

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

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

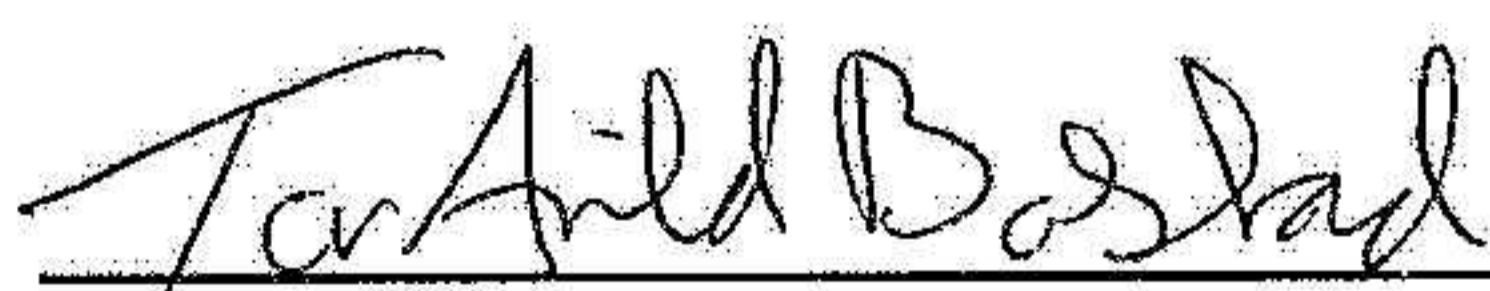
Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

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

**Undertecknad styrelseledamot/VD i DNB Liv Eiendom Sverige AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2024-04-25.**

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

**Stockholm den 2024-04-27**



**Namnförtydligande:**

TOR ARILO BOLSTAD

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

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2023**

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.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhet

Bolaget har som verksamhet att förvalta fastigheter som ägs via dotterbolag.  
Bolaget äger samtliga aktier i det helägda holdingbolaget DNB Q-drat AB, org nr 556707-2219.

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 2023-01-01 avyttrat samtliga aktier i dotterbolaget Pennfäktaren 10 AB till ett värde som överstiger bokfört värde med 2 Mkr samt tecknat ett skuldebrev mot moderbolaget på 1 090 Mkr

### Finansiering och likviditet

Bolaget finansieras med ett internt lån om 12 Mkr samt med eget kapital som i år är 205 mkr.  
Det interna lånet löper med en ränta på 3,5 %.

### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

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

### 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>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	tkr	73	11 966	12 570	11 128
Resultat efter finansnetto	tkr	19 997	988 900	39 831	-11 641
Balansomslutning	tkr	234 188	3 368 814	3 276 904	3 164 127
Soliditet	%	87,9	99,1	73,1	75,6

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	181 245 516
Årets vinst	10 598 225
	<hr/>
kronor	191 843 741

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 883,18 kr per aktie, totalt	10 598 225
i ny räkning överförs	181 245 516
	<hr/>
kronor	191 843 741

### Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 83,4 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln). Utdelningen kommer att bokas upp som en skuld och regleras framgent.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning		73	11 966
Driftskostnader		-303	-11 768
Övriga externa kostnader	6	-404	-268
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-634</u>	<u>-70</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-25 842	967 988
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	46 922	46 181
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-450	-25 198
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<u>20 630</u>	<u>988 971</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		19 996	988 901
Bokslutsdispositioner		0	0
Skatt på årets resultat	11	-9 398	-4 400
<b>Årets resultat</b>		<u>10 598</u>	<u>984 501</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Aktier i dotterföretag	15	13 600	747 488
Fordringar hos koncernföretag		106 290	405 808
		<u>119 890</u>	<u>1 153 296</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>119 890</u>	<u>1 153 296</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag		0	2 160 461
Övriga kortfristiga fordringar		1 140	2 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 401	17 313
		<u>44 541</u>	<u>2 180 140</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>69 757</u>	<u>35 378</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>114 298</u>	<u>2 215 518</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>234 188</u>	<u>3 368 814</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</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>	13		
Överkursfond		2 267 808	2 267 808
Balanserad vinst eller förlust		-2 086 563	73 898
Årets resultat		10 598	984 501
		<u>191 843</u>	<u>3 326 207</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>204 843</u>	<u>3 339 207</u>
<b>Långfristiga skulder</b>		—	—
<b>Summa långfristiga skulder</b>		0	0
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		43	235
Skulder till koncernföretag	14, 17	12 000	12 000
Aktuella skatteskulder		9 475	4 400
Övriga kortfristiga skulder		0	12 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	7 827	896
		<u>29 345</u>	<u>29 607</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>29 345</u>	<u>29 607</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>234 188</u>	<u>3 368 814</u>

