20250220036692

Årsredovisning

DNB Scandinavian Property fund AB

Organisationsnummer: 556754-2674
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

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

Företagets säte: Stockholm

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-02-13.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Anders Aagenæs
Styrelseledamot

20250220036693

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget registrerades 2008. Bolaget har som verksamhet att förvalta fastigheter som ägs via dotterbolag.

Bolaget äger samtliga aktier i Hagablue AB, orgnr 556875-8725 med fastigheten Solna Brahelund 3 samt samtliga aktier i Pennfäktaren AB, orgnr 559127-3866 med fastigheten Pennfäktaren 10.

Bolaget har inte haft några anställda och några löner eller ersättningar har inte betalts ut.
Företaget har sitt huvudkontor i Stockholm. Företagets säte är Stockholms kommun.

DNB Scandinavian Property Fund AB är ett helägt dotterbolag till DNB Scandinavian Property Fund DA, som ingår i koncernen DNB Scandinavian Property Fund DA, Norge, org.nr. 990 648 638.
Bolaget omfattas av den koncernredovisning som avlämnas av koncernmoderföretaget DNB Scandinavian Property Fund DA, org.nr. 990 648 638 varför någon koncernredovisning inte upprättas i enlighet med undantagsregeln i Årsredovisningslagen 7 kap 2 §.

Årsredovisningen för DNB Scandinavian Property Fund DA finns att tillgå hos Enhetsregisteret, Brönnöysund, Norge.

Resultatet från koncernbolag består av 2024;
Utdelning koncernföretag 18 646 840, resultat vid försäljning av andelar koncernföretag -391 733 samt nedskrivningar andelar och fordringar koncernföretag -56 679 078.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser

Flerårsöversikt

	2024-01-01 -2024-12-31	**2023-01-01 -2023-12-31**	**2022-01-01 -2022-12-31**	**2021-01-01 -2021-12-31**
Nettoomsättning (tkr)	8 065	6 529	3 493	3 415
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-31 725	-23 694	-18 694	6 900
Soliditet (%)	76,1	76,9	70,0	70,8

Transaksjon 09222115557538626567 Signert AA, TAB, OK, AL

20250220003694

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Fri över-kursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	**131 400**	**19 968 600**	**1 331 223 261**	**-23 694 326**	**1 327 628 935**
Utdelning			-33 646 840		**-33 646 840**
Balanseras i ny räkning			-23 694 326	23 694 326	**0**
Årets resultat				-29 530 900	**-29 530 900**
Belopp vid årets utgång	**131 400**	**19 968 600**	**1 273 882 096**	**-29 530 900**	**1 264 451 196**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Fri överkursfond	19 968 600
Balanserat resultat	1 273 882 096
Årets resultat	-29 530 900
Medel att disponera	**1 264 319 796**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Förslag till utdelning	
Utdelning	51 000 000
Summa utdelning	**51 000 000**
Balanseras i ny räkning	1 213 319 796
Summa	**1 264 319 796**

Styrelsens yttrande om vinstutdelning

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 75,33 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedömskunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.
Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sinaförpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagnautdelningen 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.

Transaksjon 09222115557538626567 Signert AA, TAB, OK, AL

20250220036695

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		8 064 586	6 529 483
Övriga rörelseintäkter		2 255	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**8 066 841**	**6 529 483**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-7 972 156	-6 674 701
Summa rörelsekostnader		**-7 972 156**	**-6 674 701**
Rörelseresultat		**94 685**	**-145 218**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-38 423 971	-27 031 904
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	26 914 471	26 545 689
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-20 310 289	-23 062 893
Summa finansiella poster		**-31 819 789**	**-23 549 108**
Resultat efter finansiella poster		**-31 725 104**	**-23 694 326**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		2 194 204	0
Summa bokslutsdispositioner		**2 194 204**	**0**
Resultat före skatt		**-29 530 900**	**-23 694 326**
Årets resultat		**-29 530 900**	**-23 694 326**

20250220036996

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	1 038 317 219	1 130 849 412
Fordringar hos koncernföretag		574 907 067	574 907 067
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 613 224 286**	**1 705 756 479**
Summa anläggningstillgångar		**1 613 224 286**	**1 705 756 479**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		2 194 204	0
Övriga fordringar		209 735	8 564 811
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		490 788	0
Summa kortfristiga fordringar		**2 894 727**	**8 564 811**
Kassa och bank			
Kassa och bank		45 684 261	11 438 793
Summa kassa och bank		**45 684 261**	**11 438 793**
Summa omsättningstillgångar		**48 578 988**	**20 003 604**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 661 803 274**	**1 725 760 083**

Transaksjon 09222115557538626567 Signert: AA, TAB, OK, AL

20250220036697

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		131 400	131 400
Summa bundet eget kapital		**131 400**	**131 400**
Fritt eget kapital			
Fri överkursfond		19 968 600	19 968 600
Balanserat resultat		1 273 882 096	1 331 223 261
Årets resultat		-29 530 900	-23 694 326
Summa fritt eget kapital		**1 264 319 796**	**1 327 497 535**
Summa eget kapital		**1 264 451 196**	**1 327 628 935**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	94 500
Skulder till koncernföretag		396 920 360	396 920 360
Övriga skulder		415 023	380 671
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		16 695	735 617
Summa kortfristiga skulder		**397 352 078**	**398 131 148**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 661 803 274**	**1 725 760 083**

Transaksjon 09222115557538626567 Signert AA, TAB, OK, AL

20250220036698

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Fordringar och skulder

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.
Det koncerninterna lånet löper med ränta på 5,07 % och ska betalas vid anmodan. Anmodan om betalning förväntas inte ske inom överskådlig framtid.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen

Not 3. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	26 327 942	26 126 757

Not 4. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	20 310 289	23 062 893

Transaksjon 09222115557538626567 Signert AA, TAB, OK, AL

20250220003699

Not 5. Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 187 685 440	442 977 984
Inköp	-35 853 115	744 707 456
Utgående anskaffningsvärden	**1 151 832 325**	**1 187 685 440**
Ingående nedskrivningar	-56 836 028	-27 937 162
Årets nedskrivningar	-56 679 078	-28 898 866
Utgående nedskrivningar	**-113 515 106**	**-56 836 028**
Redovisat värde	**1 038 317 219**	**1 130 849 412**

Företagets namn	Org.nr.	Säte	Antal andelar	Kapital-andel (%)	Redovisat värde (tkr)
Hagablue AB	556875-8725	Stockholm	100	0	0
Pennfaktaren AB	559127-3866	Stockholm	100	0	0

Den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Anders Aagenæs
Styrelseordförande

Tor Arild Bolstad
Verkställande direktör

Ole-Kristian Knudsen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Ernst & Young Aktiebolag

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557538626567

20250220003700

Dokument

Årsredovisning 2024-12-31 DNB Scandinavian Property fund AB 556754-2674 to SIGN EXKL Fastställelse
Hoveddokument
7 sider
Initiert på 2025-02-07 10:19:01 CET (+0100) av Siren Thomsen (ST)
Ferdigstilt den 2025-02-10 20:52:20 CET (+0100)

