

**DNB Liv Eiendom Sverige AB**  
**Org nr 556633-0162**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

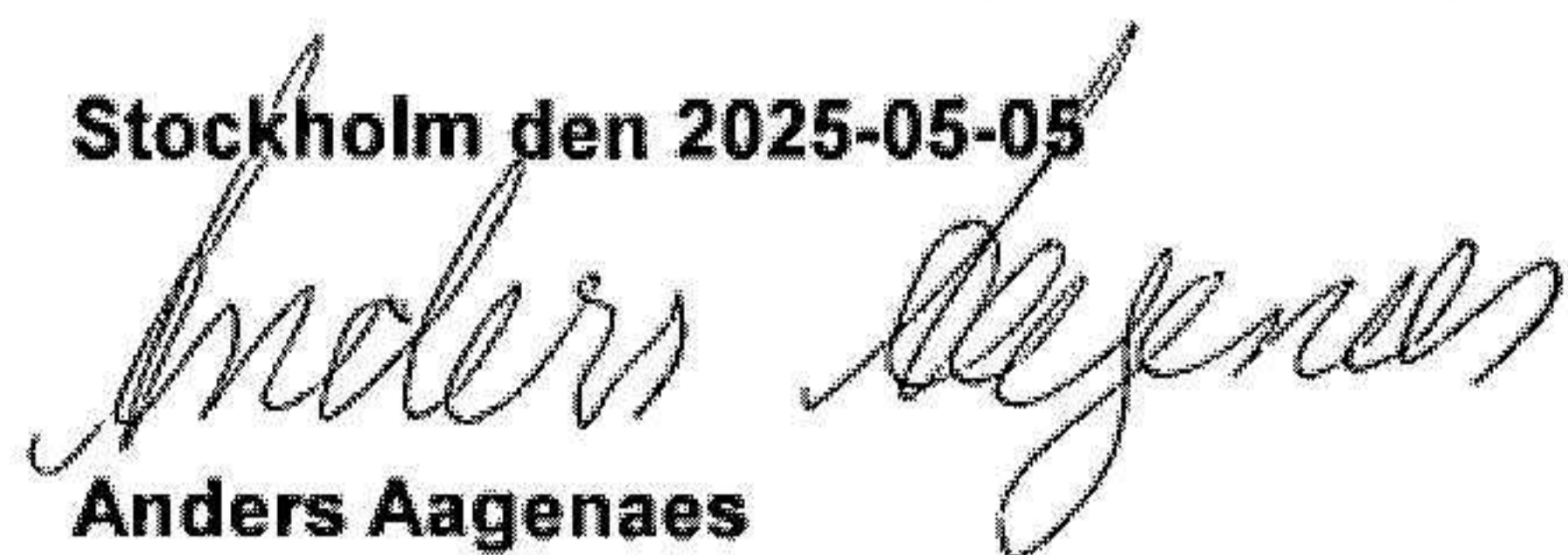
Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

**Undertecknad styrelseledamot i DNB Liv Eiendom Sverige AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2025-05-05.**

**Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna förlusten.**

Stockholm den 2025-05-05

  
**Anders Aagenaes**

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamhet**

Bolaget har som verksamhet att förvalta fastigheter som ägs via dotterbolag.

Bolaget har inte haft några anställda och några löner eller ersättningar har inte betalats ut.

### **Ägarförhållanden**

Företaget har sitt huvudkontor i Stockholm. Företagets säte är Stockholms kommun.

DNB Liv Eiendom Sverige AB är ett helägt dotterbolag till DNB Eiendomsholding AS, som ingår i koncernen DNB Livsforsikring AS, Norge, org.nr. 904782007. Bolaget omfattas av den koncernredovisning som avlämnas av koncernmoderföretaget DNB ASA, Norge, org.nr. 981276957 varför någon koncernredovisning inte upprättas i enlighet med undantagsregeln i Årsredovisningslagen 7 kap 2 §. Årsredovisningen för DNB ASA finns att tillgå hos Enhetsregisteret, Brønnøysund, Norge.

### **Väsentliga händelser under året**

Bolaget har per datum 2024-09-24 fusionerat dotterbolaget DNB Q-drat AB. Detta medförde ett fusionsreslutat på 4 tkr. Bolagets interna lån på 12 Mkr har därmed lösts.

### **Finansiering och likviditet**

Bolaget finansieras med ett eget kapital som i år är 164 mkr.

### **Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten**

Inga väsentliga risker bedöms förekomma i verksamheten då samtliga fastigheter i dotterbolag har avyttrats.

### Framtidsutsikter och långsiktiga finansiella mål

Det finansiella målet med verksamheten är att förvalta de befintliga tillgångarna i bolaget och bedöma marknaden för nya fastighetsinvesteringar i framtiden.