2024061916692

## 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 2022-01-01</b>	<b>12 000</b>	<b>1 000</b>	<b>2 267 808</b>	<b>113 323</b>	<b>2 394 131</b>
Årets resultat	-	-	-	984 501	984 501
Utdelning	-	-	-	-39 425	-39 425
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</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>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	-634	-70
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Erhållen utdelning	283	26 744
Erhållen ränta	46 923	46 180
Erlagd ränta	-450	-25 198
Betald inkomstskatt	-1 150	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>44 972</b>	<b>47 656</b>
Justeringar av rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	2 431 945	-1 674 597
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-193	-275
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-5 146	-857 289
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 471 578</b>	<b>-2 484 505</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Försäljning av dotterbolag	707 762	2 532 505
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>707 762</b>	<b>2 532 505</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Utdelningar	-3 144 961	-39 425
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 144 961</b>	<b>-39 425</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>34 379</b>	<b>8 575</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>35 378</b>	<b>26 803</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>69 757</b>	<b>35 378</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 73 (11966) tkr under året. Köp från koncernbolag har gjorts med 248 (11 719) under året. Vad gäller koncerninterna finansiella intäkter/kostnader se respektive not.

## Not 6 Ersättning till revisorerna

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>EY</u>		
Revisionsuppdraget	-103	-101
Summa	<u>-103</u>	<u>-101</u>

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

<u>PWC</u>		
Skatterådgivning	-294	-157
Summa	<u>-294</u>	<u>-157</u>

**Not 7 Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Andel kvinnor i styrelsen, %	0	100
Andel män i styrelsen, %	100	0
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare, %	0	0
Andel män bland övriga ledande befattningshavare, %	100	100

**Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Resultat vid försäljning av andelar i koncernföretag	638	957 365
Utdelning	283	26 744
Försäljningskostnader	-26 763	-16 121
Summa	<u>-25 842</u>	<u>967 988</u>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ränteintäkter, koncernföretag	44 328	45 976
Ränteintäkter, övrigt	2 595	205
Summa	<u>46 923</u>	<u>46 181</u>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Räntekostnader, moderföretag	0	-24 760
Räntekostnader, koncernföretag	-420	-420
Räntekostnader, övriga	-30	-18
Summa	<u>-450</u>	<u>-25 198</u>

**Not 11 Inkomstskatt**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut 31 december 2023 är följande:		
Skatt på årets resultat	-9 475	-4 400
<b>Redovisad skatt i resultaträkningen</b>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Summa redovisad skatt</b>	<u>-9 475</u>	<u>-4 400</u>
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>		
Redovisat resultat före skatt	19 997	988 901
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	-4 119	-4 400
Ej skattepliktiga poster	-5 356	199 374
Redovisad skattekostnad	<u>-9 475</u>	<u>194 974</u>

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 47,4% (0,4%)

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

2023

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	2 267 808
Balanserade vinstmedel	-2 086 563
Årets vinst	10 598
	<hr/>
	191 843

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 883,18 kr per aktie	10 598
i ny räkning överförs	181 245
	<hr/>
	191 843

## 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>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	938 975	2 530 236
Försäljning/fusioner	-733 888	-1 591 261
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>205 087</b>	<b>938 975</b>
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-191 487	-191 487
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-191 487</b>	<b>-191 487</b>
<b>Utgående ackumulerade värdeförändringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b><u>13 600</u></b>	<b><u>747 488</u></b>

<u>Koncernen</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>
DNB Q-Drat AB	556707-2219	Stockholm

	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträts- andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Bokfört värde 23-12-31</u>
DNB Q-Drat AB	100	100	1 000	<u>13 600</u>
Summa				<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.