Initiativtaker

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

Underskriverne

Anders Aagenæs (AA)
anders.aagenaes@dnb.no
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Anders Tom Aagenæs"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2025-01-30 13:18:58 CET (+0100)
Signert 2025-02-07 11:54:24 CET (+0100)

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 2025-02-07 10:37:11 CET (+0100)

Ole-Christian Knudsen (OK)
ole-christian.knudsen@dnb.no
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Ole-Christian Knudsen"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-12-20 16:45:48 CET (+0100)
Signert 2025-02-09 18:43:56 CET (+0100)

Anders Linusson (AL)
Fødselsnummer 197406054994
anders.linusson@se.ey.com
BankID
Navnet svensk BankID oppga var "ANDERS LINUSSON"
Signert 2025-02-10 20:52:20 CET (+0100)

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557538626567

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

20250220037O1

20250220003702

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i DNB Scandinavian Property Fund AB, org.nr 556754-2674

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för DNB Scandinavian Property Fund AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av DNB Scandinavian Property Fund ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 Scandinavian Property Fund 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

Penneo dokumentnyckel: IKB4W-TOU4D-5ADGC-1W4MA-1OBLM-6EIWSX

20250220003703

Building a better working world

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 av DNB Scandinavian Property Fund AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 Scandinavian Property Fund 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 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 den dag som framgår av elektronisk signering

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: IKB4W-TOU4D-5ADGC-1W4MA-4OBLM-6EWSX

PENNEO

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

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

20250220003704

ANDERS LINUSSON
Auktoriserad revisor
Serienummer: b1731460f9c6c7[...]7b51695af49dd
IP: 136.226.xxx.xxx
2025-02-10 19:47:25 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: IKB4W-TOU4D-5ADGC-1W4MA-4OBLM-6EWSX

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvarde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument ar försett 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 ar certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekraftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

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

20250313050350

ÅRSBERETNING 2024

FOR

DNB SCANDINAVIAN PROPERTY FUND DA

Virksomhetens art og sted
Selskapet, som er hovedselskapet i fondsstrukturen DNB Scandinavian Property Fund (DNB SPF), har som formål å eie heleide datterselskaper innen fast eiendom. Investeringsvirksomheten startet opp i 2007. Selskapet eier et holdingselskap i Norge og et holdingselskap i Sverige som igjen eier 13 selskaper. Selskapet er lokalisert i Bergen og forvaltes av DNB Næringseiendom AS.

Fondsstrukturen er åpen, noe som innebærer at det ikke er et forhåndsbestemt tidspunkt for avvikling. Fondsselskapet kan likevel avvikles etter særskilte bestemmelser.

Fondets målsetning og utvikling
Fondets målsetning er å levere god langsiktig avkastning til investorene gjennom å investere i en diversifisert eiendomsportefølje med god kvalitet og moderat risiko gjennom aktiv forvaltning, utvikling, utleie og drift. Fondet har som strategi å investere i næringseiendom i de største byene i Norge og Sverige. Fondet investerer i segmentene kontor, handel og hotell/annet.

Fondets langsiktige målsatte avkastning er på 5-7 %. Fondets totalavkastning var 6,0 % i 2024, sammenlignet med -8,7 % i 2023. De siste 5 årene har Fondets annualiserte avkastning vært på 2,4 %, som er lavere enn målsetningen. Dette skyldes verdifall på eiendommene i 2022 og 2023 som følge av økte markedsrenter og derav økte avkastningskrav. Den løpende driften i eiendommene har vært stabil og god og den samlede ledigheten lav. I 2024 har avkastningskravene stabilisert seg og Fondets avkastning siste år er innenfor den målsatte rammen.

Eiendomsporteføljens utvikling
Den underliggende eiendomsporteføljen består pr 31.12.2024 av 12 eiendommer, hvorav 10 er lokalisert i Norge og 2 i Sverige. Eiendomsporteføljen hadde i 2024 en direkteavkastning på 4,8 % og en totalavkastning på 6,3 %.

Totale leieinntekter var NOK 555 millioner. Eiendomsporteføljens leiekontrakter har en gjennomsnittlig gjenværende leietid på 4,8 år. Økonomisk ledighet for eiendomsporteføljen var ved årsskiftet 2,7 %, som er lavt sammenlignet med markedet.

Det var i 2024 en samlet økning i rene eiendomsverdier med NOK 136,5 millioner i underliggende eiendomsinvesteringer. Fondets eiendommer er verdsatt basert på 2 uavhengige takster. Total eiendomsverdi per 31.12.2024 var på NOK 9.698,4 millioner mot NOK 9.422,7 millioner per 31.12.23.

Kapitalendringer og deltakersammensetning
Det har ikke vært gjort nye emisjoner i 2024. Totalt kommitert og innbetalt selskapskapital pr 31.12.2024 utgjorde NOK 8.990,5 millioner. Det er per 31.12.2024 ikke uinnkalt kapital i selskapet. Det er i 2024 besluttet å innløse en investor som har investert i Fondet gjennom DNB Propco International 1 AS (Propco 1). Denne innløsningen vil bli gjennomført så snart kreditorfrist for behandling av kapitalnedsettelse i Propco 1 er utløpt og kapitalnedsettelsen er gjennomført i 2025, og vil medføre en kapitalnedsettelse i Fondet på NOK 70,1 millioner.

Transaction 09222115557539927528 Signed CA, FASV, TV, CJ, BB, BH

202503130503i

I januar 2025 har Fondet mottatt innløsningsanmodninger for eierandeler som utgjør ca. 10 % av kapitalen. Investorene ber om innløsning som følge av endring i investorenes egen investeringsstrategi. Anmodningene behandles av styret i Fondet innen utgangen av mars 2025. I henhold til selskapsavtalen kan styret på nærmere vilkår avslå innløsningsanmodningene to påfølgende år, men må akseptere det tredje påfølgende år og frigjøre kapital innen utgangen av det tredje året. En investor har i 2025 meldt innløsningsanmodning for 2. år på rad. De øvrige investorene har anmodet om innløsning for første gang. Fondet er et open-ended fund og tar fortløpende inn ny kapital.

DNB Livsforsikring AS er største deltaker og har gjennom direkte og indirekte eierskap 41,91 % av andelene i fondsselskapet per 31.12.2024.

Selskapets stilling og resultat
Årets resultat var et overskudd på NOK 439,3 millioner for morselskapet mot et overskudd på NOK 295,1 millioner i 2023.

Renteinntekter fra foretak i samme konsern for inneværende år var på NOK 301,7 millioner mot NOK 274,9 millioner foregående år. Det er inntektsført utbytte fra underliggende portefølje på NOK 86,4 millioner for 2024.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i selskapet var på NOK 346 millioner. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var på NOK -20,8 millioner og gjelder endring i langsiktige fordringer NOK -233 millioner samt utdeling fra datterselskap NOK 225 millioner. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var NOK -280 millioner. Beløpet er knyttet til utbetaling av utbytte fra selskapet. Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l. var NOK 45,2 millioner i 2024.

Selskapets likviditetsbeholdning var NOK 304,6 millioner per 31.12.2024. Selskapets likviditet vurderes som god.