### Flerårsjämförelse

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	tkr		73	11 966	12 570
Resultat efter finansnetto	tkr	-28 440	19 997	988 900	39 831
Balansomslutning	tkr	178 497	234 188	3 368 814	3 276 904
Soliditet	%	91,7	87,9	99,1	73,1

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultatdisposition:

Överkursfond	2 267 808 164
Balanserade vinstmedel	-2 086 558 331
Årets förlust	-30 507 466
	<hr/>
kronor	<u>150 742 367</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>150 742 367</u>
kronor	<u>150 742 367</u>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Nettoomsättning		0	73
Driftskostnader		-167	-303
Övriga externa kostnader	6	-467	-404
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-634</u>	<u>-634</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-38 188	-25 842
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	10 782	46 922
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-400	-450
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<u>-27 806</u>	<u>20 630</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-28 440	19 996
Bokslutsdispositioner		0	0
Skatt på årets resultat	11	-2 067	-9 398
<b>Årets resultat</b>		<u>-30 507</u>	<u>10 598</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Aktier i dotterföretag	15	0	13 600
Fordringar hos koncernföretag		106 290	106 290
		<u>106 290</u>	<u>119 890</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>106 290</u>	<u>119 890</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		5 628	1 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 099	43 401
		<u>57 727</u>	<u>44 541</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>14 480</u>	<u>69 757</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>72 207</u>	<u>114 298</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>178 497</u>	<u>234 188</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	12	12 000	12 000
Reservfond		1 000	1 000
		<u>13 000</u>	<u>13 000</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Överkursfond	13	2 267 808	2 267 808
Balanserad vinst eller förlust		-2 086 558	-2 086 563
Årets resultat		-30 507	10 598
		<u>150 743</u>	<u>191 843</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>163 743</u>	<u>204 843</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
		–	–
<b>Summa långfristiga skulder</b>		0	0
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		0	43
Skulder till koncernföretag	14, 17	0	12 000
Aktuella skatteskulder		11 615	9 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3 139	7 827
		<u>14 754</u>	<u>29 345</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>14 754</u>	<u>29 345</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>178 497</u>	<u>234 188</u>

2025050711635

## Rapport över eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Över- kurs- fond</u>	<u>Balanserat eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>12 000</b>	<b>1 000</b>	<b>2 267 808</b>	<b>1 058 399</b>	<b>3 339 207</b>
Årets resultat	-	-	-	10 598	10 598
Utdelning	-	-	-	-3 144 961	-3 144 961
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>12 000</b>	<b>1 000</b>	<b>2 267 808</b>	<b>-2 075 964</b>	<b>204 844</b>
Fusions resultat	-	-	-	4	4
Årets resultat	-	-	-	-30 507	-30 507
Utdelning	-	-	-	-10 598	-10 598
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>12 000</b>	<b>1 000</b>	<b>2 267 808</b>	<b>-2 117 065</b>	<b>163 743</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-634	-634
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Erhållen utdelning	465	283
Erhållen ränta	10 782	46 923
Erlagd ränta	-400	-450
Betald inkomstskatt	-3 099	-1 150
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>7 114</b>	<b>44 972</b>
Justeringar av rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-10 013	2 431 945
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-42	-193
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-16 685	-5 146
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-19 626</b>	<b>2 471 578</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Försäljning av dotterbolag	0	707 762
Avyttringar av andelar i koncern-, och intresseföretag	-25 053	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-25 053</b>	<b>707 762</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Utdelningar	-10 598	-3 144 961
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-10 598</b>	<b>-3 144 961</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-55 277</b>	<b>34 379</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>69 757</b>	<b>35 378</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>14 480</b>	<b>69 757</b>

## Noter

### Not 1 Grunder för upprättande av årsredovisningen

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till DNB ASA, Norge, org nr 981276957, som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

### Not 2 Förändringar i redovisningsprinciperna

Använda redovisningsprinciper överensstämmer med dem som tillämpades under föregående räkenskapsår.

### Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

### Not 4 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

#### **Intäktsredovisning**

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av fakturerat förvaltningsarvode.

#### *Finansiella intäkter*

Ränteintäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

#### **Inkomstskatter**

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

#### *Aktuell inkomstskatt*

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

#### *Uppskjuten inkomstskatt*

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserats eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

#### **Uppskjutna skattefordringar**

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

#### **Finansiella anläggningstillgångar**

Finansiella tillgångar som är avsedda för långsiktigt innehav redovisas till anskaffningsvärde. Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

#### **Lånekostnader**

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

#### **Nedskrivning**

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

#### **Fordringar**

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

**Likvida medel**

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

**Skulder**

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

**Redovisning av koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

**Not 5 Koncerninterna intäkter och kostnader**

Försäljning till koncernbolag har gjorts med 0 (73) tkr under året. Köp från koncernbolag har gjorts med 94 (248) tkr under året. Vad gäller koncerninterna finansiella intäkter/kostnader se respektive not.

