49 551 629</u>



Balanse			
DNB Næringseiendom AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	15 973 408	12 686 825
Sum immaterielle eiendeler		<u>15 973 408</u>	<u>12 686 825</u>
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		6 644 176	10 533 879
Sum varige driftsmidler	3	<u>6 644 176</u>	<u>10 533 879</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i annet foretak i samme konsern		30 000	30 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>22 647 584</u>	<u>23 250 704</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		3 075 735	4 436 854
Kortsiktige fordringer		505 344	281 877
Kortsiktige fordringer konsern		23 442 481	20 054 080
Sum fordringer	5	<u>27 023 561</u>	<u>24 772 811</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	155 644 485	152 510 864
Sum omløpsmidler		<u>182 668 046</u>	<u>177 283 675</u>
Sum eiendeler		<u>205 315 629</u>	<u>200 534 379</u>



Balanse			
DNB Næringseiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
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		42 601 139	35 044 081
Sum opptjent egenkapital		<u>42 601 139</u>	<u>35 044 081</u>
Sum egenkapital	9	<u>53 417 731</u>	<u>45 860 673</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	12	57 216 582	56 725 825
Sum avsetning for forpliktelser		<u>57 216 582</u>	<u>56 725 825</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 427 933	640 957
Betalbar skatt	8	5 799 486	2 480 232
Skyldig offentlige avgifter		6 726 832	6 956 751
Annen kortsiktig gjeld		45 697 610	30 752 467
Annen kortsiktig gjeld konsern		35 029 456	57 117 473
Sum kortsiktig gjeld	6	<u>94 681 317</u>	<u>97 947 881</u>
Sum gjeld		<u>151 897 899</u>	<u>154 673 706</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>205 315 629</u>	<u>200 534 379</u>
Oslo, 18.03.2024			
Styret i DNB Næringseiendom AS			
 Anette Hjermø styreleder	 Jan/Terje Aasgaard styremedlem	 Mona Ingebrigtsen styremedlem	 Anders Skjævestad styremedlem
 Renate Iversen styremedlem	 Janicke Folgerø styremedlem	 Gro Kristin Boge daglig leder	
936 237 592	DNB Næringseiendom AS		Side 2



DNB Næringseiendom AS
Noter til regnskapet for år 2023

Kontantstrømoppstilling

Direkte modell

DNB Næringseiendom AS

	2023	2022
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Netto innbetalt fra driften	186 659 735	205 186 850
Netto utbetalt vedr. driften	-126 519 749	-129 789 372
Netto finansinntekter/-kostnader	5 031 439	1 803 903
Periodens betalte skatt	-2 480 233	-1 919 707
Netto kontantstrøm fra driften (A)	62 691 192	75 281 673
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Investert i varige driftsmidler	-2 440 099	-2 924 865
Investert i andre immaterielle eiendeler	0	0
Investert i annet foretak i samme konsern	0	-30 000
Tilbakebetaling av kapital fra foretak i samme konsern	0	0
Salg varige driftsmidler	0	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter (B)	-2 440 099	-2 954 865
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetalt konsernbidrag	-57 117 473	-55 347 005
Kapitalforhøyelse	0	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter (C)	-57 117 473	-55 347 005
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter (A + B + C)	3 133 620	16 979 803
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter per 01.01.	152 510 865	135 531 062
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter per 31.12.	155 644 485	152 510 865
	2023	2022
Avstemming		
Resultat før skattekostnad	37 883 977	63 875 346
Periodens betalte skatt	-2 480 233	-1 919 707
Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler	0	0
Ordinære avskrivninger	6 329 802	7 168 079
Nedskrivning anleggsmidler		
Endring i varelager		
Endring i leverandørgjeld	786 976	-803 143
Endring i forskjell mellom kost.ført pensjon og inn-/utbetalinger i pensj.ordning	-77 117	956 423
Effekt av valutakursendringer		
Endring i andre tidsavgrensingsposter	20 247 786	6 004 675
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	62 691 192	75 281 673



DNB Næringsseidom AS
Noter til regnskapet for år 2023

Regnskapsprinsipper

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

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 driftsmidlets 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 driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