Selskapets samlede kortsiktige gjeld per 31.12.2024 utgjør NOK 6,4 millioner. Selskapets finansielle stilling er god, og selskapet kan per 31.12.2024 nedbetale ekstern kortsiktig gjeld ved hjelp av beholdning av likvide midler.

Egenkapitalen var ved utgangen av året på NOK 9.176,5 millioner mot NOK 9.017,2 millioner foregående år. Egenkapitalandelen var per 31.12.2024 100% sammenlignet med 100 % per 31.12.2023.

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

Styret foreslår at årets overskudd i morselskapet på NOK 439.323.196, disponeres som følger:

Tilleggsutbytte	NOK 280.000.000
Overført til annen egenkapital	NOK 159.323.196
Sum overføringer	NOK 439.323.196

Konsernets stilling og resultat
Årets resultat for konsernet ble i 2024 NOK 231,8 millioner sammenlignet med NOK -137,5 millioner i 2023. Den positive utviklingen i resultatet tilskrives i hovedsak reversering av nedskrivning av driftsmidler NOK 63,1 millioner i 2024. Til sammenligning ble det foretatt nedskrivning av driftsmidler NOK 307,4 millioner i 2023 som følge av økende avkastningskrav som medfører reduserte eiendomsverdier.

Transaction 09222115557539927528 Signed CA, FASV, TV, CJ, BB, BH

20250313050032

Konsernet har eksponering mot svenske kroner gjennom investeringer i Sverige. Eksponeringer er sikret til norske kroner gjennom en valutaswap. Den svenske kronen har i løpet av 2024 styrket seg mot den norske. Konsernets netto valutatap knyttet til SEK var i 2024 NOK 12,8 millioner mot et netto valutatap i 2023 på NOK 64,8 millioner. Herav utgjør urealisert valutatap knyttet til valutaswap NOK 1,9 millioner mot et urealisert valutatap på NOK 2,9 millioner i 2023.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i konsernet var NOK 418 millioner som reflekterer konsernets netto likviditet fra underliggende drift. Forskjellen mellom kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og driftsresultat før avskrivninger og nedskrivninger skyldes valutaeffekter som er presentert som finansresultat i regnskapet.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var NOK -53,2 millioner. Beløpet er i hovedsak knyttet til utbetalinger ved investering i varige driftsmidler.

Det er i løpet av året utbetalt utbytte til investorene med NOK 280 millioner, og netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var dermed NOK -280 millioner.

Netto endring bankinnskudd, kontanter o.l. var NOK 84,8 millioner. Konsernets likviditetsbeholdning fremkommer med NOK 463,8 millioner per 31.12.2024, og konsernets likviditet vurderes som god.

Konsernets samlede kortsiktige gjeld utgjør per 31.12.2024 NOK 59 millioner. Konsernets finansielle stilling vurderes som god, og konsernet kan per 31.12.2024 nedbetale ekstern kortsiktig gjeld ved hjelp av beholdning av likvide midler.

Egenkapitalen var ved utgangen av året på NOK 7.880 millioner mot NOK 7.865,3 millioner foregående år. Egenkapitalandelen var per 31.12.2024 91,5 % sammenlignet med 91,7 % per 31.12.2023.

Fremtidsutsikter
Selskapet eier, gjennom holdingselskaper i Norge og Sverige, eiendomsselskaper med en solid portefølje innenfor kontor, handel, hotell og samfunnsbygg. Porteføljen har en god og robust leietakerfordeling innenfor et bredt spekter av bransjer og er preget av store, solide leietakere.

Økonomisk ledighet i porteføljen er 2,7 %, som anses som lav. Etter en periode med stigende renter og fallende markedsverdier gjennom årene 2022 og 2023 har markedet stabilisert seg i 2024. Med bakgrunn i økende markedsleier og stabile avkastningskrav har Fondet hatt en positiv verdiutvikling på eiendomsporteføljen i 2024. Eiendomsporteføljens kontoreiendommer er i hovedsak lokalisert i attraktive områder med gode markedsleier. Kontorsegmentet har hatt en positiv verdiutvikling. Økt turisme og reisevirksomhet har bidratt positivt for verdiutviklingen av fondets to hoteller. Kjøpesenter-segmentet har hatt en nedgang i verdiene som følge av fortsatt høye avkastningskrav og gjennomføring av prosjekter. Fremtidig endring av avkastningskrav er usikker. Eventuelle endringer i avkastningskrav vil påvirke markedsverdiene for eiendommene.

Basert på prognoser for fremtidige resultater, vurderer styret fremtidsutsiktene for selskapet som positive. Selskapets prognoser preges imidlertid av den usikkerhet som normalt preger vurderinger 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.

Transaction 09222115557539927528 Signed CA, FASV, TV, CJ, BB, BH

20250313055033

Selskapet har investeringer i Sverige og derfor 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. Med bakgrunn i investeringene i Sverige er det etablert en valutasikring som sikrer verdiene.

Selskapet finansieres ved innskutt kapital fra deltakerne og har ingen rentebærende gjeld. Selskapets likviditet vil bli påvirket av leietakernes soliditet og betalingsevne. Selskapene har relativt lav avsetning til tap på fordringer. Det er fire mindre leietakere som har gått konkurs i løpet av året, to på Lillestrøm Torv, en på Øyrane Torg og en i Vitaminveien 4. Det gjøres en løpende vurdering av likviditetsbeholdningen til selskapet og konsernet, særskilt ved utbetaling av utbytte. Likviditetsrisiko og kredittrisiko vurderes på bakgrunn av dette som lav.

Bærekraftsrisiko
Bærekraftsrisiko refererer til en miljømessig, sosial eller styringsmessig hendelse eller tilstand som, dersom den inntreffer, kan ha en faktisk eller potensiell betydelig negativ innvirkning på verdien av fondets investeringer.

Miljømessige risikoer inkluderer klimarelaterte hendelser som fysisk risiko, for eksempel ekstremvær eller havnivåstigning, samt overgangsrisiko knyttet til reguleringsendringer, teknologisk utvikling og endret markedsdynamikk. Sosiale faktorer, som arbeidsrettigheter, demografiske endringer eller forbrukeratferd, kan også påvirke investeringene. Styringsmessige forhold, inkludert brudd på internasjonale normer, svak selskapsledelse eller korrupsjon, kan utgjøre en finansiell risiko.

DNB SPF vurderer og håndterer bærekraftsrisiko i sine investeringsbeslutninger i samsvar med regulatoriske krav og beste praksis for ansvarlig kapitalforvaltning. Fondet er kategorisert som et artikkel 8 fond etter Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) som er inkorporert i norsk rett gjennom Lov om offentliggjøring av bærekraftsinformasjon i finanssektoren og et rammeverk for bærekraftige investeringer. Fondet rapporterer periodisk etter SFDR art 11, herunder fremkommer det av artikkel 11 dokumentet hvilke negative virkninger virksomheten har eller kan ha på klima, natur og miljø. Artikkel 11 rapporteringen er vedlagt denne årsberetningen.

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, og således ikke noe arbeidsmiljø å ivareta. Styret består av styreleder samt fem medlemmer, hvorav tre kvinner.