**Not 6 Ersättning till revisorerna**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>EY</u>		
Revisionsuppdraget	-149	-103
Summa	<u>-149</u>	<u>-103</u>
<p>Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.</p>		
<u>PWC</u>		
Skatterådgivning	-309	-294
Summa	<u>-309</u>	<u>-294</u>

**Not 7 Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Andel män i styrelsen, %	100	100
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare, %	0	0
Andel män bland övriga ledande befattningshavare, %	100	100

**Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Resultat vid försäljning av andelar i koncernföretag	0	638
Utdelning	465	283
Försäljningskostnader	-38 653	-26 763
Summa	<u>-38 188</u>	<u>-25 842</u>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ränteintäkter, koncernföretag	8 991	44 328
Ränteintäkter, övrigt	1 791	2 595
Summa	<u>10 782</u>	<u>46 923</u>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Räntekostnader, koncernföretag	-308	-420
Räntekostnader, övriga	-92	-30
<b>Summa</b>	<u>-400</u>	<u>-450</u>

**Not 11 Inkomstskatt**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut 31 december 2024 är följande:		
Skatt på årets resultat	-2 067	-9 475
<b>Redovisad skatt i resultaträkningen</b>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Summa redovisad skatt</b>	<u>-2 067</u>	<u>-9 475</u>
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>		
Redovisat resultat före skatt	-28 441	19 997
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	5 859	-4 119
Ej skattepliktiga poster	-7 926	-5 356
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<u>-2 067</u>	<u>-9 475</u>

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är negativt. (47,4%)

Det skattemässiga underskottet uppgår till 0 tkr (0 tkr)

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital

**Not 12 Aktiekapital**

Aktiekapitalet består av 12 000 st (12 000) aktier med kvotvärde 1 000 kr.

**Not 13 Vinstdisposition**

2024

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultatdisposition:

Överkursfond	2 267 808
Balanserade vinstmedel	-2 086 558
Årets förlust	-30 507
<b>Totalt</b>	<u>150 743</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>150 743</u>
<b>Totalt</b>	150 743

**Not 14 Finansiell riskhantering**

**Finansiell riskhantering**

DNB Liv Eiendom Sverige AB är exponerat för ett antal finansiella risker som företaget hanterar inom ramen för den finanspolicy som finns i koncernen. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av interna lån. Därutöver har bolaget kundfordringar och leverantörsskulder samt likvida medel som utgör finansiella instrument. Företaget har inga väsentliga risker.

**Ränterisk**

DNB Liv Eiendom Sverige AB finansieras enbart av koncerninterna lån och bedöms därmed inte exponeras för ränterisk.

**Kundkreditrisk**

Kundkreditrisk är risken att en motpart inte kan uppfylla ett åtagande under ett finansiellt instrument eller kundavtal, och leder till en finansiell förlust. Ledningen anser att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk med någon enskild kund, motpart eller geografisk region för DNB Liv Eiendom Sverige AB.

### **De finansiella tillgångarnas kreditkvalitet**

Kreditkvaliteten för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad.

### **Likviditet och refinansieringsrisk**

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. DNB Liv Eiendom Sverige AB finansieras enbart av koncerninterna lån och bedöms därmed inte exponeras för refinansieringsrisker.

### **Riskhantering av kapital**

Företagets kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna och fördelar för andra intressenter, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan företaget, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera den utdelningen till aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden. Företaget analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna utifrån uppsatta mål. Bolaget har ingen nettoskuld.

**Not 15 Aktier i dotterföretag**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	13 600	938 975
Försäljning/fusioner	-13 600	-733 888
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>0</u>	<u>205 087</u>
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0	-191 487
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<u>0</u>	<u>-191 487</u>
<b>Utgående ackumulerade värdeförändringar</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<u>0</u>	<u>13 600</u>

**Not 16 Ekonomiska arrangemang som inte redovisas i balansräkningen**

Bolaget har ej några väsentliga ekonomiska arrangemang som inte har redovisats i balansräkningen.

DNB Liv Eiendom Sverige AB  
556633-0162

17(18)

2025050711645

**Not 17 Räntebärande lån**

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<i>Långfristiga:</i>		
Koncerninternt lån	0	0
	—	—
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Kortfristiga:</i>		
Koncerninternt lån	0	12 000
	—	—
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>12 000</b>
	—	—
<b>Lånebelopp</b>	<b>0</b>	<b>12 000</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Övriga poster	3 140	7 826
	—	—
<b>Summa</b>	<b>3 140</b>	<b>7 826</b>



**Not 19      Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Stockholm \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Tor Arild Bolstad  
Verkställande direktör

Anders Aagenæs  
Styrelseordförande

Ole Christian Knudsen  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_.

Ernst & Young AB

Anders Linusson  
Auktoriserad revisor

# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545039010

## Dokument

Årsredovisning - DNB Liv Eiendom Sverige AB 2024  
Hoveddokument  
18 sider  
Initiert på 2025-04-24 11:51:36 CEST (+0200) av Siren  
Thomsen (ST)  
Ferdigstilt den 2025-04-25 11:15:09 CEST (+0200)

## Initiativtaker

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

## Underskriverne

Tor Arild Bolstad (TAB)  
torarild.bolstad@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Tor Arild Bolstad"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2024-01-29 10:39:39 CET (+0100)  
Signert 2025-04-24 16:06:59 CEST (+0200)