Pensjoner

Ytelsesbasert ordning

Den ytelsesbaserte ordningen i DNB Næringsseidom 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 avkorting i ordningen skjer, eller
- når foretaket innregner eventuelle tilknyttede omstrukturering utgifter 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 2023

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 2023

Note 1 Inntekter

	2023	2022
Pr. virksomhetsområde og geografisk marked		
Norge:		
Inntekter administrasjon	188 987 602	199 021 890
Sum inntekter	188 987 602	199 021 890

Note 2 Lønnskostnader

	2023	2022
Lønninger	78 764 631	67 943 098
Arbeidsgiveravgift	11 375 655	11 032 058
Pensjonskostnader /ytelsesordning)	8 818 478	1 558 764
Pensjonskostnader (innskudd, ny AFP)	6 965 362	7 061 454
Andre ytelser	2 801 433	2 402 596
Lønnsrefusjoner	-1 403 974	-749 606
Sum	107 321 585	89 248 366

Note 3 Andre eiendeler

	Program- vare
Anskaffelseskost per 01.01.23	32 109 941
Tilgang kjøpte driftsmidler	2 440 099
Avgang solgte driftsmidler	0
Akkumulerte avskrivninger per 31.12.23	27 905 864
Avgang avskrivninger	0
Bokført verdi per 31.12.23	6 644 176
Årets avskrivninger	6 329 802
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 2023

Note 4 Finansinntekter/-kostnader

	2023	2022
Renteinntekt	5 110 745	1 855 319
Annen finansinntekt	128 850	40 154
Rentekostnad	2 533	2 995
Annen finanskostnad	205 622	88 576
Sum finansresultat	5 031 439	1 803 903

Note 5 Kortsiktige fordringer

	2023	2022
Kundefordringer DNB Livsforsikring AS med datterselskaper	23 442 481	20 054 080
Øvrige fordringer på selskap i DNB konsernet		
Sum fordringer til foretak i samme konsern	23 442 481	20 054 080
Eksterne kundefordringer	3 075 735	4 436 854
Andre kortsiktige fordringer	505 344	281 877
Sum kortsiktige fordringer	27 023 561	24 772 811

Selskapet har ikke fordringer med forfall senere enn et år.

Note 6 Kortsiktig gjeld

	2023	2022
Gjeld DNB Livsforsikring AS med datterselskaper	35 029 456	57 117 473
Gjeld til andre foretak i DNB konsernet		
Sum gjeld til foretak i samme konsern	35 029 456	57 117 473
Leverandørgjeld eksterne	1 064 772	640 941
Leverandørgjeld DNB Livsforsikring AS med datterselskaper	0	0
Leverandørgjeld andre foretak i DNB konsernet	363 161	16
Skyldige offentlige avgifter	6 726 832	6 956 751
Betalbar skatt	5 799 486	2 480 232
Tilskudd ENOVA	9 192 794	9 347 794
Avsetning omstillingskostnader	12 250 000	0
Periodiseringer	16 162 669	12 578 596
Feriepengeavsetninger	8 092 147	8 826 077
Sum kortsiktig gjeld	94 681 317	97 947 881

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.

Avsetningen til omstillingskostnader relaterer seg til kostnader i forbindelse med pågående omstillingsprosess i DNB Næringseiendom. Avsetningene følger NRS13. Av hensyn til den pågående prosessen er noteopplysninger gjort begrenset.

Note 7 Budne bankinnskudd

	2023	2022
Budne bankinnskudd	3 317 169	13 355 280

Bankinnskudd er i sin helhet innskudd i DNB ASA.
Skattetreksmidler utgjør kr. 3.317.169.