Ytre miljø og bærekraft
DNB SPF har som mål å drive eiendomsforvaltning med en sterk bærekraftsprofil og i tråd med gjeldende krav og beste praksis i bransjen. Fondets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø utover det som er normalt for eiendomsforvaltning, og forvalter DNB Næringseiendom AS er sertifisert i henhold til ISO 14001, et anerkjent miljøstyringssystem. I mars 2021 ble fondet klassifisert som et artikkel 8-fond, noe som innebærer at det fremmer miljømessige eller sosiale egenskaper i investeringsbeslutningene.

Transaction 09222115557539927528 Signed CA, FASV, TV, CJ, BB, BH

20250313050634

Bærekraftsstrategi og miljøtiltak
Det er etablert et bærekraftsprogram for Fondet for perioden 2024–2030, som fastsetter klare mål for å redusere miljøpåvirkningen og styrke klimarisikostyringen i porteføljen. Programmet er forankret i DNB-konsernets bærekraftsstrategi, Parisavtalen, EUs Grønne Giv, EUs taksonomi, SFDR og Eiendomssektorens veikart mot 2050.

Fondet har konkrete miljø- og klimamål for perioden:

- Redusere klimagassutslipp med 35 % innen 2030
- Redusere energiforbruket med 25 % gjennom energieffektivisering og oppgradering av tekniske systemer
- Redusere vannforbruket med 5 %
- BREEAM-sertifisere alle eiendommer over tid for å sikre dokumentert miljøstandard

Klimarisiko er en integrert del av bærekraftsstrategien, og fondet jobber aktivt med å kartlegge og håndtere fysiske og overgangsrisikoer knyttet til klimaendringer. Dette inkluderer bruk av rammeverk som CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) for å identifisere karbonrisiko og sikre at eiendommene er i tråd med fremtidige miljøkrav. Strategien er også tilpasset TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) for rapportering av klimarelaterte finansielle risikoer.

For å oppnå målene benytter fondet ISO 14001 miljøstyringssystem, energioppfølgingssystem (EOS) og forplikter seg til å inngå grønne leieavtaler med leietakere, hvor både utleier og leietaker samarbeider om energieffektivitet og bærekraftige tiltak.

Som en del av strategien skal alle fondets eiendommer BREEAM-sertifiseres over tid. Ved utgangen av 2024 var 8 av 12 eiendommer BREEAM-sertifisert:

- 1 eiendom med BREEAM-NOR (nybygg/rehabilitering)
- 7 eiendommer med BREEAM In-Use (eksisterende bygg)
- De 4 gjenværende eiendommene har per 31.12.2024 utløpte sertifikater og er under resertifisering.
- DNB SPF deltar også i GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), en global bærekraftbenchmark for eiendomssektoren. I 2024 oppnådde fondet 92 poeng og 5 stjerner, og ble klassifisert som Green Star.

Eierstyring og ansvarlig investering
DNB SPF investerer direkte i eiendomsselskaper og har ingen egne ansatte. Forvaltningen ivaretas av DNB Næringseiendom, som er underlagt DNB-konsernets retningslinjer og standarder for ansvarlige investeringer. Dette sikrer at fondet ikke medvirker til brudd på menneskerettigheter, korrupsjon eller alvorlig miljøskade, og at ESG-risikoer vurderes i forvaltningen.

Selskapsstyringen bygger på:

- FNs Global Compact
- OECDs retningslinjer for multinasjonale selskaper
- FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter

DNB Næringseiendom har en sterk forpliktelse til å følge gjeldende lover og forskrifter, samt DNB-konsernets etiske retningslinjer. Fondets prioriterte bærekraftsmål fra FN er:

- Mål 7: Ren energi for alle
- Mål 11: Bærekraftige byer og lokalsamfunn
- Mål 12: Ansvarlig forbruk og produksjon
- Mål 13: Stoppe klimaendringene

Transaction 09222115557539927528 Signed: CA, FASV, TV, CJ, BB, BH

20250313055035

Interessenter og samfunnsansvar
Fondet har definert følgende interessenter: investorer, tjenesteleverandører, leietakere og lokalsamfunn. Det gjennomføres årlige investor- og leietakerundersøkelser for å sikre transparens og forbedring av fondets bærekraftsarbeid.
DNB Næringseiendom har nulltoleranse for økonomisk kriminalitet og korrupsjon, og alle prosjekter, oppgraderinger og tjenesteanskaffelser gjennomføres med en klar etisk linje. Fondet jobber aktivt med lokalsamfunnsengasjement, inkludert:

- Etterlevelse av plankrav og byggeforskrifter
- Sikring av gode relasjoner med lokalsamfunnene
- Tilrettelegging for bærekraftig bruk av byggene

Åpenhetsloven
Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter Åpenhetsloven vil bli publisert på hjemmesiden til DNB Scandinavian Property Fund innen 30.06.2025.

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

Oslo, 20. februar 2025

Torkild Sindre Varran
Styreleder

Frode A. Skogvoll Veiby
Styremedlem

Catriona Allen
Styremedlem

Cathrin Jensen
Styremedlem

Bjarne Brynning
Styremedlem

Benedicte Hammersland
Styremedlem

Transaction:09222115557539927528 Signed CA, FASV, TV, CJ, BB, BH

20250313050036

Resultatregnskap

DNB Scandinavian Property Fund DA

Driftsinntekter og driftskostnader	**Note**	**2024**	**2023**
Lønnskostnad	**2**	189 547	202 599
Annen driftskostnad	**2**	20 477 438	22 237 072
Sum driftskostnader		**20 666 985**	**22 439 671**
Driftsresultat		**-20 666 985**	**-22 439 671**
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		86 416 203	33 906 757
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	**3**	301 677 722	274 900 005
Annen renteinntekt		12 683 536	8 990 043
Annen finansinntekt		8 402 134	55 044 249
Nedskrivning av finansielle eiendeler		-72 633 298	-66 596 686
Annen rentekostnad		275 775	917 130
Annen finanskostnad		21 546 937	120 937 294
Resultat av finansposter	**4, 5**	**459 990 181**	**317 583 316**
Årsresultat	**6, 7**	**439 323 196**	**295 143 645**
Overføringer			
Tilleggsutbytte		280 000 000	215 000 000
Avsatt til annen egenkapital		159 323 196	80 143 645
Sum overføringer	**7**	**439 323 196**	**295 143 645**

Transact on 09222115557539927528 Signed CA, FASV, TV, CJ, BB, BH

20250313050037

Balanse

DNB Scandinavian Property Fund DA

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	**3**	5 920 908 188	5 687 906 516
Investeringer i aksjer i samme konsern	**8**	2 863 478 138	3 015 844 840
Sum finansielle anleggsmidler		**8 784 386 326**	**8 703 751 355**
Sum anleggsmidler		**8 784 386 326**	**8 703 751 355**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		32 000	3 304 553
Andre kortsiktige fordringer		7 523 737	21 228 588
Andre kortsiktige konsernfordringer	**3**	86 416 203	33 906 757
Sum fordringer		**93 971 940**	**58 439 898**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		304 565 651	259 363 961
Sum omløpsmidler		**398 537 591**	**317 803 859**
Sum eiendeler		**9 182 923 916**	**9 021 555 214**