**Not 17 Räntebärande lån**

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<i>Långfristiga:</i>		
Koncerninternt lån	0	0
	—	—
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Kortfristiga:</i>		
Koncerninternt lån	12 000	12 000
	—	—
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>12 000</b>	<b>12 000</b>
<b>Lånebelopp</b>	<b>12 000</b>	<b>12 000</b>

Det koncerninterna lånet löper med ränta på 3,5% och ska betalas vid anmodan. Anmodan om betalning förväntas inte ske inom överskådlig framtid.

Företagets lån har följande ränteförfallostruktur:

<u>31 december 2023</u>	<u>0-1 mån</u>	<u>2-12 mån</u>	<u>1 till 5 år</u>	<u>Mer än 5 år</u>	<u>Summa</u>
Lånebelopp	0	12 000 000	0	0	<b>12 000 000</b>

2024061916703

**Not 18      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga poster	7 826	896
Summa	<u>7 826</u>	<u>896</u>

**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 09222115557515530088

## Dokument

Årsredovising - DNB Liv Eiendom Sverige AB 2023  
Hoveddokument  
18 sider  
Initiert på 2024-04-18 12:41:57 CEST (+0200) av Siren  
Thomsen (ST)  
Ferdigstilt den 2024-04-22 14:00:28 CEST (+0200)

## Initiativtaker

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

## Underskriverne

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

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Tor Arild Bolstad"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2024-01-29 10:39:39 CET (+0100)  
Signert 2024-04-18 16:16:59 CEST (+0200)

Anders Aagenæs (AA)  
anders.aagenaes@dnb.no

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Anders Tom Aagenæs"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2023-03-27 05:16:53 CEST (+0200)  
Signert 2024-04-18 13:26:40 CEST (+0200)

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

  
**BankID**

Navnet svensk BankID oppga var "ANDERS LINUSSON"  
Signert 2024-04-22 14:00:28 CEST (+0200)

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

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Ole-Christian Knudsen"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2023-01-25 13:55:57 CET (+0100)  
Signert 2024-04-18 13:29:30 CEST (+0200)



# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557515530088

2024061916706

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

2024061916707

## 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 2023.

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 2023 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 revisionssed 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 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 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 revisionssed 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 2023 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 räkenskaperna. 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

# PENNEO

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

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

**ANDERS LINUSSON**

Auktoriserad revisor

Serienummer: b1731460f9c6c777d9b99f7321f7b51695af

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-22 11:58:47 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

## ÅRSBERETNING 2023

### FOR

## DNB EIENDOMSHOLDING AS

### Virksomhetens art og sted

Selskapet er et datterselskap av DNB Livsforsikring AS og har som formål å investere i og forvalte fast eiendom på vegne av kundene. Dette utføres gjennom eierskap i aksjer og andeler i eiendomsselskaper. Selskapet er lokalisert i Bergen.

Selskapet forvalter eiendomsporteføljen aktivt, og en naturlig del av virksomheten er kjøp og salg av eiendomsselskaper for å nå ønsket allokering og sammensetning. Selskapet har i 2023 solgt aksjer i selskapene Lade Arena 1 AS, Lade Arena 2 AS, Sandvika Torg AS og Admiral Hotel Hjemmel AS. I tillegg har selskapet stiftet Forenedekvartalet AS ved omdanningen av Forenede-Kvartalet ANS fra et ansvarlig selskap til et aksjeselskap. Sistnevnte har skjedd som et ledd i omstruktureringen av eiendommene Trondheim Torg og Trondheim Hotell.

### 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 375,9 mill. mot et overskudd på NOK 1 347,7 mill. foregående år. Reduksjon i årets resultat sammenlignet med fjoråret forklares ved reduksjon i inntekter på investeringer, herunder inntektsført utbytte og konsernbidrag og netto renteinntekter fra datterselskaper. Samtidig preges resultatet av et netto tap ved realisasjon av aksjer og andeler sammenlignet med en netto gevinst for 2022 og økning av netto nedskrivning på investeringer i datterselskaper sammenlignet med fjoråret.