Anders Tom Aagenæs (ATA)  
anders.aagenaes@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Anders Tom Aagenæs"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2025-01-30 13:18:55 CET (+0100)  
Signert 2025-04-24 11:58:35 CEST (+0200)

ole-Christian Knudsen (oK)  
ole-christian.knudsen@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Ole-Christian Knudsen"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2024-12-20 16:45:48 CET (+0100)  
Signert 2025-04-24 12:26:06 CEST (+0200)

Anders Linusson (AL)  
Fødselsnummer 197406054994  
anders.linusson@se.ey.com



Navnet svensk BankID oppga var "Anders Olof Linusson"  
Signert 2025-04-25 11:15:09 CEST (+0200)

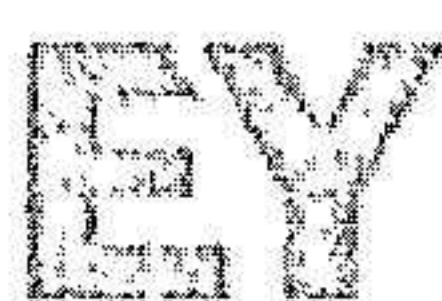


# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545039010

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

2025050711649

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i DNB Liv Eiendom Sverige AB, org.nr 556633 - 0162

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för DNB Liv Eiendom Sverige AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av DNB Liv Eiendom Sverige AB:s finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till DNB Liv Eiendom Sverige AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för DNB Liv Eiendom Sverige AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till DNB Liv Eiendom Sverige AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg daterat enligt min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders Linusson  
Auktoriserad revisor

2025050711651

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™A för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet"

**Anders Olof Linusson**

Auktoriserad revisor

Serienummer: b1731460f9c6c7[...]7b51695af49dd

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-25 09:14:29 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: D4JFA-7JU32-8CEXD-V4FYW-HB/ISW-64ILJ

# ÅRSBERETNING 2024

## FOR

### DNB EIENDOMSHOLDING AS

#### Virksomhetens art og sted

Selskapets virksomhetsområde omfatter eierskap og drift av fast eiendom, samt tilhørende aktiviteter. Formålet oppnås gjennom eierskap i aksjer og andeler i eiendomsselskaper. Selskapet er i hovedsak investert i næringseiendom finansiert gjennom kundemidler og egenkapital i DNB Livsforsikring AS. Selskapet er lokalisert i Bergen.

Selskapet har i 2024 solgt aksjer i Grønnvollkvartalet AS. I tillegg har det vært gjennomført salg av eiendommen Brugata 19 gjennom datterselskapet Brugata 19 AS.

#### Selskapets stilling og resultat

Selskapets resultat består i all hovedsak av inntekter fra underliggende eiendomsportefølje samt finansiering av porteføljen. Årets resultat viser et overskudd på NOK 452,4 mill. mot et overskudd på NOK 375,9 mill. foregående år. Økning i årets resultat sammenlignet med fjoråret forklares ved økte inntekter på investeringer, herunder inntektsført utbytte og konsernbidrag, økte netto renteinntekter fra datterselskaper samt reduksjon i netto tap ved realisasjon av aksjer og andeler. Samtidig preges resultatet av en økning i netto nedskrivning på investeringer i datterselskaper sammenlignet med fjoråret.

Det var i 2024 resultatført konsernbidrag og utbytter på til sammen NOK 835,9 mill. mot NOK 692,4 mill. i 2023.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i selskapet var NOK 227,0 mill. og gjelder i hovedsak årets resultat justert for poster som er investeringsaktiviteter. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var NOK 603,5 mill., herunder netto innbetalinger ved salg av aksjer i datterselskap på NOK 765,9 mill. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var NOK -780,9 mill. Beløpet tilskrives netto utbetaling av konsernbidrag på NOK -1 225,4 mill. og endring i konsernintern gjeld tilknyttet konsernkonto på NOK 444,5 mill. Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l. var NOK 49,6 mill.

Egenkapitalen var ved utgangen av året på NOK 17 990,6 mill. mot NOK 19 388,3 mill. foregående år. Reduksjonen i egenkapitalen skyldes i all hovedsak utdeling av tilleggskonsernbidrag med NOK 1 850,0 mill. i 2024. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2024 var 84,8 % sammenlignet med 87,0 % pr. 31.12.2023.

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

Selskapet hadde i 2024 et regnskapsmessig overskudd etter skatt på NOK 452 367 960. Styret foreslår følgende disponering av årets resultat:

Avgitt tilleggskonsernbidrag uten skattemessig effekt	NOK 1 036 359 198
Avgitt tilleggskonsernbidrag med skattemessig effekt	NOK 813 640 802
Overført fra overkurs	NOK - 1 397 632 040
<u>Sum overføringer</u>	<u>NOK 452 367 960</u>



## Fremtidsutsikter

Selskapet eier eiendomsselskaper med en solid og sentralt beliggende portefølje innenfor kontor, handel og hotell. Porteføljen har en god og robust leietakerfordeling innenfor et bredt spekter av bransjer og er preget av store solide leietakere. Økonomisk ledighet i porteføljen pr 31.12.2024 var 3,3 %, som anses som lav sammenlignet med markedet. Eiendomsporteføljens eiendommer er i hovedsak lokalisert i attraktive områder med gode markedsleier.