Transaction 09222115557539927525 Signed CA, FASV, TV, CJ, BB, BH

20250313050038

Balanse

DNB Scandinavian Property Fund DA

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		8 990 458 966	8 990 458 966
Sum innskutt egenkapital		**8 990 458 966**	**8 990 458 966**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		186 034 437	26 711 242
Sum opptjent egenkapital		**186 034 437**	**26 711 242**
Sum egenkapital	**7**	**9 176 493 403**	**9 017 170 208**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Andre finansielle instrumenter	**5**	6 280 104	4 385 006
Annen kortsiktig gjeld		150 409	0
Sum kortsiktig gjeld		**6 430 513**	**4 385 006**
Sum gjeld		**6 430 513**	**4 385 006**
Sum egenkapital og gjeld		**9 182 923 916**	**9 021 555 214**

Oslo, 20.02.2025

Torkild Sindre Varran styreleder	Catriona Allen styremedlem	Frode A. Skogvoll Veiby styremedlem
Cathrin Jensen styremedlem	Bjarne Brynning styremedlem	Benedicte Hammersland styremedlem

Transaction 09222115557539927528 Signed CA, FASV, TV, CJ, BB, BH

20250313005039

Kontantstrømoppstilling
DNB Scandinavian Property Fund DA

	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	439 323 196	295 143 645
Resultatført utbytte fra datterselskap	-86 416 203	-33 906 757
Netto nedskrivning/reversering av nedskrivning av aksjer	-72 633 298	-66 596 686
Innbetalinger ved mottatt utbytte fra datterselskap	33 906 757	129 134 436
Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	12 789 214	64 810 970
Endring i kundefordringer	3 272 553	-3 304 553
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldposter	15 750 359	-18 348 500
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	**345 992 578**	**366 932 555**
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Endring i langsiktige fordringer	-233 001 672	426 499 103
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	0	-888 039 131
Innbetalinger ved tilbakebetaling av investert kapital fra datterselskap	225 000 000	9 481 900
Valutagevinst/-tap knyttet til finansielle anleggsmidler	-12 789 214	-64 810 970
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	**-20 790 886**	**-516 869 098**
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger av egenkapital	0	390 000 000
Utbetalinger av utbytte	-280 000 000	-215 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	**-280 000 000**	**175 000 000**
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	**45 201 692**	**25 063 457**
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr. 01.01	259 363 959	234 300 502
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr. 31.12	**304 565 651**	**259 363 959**
Spesifikasjon av kontantbeholdningen ved periodens slutt		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	304 565 651	259 363 959

Transaction 09222115557539927528 Signed CA, FASV, TV, CJ, BB, BH

20250313050440

DNB Scandinavian Property Fund DA

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap
Aksjer og andeler i datterselskaper og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendighet. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlag for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbyttet/konsernbidraget andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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.

Skatt
Det er i skattenoten foretatt beregning av skattepliktig inntekt til fordeling på deltagerne. Videre er det opplyst om midlertidige forskjeller som har betydning for deltagernes fastsettellse av skattemessige verdier av andelene.

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

Transaction 09222115557539927528 Signed CA, FASV, TV, CJ, BB, BH

20250313050431

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

Det er ingen ansatte i selskapet. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning iht lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Det er utbetalt styrehonorar med kr 189.547 inkl arbeidsgiveravgift til eksterne styremedlemmer.

Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva fordeler seg slik :	**2024**	**2023**
- revisjon	197 431	212 134
- andre tjenester	141 002	116 565
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	**338 433**	**328 699**

Note 3 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 selskaper i samme konsern:
Det eksisterer ingen pantstillelser, annen sikkerhetsstillelse eller garantier til fordel for selskaper i samme konsern.

Note 4 Finansposter

Finansinntekter	**2024**	**2023**
Inntekt på investering i datterselskap	86 416 203	33 906 757
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	301 677 722	274 900 005
Annen renteinntekt	12 683 536	8 990 043
Reversering av nedskrivning aksjer	72 633 298	66 596 686
Valutagevinst	8 402 134	55 044 249
Sum finansinntekter	**481 812 893**	**439 437 740**

Finanskostnader	**2024**	**2023**
Annen rentekostnad	275 775	917 130
Annen finanskostnad	355 589	1 082 075
Valutatap *)	21 191 348	119 855 219
Sum finanskostnader	**21 822 712**	**121 854 424**

*) Herav utgjør årets realiserte valutatap og årets urealiserte valutatap knyttet til valutaswap hhv kr 19.296.250 og kr 1.895.098
Se også note 5

Note 5 Andre finansielle instrumenter

Andre finansielle instrumenter gjelder valutaswaper på totalt SEK 1.800.000.000. Swapene rulleres hvert år, og gevinst / tap knyttet til swapene bokføres fortløpende som annen finansinntekt/annen finanskostnad. Swapene bokføres til virkelig verdi ved utgangen av året. Virkelig verdi pr 31.12.24 utgjør kr. - 6.280.104 mot kr. - 4.385.006 pr 31.12.23.

20250313050042

Note 6 Skatt

Beregning av skattepliktig inntekt til fordeling på deltakerne:	2024	2023
Årets resultat	439 323 196	295 143 645
Ikke fradragsberetiget kostnad	0	1 235
Reversering av nedskrivning av aksjer	-72 633 298	-66 596 686
Utbytte fra datterselskap	-86 416 203	-33 906 757
Andel av mottatt utbytte (3%)	2 029 228	291 900
Endring ikke realisert gevinst/tap valuta FX	1 895 098	2 876 218
Skattepliktig inntekt til fordeling på deltakerne *)	**284 198 021**	**197 809 555**

*) Ordinær overskuddsbeskatning skjer på deltakers hånd.

Note 7 Egenkapital

	Selskapskapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	8 990 458 966	26 711 242	9 017 170 208
Årets resultat	0	439 323 196	439 323 196
Tilleggsutbytte	0	-280 000 000	-280 000 000
Egenkapital 31.12.	**8 990 458 966**	**186 034 437**	**9 176 493 403**

Det er i 2024 besluttet å innløse en investor som har investert i Fondet gjennom DNB Propco International 1 AS (Propco 1). Denne innløsningen vil bli gjennomført så snart kreditorfrist for behandling av kapitalnedsettelse i Propco 1 er utløpt og kapitalnedsettelsen er gjennomført i 2025, og vil medføre en kapitalnedsettelse i Fondet på NOK 70,1 millioner.

Note 8 Investering i aksjer

Selskapet har eierandeler i følgende selskap	Forretnings kontor	Eierandel/ Stemmeandel	Egenkapital siste år 100 %	Resultat siste år 100 %
Barcode 123 Holding AS	Bergen	100 %	956 593 706	33 994 106
DNB Scandinavian Prooperty Fund AB	Bergen	100 %	1 299 709 469	-30 053 597

Note 9 Øvrig informasjon

I januar 2025 har DNB Scandinavian Property Fund DA mottatt innløsningsanmodninger for eierandeler som utgjør ca. 10 % av kapitalen. Investorene ber om innløsning som følge av endring i investorenes egen investeringsstrategi. Anmodningene behandles av styret i DNB Scandinavian Property Fund DA innen utgangen av mars 2025. I henhold til selskapsavtalen kan styret på nærmere vilkår avslå innløsningsanmodningene to påfølgende år, men må akseptere det tredje påfølgende år og frigjøre kapital innen utgangen av det tredje året. En investor har i 2025 meldt innløsningsanmodning for 2. år på rad. De øvrige investorene har anmodet om innløsning for første gang. Fondet er et open-ended fund og tar fortløpende inn ny kapital.