Det var i 2023 resultatført konsernbidrag og utbytter på til sammen NOK 692,4 mill. mot NOK 1 575,6 mill. i 2022. Nedgang i resultatført konsernbidrag og utbytter skyldes i all hovedsak salg av aksjer og andeler i datterselskap, som nevnt innledningsvis, og at mottatte konsernbidrag i 2023 delvis er ført til reduksjon på kostpris på aksjene.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i selskapet var NOK 3 147,8 mill., herunder innbetalinger ved mottatt utbytte fra datterselskaper på NOK 2 973,4 mill. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var på NOK 3 300,6 mill., herav utgjør innbetalinger ved salg av aksjer og andeler NOK 1 243,2 mill. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var på NOK - 6 466,7 mill. Beløpet tilskrives i all hovedsak netto av utbetaling av konsernbidrag til morselskapet på NOK - 7 423,6 mill. og innbetaling av konsernbidrag fra datterselskaper på NOK 1 099 mill. Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l. var NOK - 18,3 mill.

Egenkapitalen var ved utgangen av året på NOK 19 388,3 mill. mot NOK 20 999,6 mill. foregående år. Reduksjonen i egenkapitalen skyldes delvis en tilbakebetaling av innskutt kapital med NOK 1 231,0 mill i 2023. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2023 var 87,0 % sammenlignet med 64,9 % pr. 31.12.2022.

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

Selskapet hadde i 2023 et regnskapsmessig overskudd etter skatt på NOK 375 877 667. Styret foreslår følgende disponering av årets resultat:

Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	NOK	756 293 898
Overført fra overkurs	NOK	- 380 416 231
<u>Sum overføringer</u>	NOK	<u>375 877 667</u>

### Fremtidsutsikter

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

I løpet av 2023 økte den norske styringsrenten fra 2,62 % til 4,37 %, og som følge av dette økte avkastningskravet i eiendom. Dette har medført at markedsverdiene har falt i markedet generelt og for eiendommene som eies av selskapet. Eiendomsporteføljens kontoreiendommer er i hovedsak lokalisert i attraktive områder med positiv utvikling i markedsleiene som bidrar til å redusere verdifallet. Hotellsegmentet har også hatt et godt år med positiv utvikling i leiene som følge av utvikling i rompriser og belegg.

Økonomisk ledighet i den norske delen av porteføljen er 2,8 %, som anses som lav sammenlignet med markedet.

Eiendom er et realaktiva med attraktive porteføljeegenskaper og risikopremie som gjør aktivaklassen interessant, og en viktig del av langsiktig pensjonssparing også fremover. Styret vurderer fremtidsutsiktene for selskapet som gode, men gjør oppmerksom på 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.

Selskapet har økonomisk risiko knyttet til valutakursen mellom norske og svenske kroner. Som følge av at regnskapet avlegges i norske kroner, påvirkes både selskapets resultat og egenkapital av valutakursen. I 2023 har datterselskapet DNB Liv Eiendom Sverige AB solgt eiendomsselskapet Pennfåktaren 10 AB, og med det er valutaeksponeringen i svenske kroner redusert betydelig. Det er etablert en valutasikring på konsernnivå.

Det er etablert en konsernkontoordning hvor DNB Eiendomsholding er konsernkontoinnehaver. Det gjøres en løpende vurdering av likviditetsbeholdningen i konsernkontoordningen, særskilt ved finansiering av oppkjøp og ved utbetaling av konsernbidrag. Overskuddslikviditet i konsernkontoordningen overføres til morselskapet, og ved behov finansieres utgifter av morselskapet. Netto likviditet i konsernkontoordningen påvirkes av leietakernes soliditet og betalingsevne. Leietakere kredittvurderes jevnlig, og det er høyt fokus på sikkerhet for betalinger. Eiendomsporteføljen har over tid hatt lite tap på fordringer. 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 (såkalt fysisk risiko) eller til samfunnets respons på klimaendringer (såkalt 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.

**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 2023 og således ikke noe arbeidsmiljø å ivareta. 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 miljøstyringssystem.

Selskapets virksomheter inngår i forvalters miljøpolitikk og miljøplan hvor det jobbes målbevisst med energi- og ressursbesparelser gjennom forvaltning av eiendomsporteføljen.

Hensynet til miljø, sosiale forhold og selskapsstyring (ESG-faktorer) er en integrert del av investeringsprosessen og eiendomsforvaltningen i DNB Næringseiendom AS og forankret i miljøplanen. Miljøplanen setter klare mål for selskapets eiendomsportefølge.