Etter en periode med stigende renter og økende avkastningskrav har markedet stabilisert seg i 2024. Starten av 2025 har vært preget av stor markedsuro internasjonalt, noe som medfører at investorene er avventende. Det er forventet at rentetoppen nå er nådd og at rentene etter hvert vil falle noe. Det er forventet rentekutt i løpet av året. Rentenedgang er forventet å få positiv innvirkning på likviditeten i transaksjonsmarkedet og vil bidra til å redusere usikkerheten til fremtidig avkastningskrav, 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. Styret vurderer fremtidsutsiktene for selskapet som gode, men påpeker at det alltid er usikkerhet knyttet til vurderingen av fremtidige forhold.

## Finansiell risiko

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

Ved behov finansieres selskapets drifts- og investeringsutgifter av morselskapet. Det er etablert en konsernkontoordning hvor DNB Eiendomsholding er konsernkonto innehaver. Netto likviditet i konsernkontoordningen påvirkes av leietakernes soliditet og betalingsevne. Selskapene hadde relativ lav avsetning til tap på fordringer i 2024 og omfanget av konkurser har vært begrenset i 2024. Det gjøres en løpende vurdering av likviditetsbeholdningen til selskapet, særskilt ved finansiering av oppkjøp og ved utbetaling av konsernbidrag. Likviditetsrisiko og kredittrisiko vurderes på bakgrunn av dette som lav.

## Bærekraftsrisiko

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

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.

Klimarelaterte risikoer og muligheter er integrert i investeringsbeslutninger og risikoovervåking for eiendomsporteføljen. DNB Næringseiendom AS som forvalter eiendomsporteføljen jobber med klimarisiko ved hjelp av flere verktøy og prosesser. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til:

- Årlig GRESB og INREV rapportering for å evaluere og kommunisere vår bærekraftsytelse til interessenter og investorer.
- BREEAM-sertifisere alle eiendommer over tid for å sikre dokumentert miljøstandard.
- ISO 14001:2015 sertifisert miljøstyringssystem for å kontinuerlig overvåke og forbedre

vår miljøprestasjon

- Analyse ved hjelp av rammeverket for Task Force on Climate Related Disclosures
- Rapportering i henhold til krav fra norsk offentliggjøringsforordning
- Deltaker i MSCI: Real Estate Climate Metrics, verktøy og indikatorer for å måle og vurdere klimarisiko og muligheter i eiendomsporteføljen

Å bruke et bredt spekter av verktøy bidrar til å minimere potensielle risikoer i eiendomsporteføljen. Det gir også en solid grunnmur for videre beslutningstaking og risikostyring.

#### **Fortsatt drift**

I samsvar med regnskapslovens § 4-5 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

#### **Forsknings- og utviklingsaktiviteter**

Selskapet har ingen forsknings- og utviklingsaktiviteter.

#### **Arbeidsmiljø og likestilling**

Selskapet hadde ingen ansatte i 2024. Styret består av fire medlemmer, hvorav to kvinnelige medlemmer.

#### **Ytre miljø**

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

Selskapets virksomheter inngår i forvalters miljøpolitikk og miljøplan hvor det jobbes målbevisst med energi- og ressursbesparelser gjennom forvaltning av eiendomsporteføljen. Miljøplanen setter klare mål for selskapets eiendomsportefølje. Det vises for øvrig til avsnitt om "Bærekraftsrisiko" der selskapets miljøpolitikk er nærmere beskrevet.

#### **Åpenhetsloven**

Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter Åpenhetsloven publiseres på hjemmesiden til DNB Næringseiendom AS.

#### **Styret og daglig leders personlige ansvar**

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

Bergen, 28. mai 2025

---

Bjørn Atle Haugen  
Styrets leder

---

Christine Koch Hatlebrekke  
Styremedlem

---

Magne Gyland  
Styremedlem

---

Mari Fløgstad Skipevåg  
Styremedlem

---

Gro Kristin Boge  
Daglig leder

# Resultatregnskap

## DNB Eiendomsholding AS

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		627 877	2 978 459
Sum driftsinntekter		<u>627 877</u>	<u>2 978 459</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	4 121 704	7 503 062
Sum driftskostnader		<u>4 121 704</u>	<u>7 503 062</u>
Driftsresultat		<u>-3 493 827</u>	<u>-4 524 603</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investeringer i datterselskap	3	835 859 339	692 443 608
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	120 561 170	108 128 630
Annen renteinntekt		15 938 005	9 597 979
Gevinst ved realisasjon av aksjer og andeler	3	0	62 307 937
Annen finansinntekt	5	98 501 899	314 427 970
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	267 609 273	171 973 700
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	104 060 943	114 871 346
Tap ved realisasjon av aksjer og andeler	3	6 836 667	84 359 625
Annen rentekostnad		4 820	25 055
Annen finanskostnad		6 998 493	221 956 107
Resultat av finansposter		<u>685 350 218</u>	<u>593 720 291</u>
Resultat før skattekostnad		<u>681 856 391</u>	<u>589 195 689</u>
Skattekostnad	6	<u>229 488 431</u>	<u>213 318 022</u>
Årsresultat		<u>452 367 960</u>	<u>375 877 667</u>
Totalresultat		<u>452 367 960</u>	<u>375 877 667</u>
<b>Overføringer</b>			
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt		0	756 293 898
Avgitt tilleggs konsernbidrag uten skattemessig effekt		1 036 359 198	0
Avgitt tilleggs konsernbidrag med skattemessig effekt		813 640 802	0
Overført fra overkurs		-1 397 632 040	-380 416 231
Sum overføringer	7	<u>452 367 960</u>	<u>375 877 667</u>