Transaction 09222115557539927528 Signed CA, FASV, TV, CJ, BB, BH

20250313105043

Resultatregnskap

DNB Scandinavian Property Fund Group

Driftsinntekter og driftskostnader	**Note**	**2024**	**2023**
Leieinntekter		555 456 547	528 658 049
Annen driftsinntekt		98 950 582	95 244 063
Sum driftsinntekter	**3**	**654 407 129**	**623 902 112**
Lønnskostnad	**4**	189 547	202 599
Avskrivning driftsmidler og immaterielle eiendeler	**5**	184 999 064	187 740 980
Nedskrivning driftsmidler og immaterielle eiendeler	**5**	0	307 405 545
Reversering av nedskrivning av driftsmidler	**5**	63 110 525	0
Annen driftskostnad	**4**	258 395 446	228 330 183
Sum driftskostnader		**380 473 532**	**723 679 307**
Driftsresultat		**273 933 597**	**-99 777 195**
Finansinntekter og finanskostnader			
Gevinst ved salg av finansielle anleggsmidler		0	2 696 080
Annen finansinntekt		37 789 227	78 512 386
Nedskrivning av finansielle eiendeler		28 900 000	0
Annen finanskostnad		22 493 871	123 058 061
Resultat av finansposter	**6**	**-13 604 644**	**-41 849 595**
Resultat før skattekostnad		**260 328 953**	**-141 626 790**
Skattekostnad	**7**	28 479 789	-4 122 080
Årsresultat		231 849 166	-137 504 712

Transaction 09222115557539927528 Signed CA, FASV, TV, CJ, BB, BH

20250313050044

Balanse

DNB Scandinavian Property Fund Group

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	**5**	547 369 118	564 897 625
Sum immaterielle eiendeler		**547 369 118**	**564 897 625**
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a fast eiendom		7 326 081 210	7 309 897 562
Sum varige driftsmidler	**5**	**7 326 081 210**	**7 309 897 562**
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer		232 203 193	260 351 293
Investeringer i aksjer	**8**	6 767 646	6 767 646
Sum finansielle anleggsmidler		**238 970 839**	**267 118 939**
Sum anleggsmidler		**8 112 421 167**	**8 141 914 126**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		10 758 838	12 544 335
Andre kortsiktige fordringer		26 438 561	48 274 547
Sum fordringer		**37 197 399**	**60 818 882**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		463 837 119	377 054 581
Sum omløpsmidler		**501 034 518**	**437 873 463**
Sum eiendeler		**8 613 455 684**	**8 579 787 588**

Transaction 09222115557539927528 Signed CA, FASV, TV, CJ, BB, BH

20250313053045

Balanse

DNB Scandinavian Property Fund Group

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		8 990 458 966	8 990 458 966
Sum innskutt egenkapital		**8 990 458 966**	**8 990 458 966**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 110 432 525	-1 125 141 081
Sum opptjent egenkapital		**-1 110 432 525**	**-1 125 141 081**
Sum egenkapital	**11**	**7 880 026 441**	**7 865 317 885**
Gjeld			
Utsatt skatt	**7**	674 415 657	649 387 258
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 035 553	20 824 976
Skyldig offentlige avgifter		984 048	1 330 125
Annen kortsiktig gjeld		45 993 986	42 927 345
Sum kortsiktig gjeld		**59 013 587**	**65 082 446**
Sum gjeld		**733 429 243**	**714 469 703**
Sum egenkapital og gjeld		**8 613 455 684**	**8 579 787 588**

Oslo, 20.02.2025

Catriona Louise Allen styremedlem	Torkild Sindre Varran styreleder	Frode Aleksander Skogvoll Veiby styremedlem
Cathrin Jensen styremedlem	Bjarne Brynning styremedlem	Benedicte Hammersland styremedlem

Transaction 09222115557539927528 Signed CA, FASV, TV, CJ, BB, BH

20250313055046

Kontantstrømoppstilling

	Note	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		260 328 954	-141 626 791
Periodens betalte skatt		0	-847 869
Ordinære avskrivninger		184 999 064	187 740 980
Nedskrivning anleggsmidler		-63 110 525	307 405 545
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		0	-2 696 080
Endring i kundefordringer		1 785 497	-6 689 750
Endring i leverandørgjeld		-8 789 423	18 779 537
Endring i andre tidsavgrensningsposter		42 788 659	-18 082 798
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		**418 002 226**	**343 982 774**
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-90 027 485	-86 184 182
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak		36 852 852	4 757 204
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		0	695 668 656
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		**-53 174 633**	**-777 095 634**
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0	387 587 005
Innbetalinger av egenkapital		0	390 000 000
Utbetalinger av utbytte		-280 000 000	-215 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		**-280 000 000**	**-212 587 005**
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		**84 827 594**	**-645 699 864**
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		377 054 581	1 017 933 768
		1 954 943	4 820 678
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		**463 837 119**	**377 054 583**

Transaction 09222115557539927528 Signed CA, FASV, TV, CJ, BB, BH

20250313065047

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Konsolidering
Konsernregnskapet består av morselskapet DNB Scandinavian Property Fund DA med datterselskapene Barcode 123 Holding AS og DNB Scandinavian Property Fund AB samt deres datterselskaper.

Regnskapsprinsipper i konsernrenskapene anvendes konsistent, og det benyttes samme regnskapsperiode som morselskapet. Ved utarbeidelse av konsernregnskapet elimineres alle konserninterne transaksjoner, balanser og gevinster eller tap.

Valuta
Konsernets presentasjonsvaluta og funksjonell valuta er norske kroner. Resultat fra datterselskap i utenlandsk valuta omregnes til gjennomsnittlig valutakurs for året og balanseposter omregnes til valutakurs på balansedagen.

Leieinntekter
Leieinntekter inntektsføres over kontraktens leieperiode. Dette er leieinntekter fra leieavtaler hvor leieinntekten er avtalt som et fast beløp eller som en minimumsleie, og leieinntekter hvor leieinntekten er basert på leietakers omsetning (variabelt beløp). Opptjent, ikke fakturert omsetningsleie som avregnes etterfølgende år avsettes pr 31.12. Vesentlige leiefritak (leierabatt) som er avtalt for en periode inntektsføres som en inntektsreduksjon over hele kontraktens leieperiode.

Andre driftsintekter
Andre driftsinntekter består av tjenesteelementer i leieavtalene som viderefakturerte felleskostnader og markedsføringstiltak i tillegg til andre eiendomsrelaterte inntekter som er vurdert enkeltvis. 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 skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatt
Det er i skattenoten foretatt beregning av skattepliktig inntekt for konsernet. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

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.