DNB Næringsseidendom AS
Noter til regnskapet for år 2023

Note 8 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2023	2022
Midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-3 139 809	-941 553
Midlertidige forskjeller knyttet til pensjoner	-57 216 582	-56 725 825
Midlertidige forskjeller knyttet til andre forhold	-12 250 000	0
Netto midlertidige forskjeller	-72 606 391	-57 667 378
<hr/>		
Grunnlag for utsatt skattefordel	-72 606 391	-57 667 378
Forskjell skatteprosent aktuarielle gevinster og tap		
22 % / 22 % utsatt skattefordel	-15 973 408	-12 686 825
Utsatt skattefordel i balansen	-15 973 408	-12 686 825

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

	2023	2022
Resultat før skattekostnad	37 883 977	63 875 346
Permanente forskjeller	784 450	1 529 847
Endring i midlertidige resultatforskjeller	14 939 013	2 986 062
Grunnlag for betalbar skatt	53 607 440	68 391 256
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-27 246 143	-57 117 473
Skattepliktig inntekter (grunnlag for betalbar skatt)	26 361 297	11 273 783

Fordeling av skattekostnaden

	2023	2022
Betalbar skatt (22 % / 22 % av gr.lag for betalbar skatt)	11 793 637	15 046 076
For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
Sum betalbar skatt	11 793 637	15 046 076
Endring utsatt skatt som skyldes endring skattesats	-1	0
Endring i utsatt skatt ført over resultatet	-3 161 651	-722 359
Skattekostnad (22 % / 22 % av gr.lag for årets skattekostnad) ¹⁾	8 631 986	14 323 718

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

Betalbar skatt i balansen

	2023	2022
Betalbar skatt (22 % / 22 % av gr.lag for betalbar skatt)	11 793 637	15 046 077
Skattevirkning av konsernbidrag	-5 994 152	-12 565 844
Betalbar skatt i balansen	5 799 486	2 480 233

Årets bevegelse i utsatt skatt

	2023	2022
Utsatt skattefordel 01.01.	12 686 825	12 029 891
Endring i utsatt skatt ført over resultat	3 161 652	722 359
Endring i utsatt skatt balanseført aktuarielle gevinster og tap	124 932	-65 425
Utsatt skattefordel 31.12.	15 973 408	12 686 825



DNB Næringseiendom AS
Noter til regnskapet for år 2023

Note 9 Egenkapitalutvikling

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 31.12.2022	1 020 000	9 796 592	35 044 081	45 860 673
Årsresultat for 2023			29 251 992	29 251 992
Direkte ført aktuarielle gevinster og tap			-442 942	-442 942
Avgitt konsernbidrag			-21 251 992	-21 251 992
Egenkapital per 31.12.2023	1 020 000	9 796 592	42 601 139	53 417 731

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 31.12.2023

	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

	2023	2022
Gjennomsnittlig årsverk:	64	65



DNB Næringsseiendom AS
Noter til regnskapet for år 2023

Note 12 Pensjoner

Beskrivelse av pensjonsordningen

DNB Næringsseiendom 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 Næringsseiendom 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 Næringsseiendom 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	31.12.2023	31.12.2022
Nåverdi av årets pensjonsopptjening ¹⁾	8 527 346	1 408 067
Rentekostnad på pensjonsforpliktelsen	291 132	150 697
Sum ytelsesbasert ordning	8 818 478	1 558 764
Avtalefestet pensjon	826 315	909 063
Innskuddspensjon	6 139 047	6 152 391
Netto pensjonskostnader	15 783 840	8 620 219

¹⁾ Inkludert arbeidsgiveravgift



DNB Næringsseiendom AS
Noter til regnskapet for år 2023

Pensjonsforpliktelser	31.12.2023	31.12.2022
Inngående balanse	-56 725 825	-56 066 788
Årets opptjening	-8 527 346	-1 408 067
Årets rentekostnader	-291 132	-150 697
Aktuariell gevinst (tap), netto	-567 874	297 386
Utbetaling pensjoner	8 895 596	602 341
Utgående balanse	-57 216 582	-56 725 825

Pensjonsmidler	31.12.2023	31.12.2022
Utgående balanse	0	0

7531989,56

Netto pensjonsforpliktelser	-57 216 582	-56 725 825
------------------------------------	--------------------	--------------------

Sensitivitetsanalyse pensjonsberegning

Følgende estimater er basert på fakta og omstendigheter per 31. desember 2023, 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 pensjonsregulering		Levealder	
	1 %	-1 %	1 %	-1 %	1 %	-1 %	+1 år	-1 år
Prosentvis endring i pensjon								
Pensjonsforpliktelse PBO	10-17	14-17	16-18	12-16	10-14	10-14	3	3
Periodens netto pensjonskostnad	17-20	18-20	16-18	16-18	10-14	9-11	3	3