# Balanse

## DNB Eiendomsholding AS

	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	2 392 197	2 392 197
Sum immaterielle eiendeler		<u>2 392 197</u>	<u>2 392 197</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	3	18 014 938 505	19 084 549 794
Lån til selskap i samme konsern	4	0	328 143 372
Andre langsiktige fordringer		734 706 359	143 378 449
Sum finansielle anleggsmidler		<u>18 749 644 864</u>	<u>19 556 071 615</u>
Sum anleggsmidler		<u>18 752 037 061</u>	<u>19 558 463 812</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		202 306	666 642
Fordringer på selskap i samme konsern	4	2 257 142 053	2 507 864 634
Andre kortsiktige fordringer		43 592 730	105 170 020
Sum fordringer		<u>2 300 937 089</u>	<u>2 613 701 296</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		157 670 833	108 083 412
Sum omløpsmidler		<u>2 458 607 922</u>	<u>2 721 784 708</u>
Sum eiendeler		<u>21 210 644 983</u>	<u>22 280 248 521</u>
992 670 886		Side 9	

# Balanse

## DNB Eiendomsholding AS

	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	57 400 000	57 400 000
Overkurs		17 933 226 491	19 330 858 532
Sum innskutt egenkapital		<u>17 990 626 491</u>	<u>19 388 258 532</u>
Sum egenkapital	7	<u>17 990 626 491</u>	<u>19 388 258 532</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	4	162 790 044	150 847 326
Sum annen langsiktig gjeld		<u>162 790 044</u>	<u>150 847 326</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		82 796 202	36 920 839
Gjeld til selskap i samme konsern	4	2 966 761 162	2 684 377 429
Annen kortsiktig gjeld		7 671 085	19 844 396
Sum kortsiktig gjeld		<u>3 057 228 449</u>	<u>2 741 142 663</u>
Sum gjeld		<u>3 220 018 493</u>	<u>2 891 989 989</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>21 210 644 983</u>	<u>22 280 248 521</u>

# Balanse

DNB Eiendomsholding AS

Bergen, 28.05.2025

\_\_\_\_\_  
Bjørn Atle Haugen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Christine Koch Hatlebrekke  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Magne Gyland  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Mari Fløgstad Skipevåg  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Gro Kristin Boge  
Daglig leder



# Kontantstrømoppstilling

## DNB Eiendomsholding AS

	2024	2023
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	681 856 391	589 195 689
Resultatført konsernbidrag fra datterselskap	-835 859 339	-692 443 608
Netto gevinst/tap ved salg av aksjer	6 836 667	22 051 688
Innbetalinger ved mottatt utbytte fra datterselskaper	10 825 027	2 973 368 319
Netto nedskrivning/reversering av nedskrivning av aksjer	267 609 273	171 973 700
Endring i leverandørgjeld	45 875 364	13 232 057
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	49 868 315	70 437 141
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>227 011 697</u>	<u>3 147 814 985</u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Endring i langsiktige fordringer	-263 184 538	11 400 577
Investering i aksjer/andeler inkl kapitalforhøyelse	-347 027 699	-223 790 635
Innbetaling ved salg av aksjer og andeler	765 873 184	1 243 154 528
Endring i konsernmellomværender	447 828 469	2 269 860 658
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>603 489 416</u>	<u>3 300 625 128</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Endring av konserninterngjeld tilknyttet konsernkonto	444 492 012	-142 093 214
Innbetaling v/mottatt konsernbidrag fra datterselskap	844 939 677	1 098 979 774
Utbetalinger av konsernbidrag	-2 070 345 381	-7 423 598 249
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-780 913 692</u>	<u>-6 466 711 689</u>
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	<u>49 587 421</u>	<u>-18 271 577</u>
Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr 01.01	<u>108 083 412</u>	<u>126 354 987</u>
Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr 31.12	<u>157 670 833</u>	<u>108 083 412</u>

---

**Note 1. Regnskapsprinsipper**

---

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

**Andre driftsinntekter**

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

**Kostnader**

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

**Investering i datterselskap**

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

**Skatt**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Periodens betalbare skatt utgjør 22 % av skattepliktig inntekt inkludert mottatt konsernbidrag med skattemessig effekt. Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt som er ført mot egenkapitalen eller til økning på aksjer i datterselskaper, påvirker ikke resultatført skattekostnad. Skatteeffekten av avgitte konsernbidrag hensyntas ved beregning av årets betalbare skatt.