Investeringer i aksjer og andeler
Investeringer i aksjer og andeler i andre selskaper vurderes etter kostmetoden i resultatregnskapet. Investeringene er vurdert til anskaffelseskost og 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

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

Transaction 09222115557539927528 Signed CA, FASV, TV, CJ, BB, BH

20250313050348

Note 2 Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Konsernregnskapet består av følgende selskaper:	Forretnings-kontor	Eierandel/ stemme-andel	Egenkapital siste år 100 %	Resultat siste år 100 %
DNB Scandinavian Property Fund DA	Bergen	100 %	9 176 493 403	439 323 196
DNB Scandinavian Property Fund AB	Stockholm	100 %	1 247 287 373	-32 286 638
Hagablue AB	Stockholm	100 %	132 286 661	6 374 193
Pennfäkteren 10 AB	Stockholm	100 %	317 174 994	-13 945 888
Barcode 123 Holding AS	Bergen	100 %	956 593 707	33 994 106
Akerselva Atrium AS	Bergen	100 %	41 210 396	10 813 898
Akerselva Atrium ANS	Bergen	100 %	-27 512	0
Sirkeltomten II AS	Bergen	100 %	27 879 112	7 153 931
Barcode 115 AS	Bergen	100 %	41 924 461	9 514 386
Barcode 123 AS	Bergen	100 %	58 849 092	26 145 438
St Olavs gate 26 AS	Bergen	100 %	43 903 255	8 626 244
Lillestrøm Torv AS	Bergen	100 %	43 348 229	9 711 818
Øyrane Torg AS	Bergen	100 %	21 341 073	6 491 298
Vitaminveien 4 Parkering AS	Bergen	100 %	30 243 917	245 592
Vitaminveien 4 AS	Bergen	100 %	85 174 527	9 587 466
Krinkelkroken 1 AS	Bergen	100 %	501 925 359	36 217 594
Sandslihaugen 36 AS	Bergen	100 %	5 908 768	4 121 668

Note 3 Inntekter

Per segment:	2024	2023
Utleie av kontorlokaler	340 434 779	322 994 967
Utleie av forretningslokaler	209 877 656	203 603 284
Utleie av hotell- og konferanselokaler	94 482 279	89 794 535
Annet	9 612 417	7 509 328
Sum	**654 407 129**	**623 902 113**

Per geografisk marked:	2024	2023
Norge	548 667 023	524 166 260
Sverige	105 740 107	99 735 851
Sum	**654 407 129**	**623 902 113**

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Det er ingen ansatte i konsernet. Konsernet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning i henhold til lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er utbetalt styrehonorar i morselskapet med kr. 189.547 inkl arbeidsgiveravgift til eksterne styremedlemmer. Det er ingen utbetalinger eller annen godtgjørelse til øvrige styremedlemmer. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styreleder eller andre nærstående parter.

Revisor	2024	2023
Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva fordeler seg slik :		
- revisjon	627 173	655 681
- andre tjenester	148 621	249 271
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	**775 794**	**904 952**

20250313050049

Note 5 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler	Goodwill	Totalt
Anskaffelseskost pr 01.01.	835 363 246	835 363 246
Tilgang kjøpte immaterielle eiendeler	-	-
Avgang solgte immaterielle eiendeler	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	835 363 246	835 363 246
Akkumulerte avskrivninger pr. 01.01.	124 496 886	124 496 886
Årets avskrivninger	13 528 111	13 528 111
Avgang akkumulerte avskrivninger	-	-
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	138 024 997	138 024 997
Akkumulerte nedskrivninger pr. 01.01.	143 786 293	143 786 293
Årets nedskrivning	6 182 838	6 182 838
Avgang akkumulerte nedskrivninger	-	-
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	149 969 131	149 969 131
Bokført verdi 31.12.	**547 369 118**	**547 369 118**

Goodwillpostene har oppstått som en følge av forskjellen mellom virkelig verdi og nominell verdi av utsatt skatt knyttet til merverdier på oppkjøpstidspunktet. Goodwil avskrives således over 50 år som tilsvarer økonomisk levetid på byggene.

Varige driftsmidler	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost pr. 01.01.	1 921 825 064	1 074 795 008	6 217 220 295	9 213 840 367
Tilgang i året	0	27 126 107	62 901 378	90 027 485
Avgang i året	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12.	1 921 825 064	1 101 921 115	6 280 121 673	9 303 867 852
Akkumulerte avskrivninger/nedskrivinger pr. 01.01.	110 246 247	417 623 825	1 350 854 708	1 878 724 780
Valutaeffekt	0	0	0	-9 769 848
Årets avskrivninger	0	59 692 029	112 250 206	171 942 235
Årets nedskrivning/ reversering av tidligere års nedskrivning	-11 614 793	0	-51 495 732	-63 110 525
Avgang akkumulerte avskrivninger	0	0	0	0
Avgang akkumulerte nedskrivninger	0	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger/nedskrivinger 31.12.	98 631 454	477 315 854	1 411 609 183	1 977 786 642
Bokfort verdi 31.12.	**1 823 193 610**	**624 605 261**	**4 868 512 491**	**7 326 081 210**

Bygninger avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 50 år. Tekniske installasjoner avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 20 år. Tomter avskrives ikke.

Note 6 Finansposter

Finansinntekter	2024	2023
Gevinst ved salg av finansielle anleggsmidler	0	2 696 080
Valutagevinst	8 402 134	55 044 249
Annen finansinntekt	29 387 093	23 468 137
Sum finansinntekter	**37 789 227**	**81 208 466**

Finanskostnader	2024	2023
Valutatap *)	21 191 348	119 855 219
Annen finanskostnad	1 302 523	3 202 842
Nedskrivning av finansielle eiendeler	28 900 000	0
Sum finanskostnader	**51 393 870**	**123 058 061**

*) Herav utgjør årets realiserte valutatap og årets urealiserte valutatap knyttet til valutaswap henholdsvis kr 19.296.250 og kr 1.895.098, se også note 10.

Transaction 09222115557539927528 Signed CA, FASV, TV, CJ, BB, BH

20250313035050

Note 7 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2024	2023
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	3 293 362 159	3 198 628 399
Netto midlertidige forskjeller knyttet til utestående fordringer	-451 504	-4 878 896
Gevinst/tapskonto	-2 170 853	-2 713 567
Underskudd til fremføring	-16 589 682	-36 440 684
Avskåret rentefradrag til fremføring	-23 567 078	-11 980 028
Netto midlertidige forskjeller som ikke inngår i grunnlaget for beregning av utsatt skatt	-52 550 919	-64 137 969
Grunnlag for utsatt skatt	**3 198 032 123**	**3 078 477 255**
Utsatt skatt i balansen	**674 415 657**	**649 387 258**

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2024	2023
Resultat før skattekostnad	260 328 954	-141 626 788
Permanente forskjeller	1 772 462	-5 144 847
Avskåret renter til fremføring	8 474 323	166 876
Gevinst ved realisasjon av finansielle anleggsmidler	398 667	-2 696 080
Nedskrivning aksjer	-51 309 212	0
Skattepliktig andel av mottatt utbytte (3%)	2 029 228	291 900
Endring i midlertidige resultatforskjeller	-21 411 877	59 320 971
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	200 282 545	-89 687 969
Fremførbart underskudd	-20 114 780	-13 955 105
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	**180 167 765**	**-103 643 074**

Av skattepliktig inntekt i 2024 er kr 284.198.021 inntekt fra deltakerlignet selskap, hvor skatten fordeles til deltakerne.
For 2023 var kr 197.809.555 inntekt fra deltakerlignet selskap.