DNB Næringseiendom AS har et klart definert mål om at alle eiendommer i porteføljen med løpende forvaltning skal BREEAM-sertifiseres over tid. BREEAM er et verktøy for å måle, forbedre og dokumentere miljøprestasjoner og helsefremmende kvaliteter i eksisterende eiendommer. Miljøsertifisering av eiendommer reduserer risiko og har betydning for eiendommens verdsetting.

**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, 6. juni 2024

---

Anette Hjertø  
Styrets leder

---

Christine Koch Hatlebrekke  
Styremedlem

---

Magne Gyland  
Styremedlem

---

Anders Skjævestad  
Styremedlem

---

Gro Kristin Boge  
Daglig leder



# Resultatregnskap

## DNB Eiendomsholding AS

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 978 459	1 753 635
Sum driftsinntekter		<u>2 978 459</u>	<u>1 753 635</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	7 503 062	6 692 781
Sum driftskostnader		<u>7 503 062</u>	<u>6 692 781</u>
Driftsresultat		<u>-4 524 603</u>	<u>-4 939 146</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investeringer i datterselskap	3	692 443 608	1 575 641 680
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	108 128 630	110 581 150
Annen renteinntekt		9 597 979	2 720 095
Gevinst ved realisasjon av aksjer og andeler	3	62 307 937	37 954 245
Annen finansinntekt	5	314 427 970	114 217 759
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	171 973 700	44 819 438
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	114 871 346	41 216 431
Tap ved realisasjon av aksjer og andeler	3	84 359 625	4 350 736
Annen rentekostnad		25 055	1 145
Annen finanskostnad		221 956 107	124 253 184
Resultat av finansposter		<u>593 720 291</u>	<u>1 626 473 996</u>
Resultat før skattekostnad		<u>589 195 689</u>	<u>1 621 534 849</u>
Skattekostnad	6	<u>213 318 022</u>	<u>273 816 478</u>
Årsresultat		<u>375 877 667</u>	<u>1 347 718 371</u>
Totalresultat		<u>375 877 667</u>	<u>1 347 718 371</u>
<b>Overføringer</b>			
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt		756 293 898	8 808
Avgitt tilleggskonsernbidrag uten skattemessig effekt		0	5 639 519 343
Avgitt tilleggskonsernbidrag med skattemessig effekt		0	1 360 480 657
Overført fra overkurs		-380 416 231	-5 652 290 436
Sum overføringer	7	<u>375 877 667</u>	<u>1 347 718 371</u>

# Balanse

## DNB Eiendomsholding AS

	Note	2023	2022
<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	19 084 549 794	21 027 409 694
Lån til selskap i samme konsern	4	328 143 372	339 543 949
Andre langsiktige fordringer		143 378 449	0
Sum finansielle anleggsmidler		<u>19 556 071 615</u>	<u>21 366 953 643</u>
Sum anleggsmidler		<u>19 558 463 812</u>	<u>21 369 345 840</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		666 642	652 803
Fordringer på selskap i samme konsern	4	2 507 864 634	10 692 817 648
Andre kortsiktige fordringer		105 170 020	181 310 543
Sum fordringer		<u>2 613 701 296</u>	<u>10 874 780 994</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		108 083 412	126 354 987
Sum omløpsmidler		<u>2 721 784 708</u>	<u>11 001 135 981</u>
Sum eiendeler		<u>22 280 248 521</u>	<u>32 370 481 821</u>



**Balanse****DNB Eiendomsholding AS**

	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	57 400 000	57 400 000
Overkurs		19 330 858 532	20 942 249 450
Sum innskutt egenkapital		<u>19 388 258 532</u>	<u>20 999 649 450</u>
Sum egenkapital	7	<u>19 388 258 532</u>	<u>20 999 649 450</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld selskap i samme konsern	4	150 847 326	2 058 952 153
Sum annen langsiktig gjeld		<u>150 847 326</u>	<u>2 058 952 153</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		36 920 839	23 688 781
Gjeld til selskap i samme konsern	4	2 684 377 429	9 258 666 848
Annen kortsiktig gjeld		19 844 396	29 524 590
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 741 142 663</u>	<u>9 311 880 218</u>
Sum gjeld		<u>2 891 989 989</u>	<u>11 370 832 371</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>22 280 248 521</u>	<u>32 370 481 821</u>