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

**Klassifisering og vurdering av balanseposter**

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

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

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

### Fordringer

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

### Konsernkonto

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

### Kontantstrømoppstilling

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

---

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

---

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

### Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva fordeler seg slik :	2024	2023
- revisjon	284 107	284 107
- andre tjenester	0	32 124
<b>Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap</b>	<b>284 107</b>	<b>316 231</b>

## Note 3 Investering i datterselskap

Investeringer i datterselskap (AS)	Forretnings- kontor	Eierandel/ Stemmeandel	Egenkapital siste år 100 %	Resultat siste år 100 %
Admiral Hotel AS	Bergen	100%	150.000	931.704
Barcode 121 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Beddingen 16 AS	Bergen	100%	806.308.807	30.874.472
Beddingen 16 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Brugata 19 AS	Bergen	100%	5.150.000	99.257.073
DNB Eiendomsforvaltning AS	Bergen	100%	60.912.309	2.150.375
DNB Handesparker AS	Bergen	100%	312.528.467	10.584.229
Galleriet Kjøpesenter AS	Bergen	100%	1.561.611.062	97.023.972
Hygea AS	Bergen	100%	4.799.594.218	127.006.389
Fjordalleen 16 AS	Bergen	100%	1.069.445.323	23.426.889
Forenedekvartalet AS	Bergen	100%	170.712.498	5.821.491
Markeveien 1B AS	Bergen	100%	236.888.284	5.936.555
Markeveien 1B Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Nordnorsk Hotell AS	Bergen	100%	491.619.318	42.013.839
Nordnorsk Hotell Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Roald Amundsensgt. 6 AS	Bergen	100%	454.364.636	5.677.415
Roald Amundsensgt. 6 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Rosenkrantzgaten 12 AS	Bergen	100%	176.693.460	4.557.836
Rosenkrantzgaten 12 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Sandslimarka 251 AS	Bergen	100%	137.967.835	6.570.583
Starvhusgaten 2 A AS	Bergen	100%	145.330.712	4.571.854
Starvhusgaten 2 A Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Starvhusgaten 2 B AS	Bergen	100%	138.094.981	4.005.043
Starvhusgaten 2 B Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Stortingsgaten 22 AS	Bergen	100%	434.678.234	11.399.604
Stortingsgaten 22 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Strandgaten 17 AS	Bergen	100%	320.497.640	12.238.292
Strandgaten 17 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Strandgaten 4 Eiendom AS	Bergen	100%	116.528.306	3.369.737
Strandgaten 4 Eiendom Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Strandveien 50 AS	Bergen	100%	768.684.723	21.736.369
Torgalmenningen 14 AS	Bergen	100%	300.871.713	41.738.058
Torgalmenningen 4 Hjemmel AS	Bergen	100%	120.000	-65.524
Trondheim Hotell AS	Bergen	100%	13.014.733	361.481
Trondheim Hotell Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Trondheim Torg AS	Bergen	100%	1.992.735.156	-165.947.438
Trondheim Torg Hjemmel AS	Bergen	100%	60.000	0
Vestnorsk Hotell AS	Bergen	100%	1.034.993.778	41.730.812
Vestnorsk Hotell Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Vitaminveien 1 AS	Bergen	100%	373.405.624	24.134.646
Vitaminveien 1 Eiendom AS	Bergen	100%	17.150	2.963

**DNB Eiendomsholding AS**

Noter til regnskapet 2024

BK9 Næring AS	Bergen	100%	93.650.019	310.069
DNB Liv Eiendom Sverige AB*)	Stockholm	100%	163.743.000	-30.507.000

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

Investeringer i datterselskap (deltakerlignede)	Forretnings- Konto	Eierandel/ Stemmeandel	Egenkapital siste år 100%	Resultat siste år 100%
ANS Torgalmenningen 14 Hjemmael	Bergen	99,00%	0	0
ANS Beddingen Hjemmael	Bergen	99,52%	0	0
ANS Sjøsidan 1 Hjemmael	Bergen	99,50%	0	0
ANS Sjøsidan 2 Hjemmael	Bergen	99,50%	0	0
ANS Fjordalleen 16 Hjemmael	Bergen	99,50%	0	0
Verdibo ANS	Bergen	99,75%	38.289.898	9.294.446

Selskapet har i 2024 solgt aksjer i Grønnvollkvartalet AS. Transaksjonen har medført et resultatført tap ved salg av aksjer og andeler.



---

**Note 4 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter**

---

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

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

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

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

Av gjeld til selskap i samme konsern pr 31.12.2024, utgjør kr 1.982.592.696 gjeld i forbindelse med konsernkontoordningen. Tilsvarende kr 1.538.100.683 pr 31.12.2023.