DNB Næringseiendom AS
Noter til regnskapet for år 2023

Note 13 Investering i datterselskap

Investeringer i datterselskap	Forretningskonto	Eierandel/ Stemmeandel
DNB ECP Invest AS	Bergen	100 %

Note 14 Nærstående parter

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

Kjøp og salg av tjenester med nærstående parter

I 2023 var det vesentlige salget av tjenester til søsterselskaper og morselskapet. Av dette utgjorde salg til DNB Livsforsikring AS 15,7 millioner kroner. DNB Næringseiendom AS kjøpte tjenester fra selskaper i DNB konsernet for 25,7 millioner kroner i 2023 hvorav 7,0 millioner fra DNB Livsforsikring AS.



DNB Næringseiendom AS
Noter til regnskapet for år 2023

Note 15 Godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Ytelser til eksterne styremedlemmer (tall i tusen)

	2023	2022
Hilde Vatne	72	72

Ytelser til ledende personer (tall i tusen)

	2023	2022
Lønn adm. dir.	2 038	1 947
Annen godtgjørelse adm. dir.	22	29
Pensjonskostnader adm. dir.	609	566

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

Det er besluttet tildelt bonus for 2023 med kr. 450.000, som utbetales i 2024. 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.

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

	2023	2022
Kostnadsført godtgjørelse til revisor fordeler seg slik:		
- revisjon	351 176	107 081
- andre tjenester	36 668	282 353
Sum godtgjørelse til revisor	387 844	389 434

Beløp er oppgitt eks. mva.

Fra og med 2023 er hele beløpet for revisjon fakturert og bokført mot tidligere kun a konto beløp.

Under andre tjenester inngår ikke lenger tjenester fra revisor ytt til andre selskaper forvaltet av DNB NE.



DNB Næringseiendom AS
Noter til regnskapet for år 2023

Note 16 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 2023 ingen handelsportefølje, ingen poster utenom balansen og er heller ikke eksponert for valutarisiko.

Beløp i tusen kroner	Bokført 31.12.23	Vekting 31.12.23	Vektet 31.12.23	Bokført 31.12.22	Vekting 31.12.22	Vektet 31.12.22
Beregning av vektet balanse						
Innskudd i banker	155 644 485	20 %	31 128 897	152 510 865	20 %	30 502 173
Øvrige fordringer	27 023 561	20 %	5 404 712	24 772 811	20 %	4 954 562
Utsatt skattefordel	15 973 408	67 %	10 631 635	12 686 825	64 %	8 100 758
Øvrige anleggsmidler	6 674 176	100 %	6 674 176	10 563 879	100 %	10 563 879
Sum eiendeler	205 315 630		53 839 420	200 534 380		54 121 372

Beregning av netto ansvarlig kapital

Balanseført egenkapital		53 417 731	45 860 673
Fradrag for utsatt skattefordel		-10 631 635	-8 100 758
Kjernekapital		42 786 096	37 759 915
Tilleggskapital		0	0
Sum netto ansvarlig kapital		42 786 096	37 759 915

Kapitalkrav relatert til faste kostnader 36 922 146 33 002 975

Beregning av kapitaldekning

Sum netto ansvarlig kapital (A)	42 786 096	37 759 915
Kapitalkrav relatert til faste kostnader (B)	36 922 146	33 002 975

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

Overskudd ansvarlig kapital (A) - (B) 5 863 950 4 756 940

Beregning av fjorårets faste kostnader

	2023	2022
Sum inntekter	188 987 602	199 021 890
Positivt resultat før skatt	37 883 977	63 875 346
Fullt ut variable vederlag til ansatte, ledelsen, m.fl.	3 415 040	3 134 643
Variable avgifter til børser, autoriserte markedsplasser, verdipapirregister og oppgjørssentraler	0	0
Sum fjorårets faste kostnader	147 688 585	132 011 901
Krav til ansvarlig kapital	36 922 146	33 002 975
	461 526 828	412 537 191



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 2023, 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 2023 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 avvike 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 risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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 modifierer vår konklusjon. 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, 18. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Håvardstun
statsautorisert revisor