2024080803510

# Balanse

DNB Eiendomsholding AS

Bergen, 06.06.2024

\_\_\_\_\_  
Anette Hjertø  
Styreleder

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

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

\_\_\_\_\_  
Anders Skjævestad  
Styremedlem

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



# Kontantstrømoppstilling

## DNB Eiendomsholding AS

	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	589 195 689	1 621 534 849
Resultatført konsernbidrag fra datterselskap	-692 443 608	-1 575 641 680
Netto gevinst/tap ved salg av aksjer	22 051 688	-33 603 509
Innbetalinger ved mottatt utbytte fra datterselskaper	2 973 368 319	75 398 006
Netto nedskrivning/reversering av nedskrivning av aksjer	171 973 700	44 819 438
Endring i leverandørgjeld	13 232 057	-15 666 074
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	70 437 141	-125 610 387
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<b>3 147 814 985</b>	<b>-8 769 357</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Endring i langsiktige fordringer	11 400 577	797 696 906
Investering i aksjer/andeler inkl kapitalforhøyelse	-223 790 635	-2 468 316 542
Innbetaling ved salg av aksjer og andeler	1 243 154 528	1 807 112 187
Endring i konsernmellomværender	2 269 860 658	-2 364 595 092
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<b>3 300 625 128</b>	<b>-2 228 102 541</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Endring av konserninterngjeld tilknyttet konsernkonto	-142 093 214	256 390 064
Innbetaling v/mottatt konsernbidrag fra datterselskap	1 098 979 774	2 178 243 241
Utbetalinger av konsernbidrag	-7 423 598 249	-168 402 995
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<b>-6 466 711 689</b>	<b>2 266 230 310</b>
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	<b>-18 271 577</b>	<b>29 358 412</b>
Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr 01.01	126 354 987	96 996 576
Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr 31.12	<b>108 083 410</b>	<b>126 354 987</b>



---

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

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

**Klassifisering og vurdering av balanseposter**

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

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

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	2023	2022
fordeler seg slik :		
- revisjon	284 107	305 266
- andre tjenester	32 124	65 546
<b>Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap</b>	<b>316 231</b>	<b>370 812</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	61.732.802
Barcode 121 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Beddingen 16 AS	Bergen	100%	806.308.807	25.967.830
Beddingen 16 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Brugata 19 AS	Bergen	100%	300.940.734	7.595.845
Brugata 19 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
DNB Eiendomsforvaltning AS	Bergen	100%	60.933.326	1.593.333
DNB Handelparker AS	Bergen	100%	315.689.405	110.446.288
Galleriet Kjøpesenter AS	Bergen	100%	1.561.611.062	-50.050.043
Hygea AS	Bergen	100%	4.799.594.218	114.573.136
Fjordalleen 16 AS	Bergen	100%	1.069.445.323	23.828.066
Markeveien 1B AS	Bergen	100%	236.888.284	6.085.953
Markeveien 1B Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Nordnorsk Hotell AS	Bergen	100%	491.619.318	32.107.503
Nordnorsk Hotell Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Roald Amundsensgt. 6 AS	Bergen	100%	454.364.635	9.698.869
Roald Amundsensgt. 6 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Rosenkrantzgaten 12 AS	Bergen	100%	176.693.460	6.045.148
Rosenkrantzgaten 12 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Sandslimarka 251 AS	Bergen	100%	137.697.835	18.754.674
Starvhusgaten 2 A AS	Bergen	100%	145.330.712	4.745.897
Starvhusgaten 2 A Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Starvhusgaten 2 B AS	Bergen	100%	138.094.981	2.762.492
Starvhusgaten 2 B Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Stortingsgaten 22 AS	Bergen	100%	434.678.234	9.384.970
Stortingsgaten 22 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Strandgaten 17 AS	Bergen	100%	320.497.640	11.194.963
Strandgaten 17 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Strandgaten 4 Eiendom AS	Bergen	100%	116.528.306	2.945.558
Strandgaten 4 Eiendom Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Strandveien 50 AS	Bergen	100%	768.624.030	20.344.067
Strandveien 50 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Torgalmenningen 14 AS	Bergen	100%	448.911.495	-148.039.782
Torgalmenningen 4 Hjemmel AS	Bergen	100%	1.860.769	1.686.867
Trondheim Hotell AS	Bergen	100%	13.014.733	38.308.283
Trondheim Hotell Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Trondheim Torg AS	Bergen	100%	2.215.390.837	58.132.854
Trondheim Torg Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Vestnorsk Hotell AS	Bergen	100%	1.034.993.778	39.184.883
Vestnorsk Hotell Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Vitaminveien 1 AS	Bergen	100%	111.997.081	-13.856.289