---

**Note 5 Opsjon vedrørende tilbakekjøp av aksjer**

---

Selskapet ervervet i 2021 aksjer i selskapet Grønnvollkvartalet AS med overtakelse 30. april samt selskapene Lillebytunet AS og Nedre Skøyen Vei Newco AS med overtakelse 30. september. Samtidig med signering av kjøpekontrakt har selskapet inngått en opsjonsavtale som gir selger rett til å kjøpe tilbake aksjer i nevnte selskaper til en gitt markedsverdi. Opsjonsavtalen har en løpetid på 8 år regnet fra overtakelsesdato. Avtalen sikrer selskapet rett til en engangspremie ved inngåelse av avtalen samt en årlig opsjonsrente i løpetiden. For 2024 er det resultatført opsjonsrente på tilsammen kr 65,0 mill. (for 2023 kr 86,6 mill.) Inntekter knyttet til opsjonsavtalene er i regnskapet presentert som annen finansinntekt.

I 2024 er aksjer i Grønnvollkvartalet AS tilbakekjøpt i tråd med opsjonsavtalen.

**Note 6 Skattekostnad****Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel**

<b>Midlertidige forskjeller</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Gevinst/tapskonto	-10 873 619	-10 873 619
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>-10 873 619</b>	<b>-10 873 619</b>
Utsatt skatt (22%)	-2 392 197	-2 392 197
<b>Utsatt skatt i balansen</b>	<b>-2 392 197</b>	<b>-2 392 197</b>

<b>Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultat før skattekostnad	681 856 391	589 195 689
Permanente forskjeller	179 187	13 454
Netto regnskapsmessig gevinst/tap ved salg av aksjer/andeler	6 836 667	22 051 688
Nedskrivning finansielle eiendeler	267 609 273	171 973 700
Inntektsført konsernbidrag og utbytte	-835 859 339	-692 443 608
Skattemessig resultat i deltakerlignede selskaper	9 271 210	1 704 363
Tilbakeføring av 3% skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	0	18 576
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>129 893 388</b>	<b>92 513 861</b>
Mottatt konsernbidrag med skattemessig effekt	913 235 844	877 113 511
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	-1 043 129 233	-969 627 373
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Fordeling av skattekostnaden</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Skatt av avgitt konsernbidrag	229 488 431	213 318 022
<b>Skattekostnad</b>	<b>229 488 431</b>	<b>213 318 022</b>

<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt) *)	28 576 545	20 353 049
Skattevirkning av konsernbidrag	-28 576 545	-20 353 049
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\*) Betalbar skatt i skattenoten er presentert som 22% av skattepliktig inntekt før årets konsernbidrag er hensyntatt.

**Note 7 Egenkapital**

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 01.01</b>	57 400 000	19 330 858 532	0	19 388 258 532
Årets resultat	0	0	452 367 960	452 367 960
Tilbakebetalt innskutt kapital	0	0	0	0
Avgitt tilleggs konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	-1 036 359 198	-1 036 359 198
Avgitt tilleggs konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-813 640 802	-813 640 802
Overført fra overkurs	0	-1 397 632 040	1 397 632 040	0
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>57 400 000</b>	<b>17 933 226 492</b>	<b>0</b>	<b>17 990 626 491</b>

**Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon**

Aksjekapitalen på kr 57 400 000 består av 1 aksje a kr 57 400 000.

**Selskapet eies av DNB Livsforsikring AS.**

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

# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557547997533

## Dokument

2024 Årsregnskap, beretning og noter - DNB  
Eiendomsholding AS  
Hoveddokument  
15 sider  
Initiated on 2025-05-28 10:49:43 CEST (+0200)  
Ferdigstilt 2025-06-02 20:25:10 CEST (+0200)

## Underskriverne

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

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Magne Gyland"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2024-07-23 10:34:28 CEST (+0200)  
Signert 2025-05-31 18:04:25 CEST (+0200)

Bjørn Atle Haugen (BAH)  
bjorn.a.haugen@dnb.no

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Bjørn Atle Haugen"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2024-11-25 09:40:18 CET (+0100)  
Signert 2025-06-01 21:14:57 CEST (+0200)

Mari Fløgstad Skipevåg (MFS)  
mari.skipevag@dnb.no

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Mari Fløgstad Skipevåg"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2024-01-03 08:47:53 CET (+0100)  
Signert 2025-05-28 12:16:08 CEST (+0200)

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

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Christine K  
Hatlebrekke"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2025-03-21 09:07:12 CET (+0100)  
Signert 2025-06-02 20:25:10 CEST (+0200)

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

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Gro Kristin Boge"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2025-06-01 18:29:30 CEST (+0200)  
Signert 2025-06-02 08:50:49 CEST (+0200)



# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557547997533

Denne verifiseringen ble utstedt 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>

ank=20250623;2025062416422





Shape the future  
with confidence

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

Til generalforsamlingen i Dnb Eiendomsholding AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dnb Eiendomsholding AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss i revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



Shape the future  
with confidence

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjonen 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 utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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 regnskapestimatene 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 tvil av betydning 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 28. mai 2025  
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."

## Håvardstun, Kjetil

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1198525

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-05-28 20:04:04 UTC



ank=20250623;2025062416425

Penneo Dokumentmøkke: U79Z-00F78-NKOW3-ONGA2-2F2IS-BS9Z1

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.