**DNB Eiendomsholding AS**

Noter til regnskapet 2023

Grønvollkvartalet AS	Bergen	100%	266.932.916	-8.839.629
Lillebytunet AS	Trondheim	100%	107.266.951	-1.506.123
Nedre Skøyen Vei Newco AS	Bærum	100%	383.224.208	-803.632
BK9 Næring AS	Bergen	100%	93.650.019	-160.019
DNB Liv Eiendom Sverige AB*)	Stockholm	100%	204.843.000	10.598.000

\*)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 Hjemmel	Bergen	99,00%	0	0
ANS Beddingen Hjemmel	Bergen	99,52%	0	0
ANS Sjøsidan 1 Hjemmel	Bergen	99,50%	0	0
ANS Sjøsidan 2 Hjemmel	Bergen	99,50%	0	0
ANS Fjordalleen 16 Hjemmel	Bergen	99,50%	0	0
ANS Forenede-Kvartalet	Bergen	99,00%	170.833.840	0
Verdibo ANS	Bergen	99,75%	38.289.898	996.636

Selskapet har i 2023 solgt aksjer og andeler i selskapene Admiral Hotell Hjemmel AS, Sandvika Torg AS, Sandvika Torg Hjemmel AS, Lade Arena 1 AS og Lade Arena 2 AS. Transaksjonene har medført et samlet netto resultatført tap ved salg av aksjer og andeler på totalt kr 22.051.687, herav utgjør resultatført gevinst ved salg av aksjer og andeler kr 62.307.937.



---

**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 31.12.2023, utgjør kr 1.538.100.683 gjeld i forbindelse med konsernkontoordningen. Tilsvarende kr 1.680.193.898 pr 31.12.2022.

---

**Note 5 Opsjon vedrørende tilbakekjøp av aksjer**

---

Selskapet ervervet i 2021 aksjer i selskapet Grønvollkvartalet AS med overtakelse 30. april samt selskapene Lillebyttet 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 2023 er det resultatført opsjonsrente på tilsammen kr 86,6 mill. (for 2022 kr 75,5 mill.) Inntekter knyttet til opsjonsavtalene er i regnskapet presentert som annen finansinntekt.



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

<b>Midlertidige forskjeller</b>	<b>2023</b>	<b>2022</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>2023</b>	<b>2022</b>
Resultat før skattekostnad	589 195 689	1 621 534 849
Permanente forskjeller	13 454	5 794
Netto regnskapsmessig gevinst/tap ved salg av aksjer/andeler	22 051 688	-33 603 509
Nedskrivning finansielle eiendeler	171 973 700	44 819 438
Inntektsført konsernbidrag og utbytte	-692 443 608	-1 575 641 680
Skattemessig resultat i deltakerlignede selskaper	1 704 363	994 599
Tilbakeføring av 3% skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	18 576	359 676
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>92 513 861</b>	<b>58 469 167</b>
Mottatt konsernbidrag med skattemessig effekt	877 113 511	1 687 040 469
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	-969 627 373	-1 303 667
Avgitt tilleggskonsernbidrag med skattemessig effekt	0	-1 744 205 970
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Fordeling av skattekostnaden</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Skatt av avgitt konsernbidrag	213 318 022	273 816 478
<b>Skattekostnad</b>	<b>213 318 022</b>	<b>273 816 478</b>

<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	20 353 049	12 863 217
Skattevirkning av konsernbidrag	-20 353 049	-12 863 217
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



**Note 7 Egenkapital**

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 01.01</b>	57 400 000	20 942 249 450	0	20 999 649 450
Årets resultat	0	0	375 877 667	375 877 667
Tilbakebetalt innskutt kapital	0	-1 230 974 686	0	-1 230 974 686
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-756 293 898	-756 293 898
Overført fra overkurs	0	-380 416 231	380 416 231	0
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>57 400 000</b>	<b>19 330 858 533</b>	<b>0</b>	<b>19 388 258 532</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 09222115557519332762

## Dokument

2023 Årsregnskap, årsberetning og noter - DNB  
Eiendomsholding AS  
Hoveddokument  
16 sider  
Initiert på 2024-06-06 12:15:46 CEST (+0200) av Siren  
Thomsen (ST)  
Ferdigstilt den 2024-06-10 07:52:20 CEST (+0200)

## Initiativtaker

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

## Underskriverne

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

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Anders Skjævestad"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2023-06-13 11:11:24 CEST (+0200)  
Signert 2024-06-07 13:48:44 CEST (+0200)

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

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "CHRISTINE KOCH  
HATLEBREKKE"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2023-03-06 09:13:13 CET (+0100)  
Signert 2024-06-10 07:52:20 CEST (+0200)

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

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Magne Gyland"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2022-09-09 14:14:50 CEST (+0200)  
Signert 2024-06-07 11:51:02 CEST (+0200)

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

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Anette Hjertø"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2024-04-27 17:44:07 CEST (+0200)  
Signert 2024-06-06 13:57:14 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"  
2023-07-18 11:07:40 CEST (+0200)  
Signert 2024-06-06 12:45:48 CEST (+0200)



# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557519332762

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen  
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i DNB Eiendomsholding AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for DNB Eiendomsholding AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Efter vår mening oppfylder 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 forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Øvrig informasjon

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

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Building a better  
working world

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

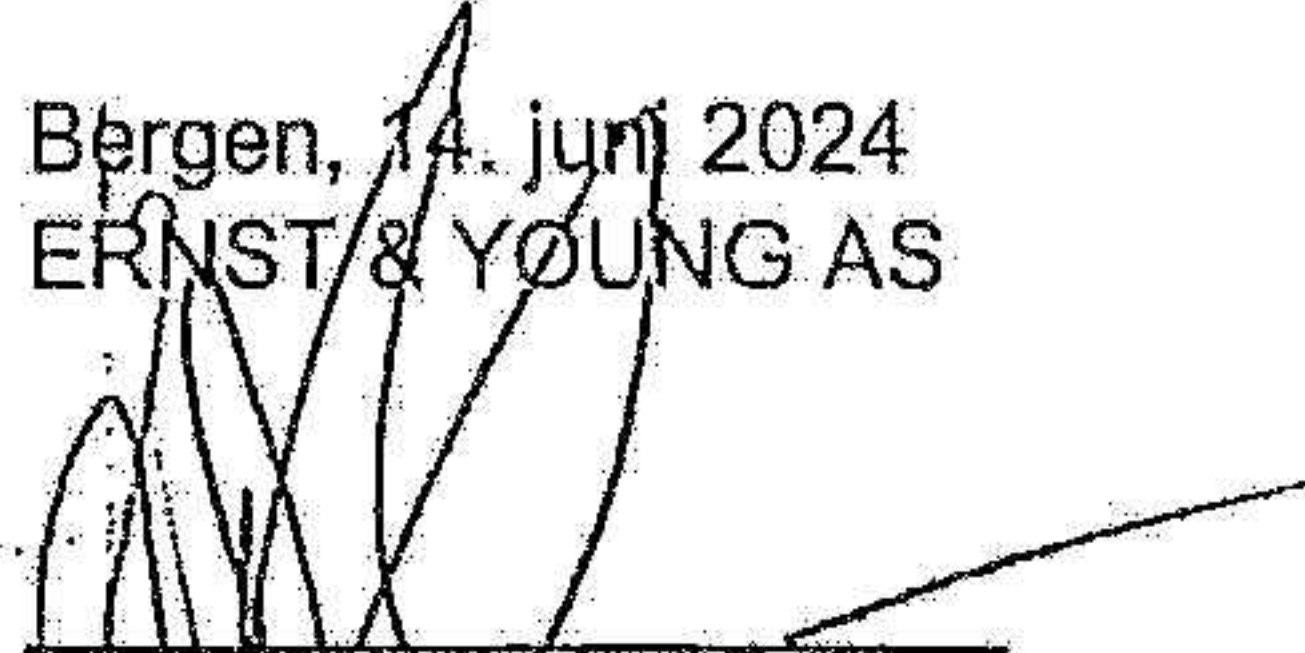
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 14. juni 2024  
ERNST & YOUNG AS

  
Kjetil Havardestun  
statsautorisert revisor