Fordeling av skattekostnaden	2024	2023
Betalbar skatt	0	4 735 962
Endring i utsatt skatt	28 479 789	-8 858 039
Skattekostnad	**28 479 789**	**-4 122 076**

Betalbar skatt i balansen	2024	2023
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Betalbar skatt i balansen	**0**	**0**

Note 8 Investering i aksjer

Konsernet har eierandeler i følgende selskap	Forretnings kontor	Eierandel/ Stemmeandel	Egenkapital siste år 100 %	Resultat siste år 100 %
Barcode Kjøling AS	Bergen	14,37 %	51 089 681	8 555 663

Transaction 09222115537539927528 Signed CA, FASV, TV, CJ, BB, BH

20250313050051

Note 9 Oversikt over eiendommer underliggende portefølje

Eiendom	Overtatt	Lokalisering	Land	Areal kvm
Akerselva Atrium	01.10.10	Oslo	Norge	17 273
Sirkeltomten II	01.09.11	Trondheim	Norge	21 212
Barcode 115	20.12.12	Oslo	Norge	12 616
Barcode 123	01.07.15	Oslo	Norge	17 862
St. Olavs Gate 26	01.07.16	Oslo	Norge	6 586
Lillestrøm Torv	01.01.17	Lillestrøm	Norge	37 737
Øyrane Torg	01.09.17	Bergen	Norge	18 044
Hagablue	30.01.18	Solna	Sverige	10 173
Vitaminveien 4	01.07.19	Oslo	Norge	24 292
Krinkelkroken 1	10.01.20	Bergen	Norge	9 945
Sandslihaugen 36 AS	07.09.21	Bergen	Norge	5 993
Pennfäktaren 10 AB	10.01.23	Stockholm	Sverige	14 143

Note 10 Andre finansielle instrumenter

Andre finansielle instrumenter gjelder valutaswaper på totalt SEK 1.800.000.000. Swapene rulleres hvert år. og gevinst / tap knyttet til swapene bokføres fortløpende som annen finansinntekt/annen finanskostnad. Swapene bokføres til virkelig verdi ved utgangen av året. Virkelig verdi pr 31.12.24 utgjør kr. - 6.280.104 mot kr. - 4.385.006 pr 31.12.23.

Note 11 Egenkapital

Egenkapital 01.01.	7 865 317 885
Årets resultat	231 849 166
Valutaeffekt	62 859 390
Utbytte	-280 000 000
Egenkapital 31.12.	**7 880 026 441**

Note 12 AIFM (DNB Næringseiendom) - Godtgjørsle

For regnskapsåret 2024 var den totale godtgjørelsen som er betalt fra AIFM til de ansatte følgende:

- Fast godtgjørelse NOK 58,1 millioner
- Variabel godtgjørelse NOK 4,1 millioner

Det var i 2024 totalt 56 ansatte som mottok denne godtgjørelsen, alle mottakerne var helt eller delvis involvert i forvaltningen av Fondet

Godtgjørelsen fordeler seg slik:

- Ledelsen NOK 10,5 millioner
- Øvrige ansatte NOK 51,7 millioner

Det er i 2024 ikke utbetalt noen form for godtgjørelse fra Fondet til ansatte i AIFM.

Transaction 09222115557539927528 Signed CA, FASV, TV, CJ, BB, BH

20250313050052

Note 13 Øvrig informasjon

I januar 2025 har DNB Scandinavian Property Fund DA mottatt innløsningsanmodninger for eierandeler som utgjør ca. 10 % av kapitalen. Investorene ber om innløsning som følge av endring i investorenes egen investeringsstrategi. Anmodningene behandles av styret i DNB Scandinavian Property Fund DA innen utgangen av mars 2025. I henhold til selskapsavtalen kan styret på nærmere vilkår avslå innløsningsanmodningene to påfølgende år, men må akseptere det tredje påfølgende år og frigjøre kapital innen utgangen av det tredje året. En investor har i 2025 meldt innløsningsanmodning for 2. år på rad. De øvrige investorene har anmodet om innløsning for første gang. Fondet er et open-ended fund og tar fortløpende inn ny kapital.

Transaction 09222115557539927528 Signed CA, FASV, TV, CJ, BB, BH

Verification

Transaction 09222115557539927528

Document

2024 Årsregnskap, beretning og noter, inkl Konsern - DNB Scandinavian Property Fund DA
Main document
23 pages
Initiated on 2025-02-24 10:20:27 CET (+0100) by Siren Thomsen (ST)
Finalised on 2025-02-28 10:23:29 CET (+0100)

Initiator

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

Signatories

Catriona Allen (CA)
catriona.allen@lasalle.com
+447885826031
Signed 2025-02-28 10:23:29 CET (+0100)

Frode A. S. Veiby (FASV)
frode@afp.no
bankID
The name returned by Norwegian BankID was "Frode A Skogvoll Veiby"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2023-12-11 12:07:17 CET (+0100)
Signed 2025-02-26 09:01:47 CET (+0100)

Torkild Varran (TV)
torkild.varran@gmail.com
bankID
The name returned by Norwegian BankID was "Torkild Sindre Varran"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2023-09-20 08:28:04 CEST (+0200)
Signed 2025-02-24 10:24:55 CET (+0100)

Cathrin Jensen (CJ)
cathrin.jensen@dnb.no
bankID
The name returned by Norwegian BankID was "Cathrin Jensen"
BankID issued by "SpareBank 1 Utvikling DA"
2024-04-26 14:05:56 CEST (+0200)
Signed 2025-02-24 15:04:29 CET (+0100)

Bjarne Brynning (BB)
bjarne.brynning@formue.no
bankID
The name returned by Norwegian BankID was "Bjarne Brynning"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2023-07-18 14:10:58 CEST (+0200)
Signed 2025-02-25 12:10:58 CET (+0100)

Benedicte Hammersland (BH)
benedicte.hammersland@bergenkp.no
bankID
The name returned by Norwegian BankID was "Benedicte Husebø Hammersland"
BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2024-02-12 08:03:55 CET (+0100)
Signed 2025-02-24 13:05:04 CET (+0100)

20250313050053

Verification

Transaction 09222115557539927528

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify

20250313050054

VEDLEGG IV

Mal for periodiske opplysninger for de finansielle produktene nevnt i Artikkel 8 nr. 1, 2 og 2a i forordningen (EU) 2019/2088 og i artikkel 6 første ledd i forordningen (EU) 2020/852

Produkt navn: DNB Scandinavian Property Fund DA **LEI-nummer: 5493006NYMXGPTKP7J04**

(Denne rapporten gjelder DNB Scandinavian Property Fund DA (Masterfund), DNB Scandinavian PropFund 4 KS (Feeder), DNB Scandinavian PropFund 5 KS (Feeder), DNB Scandinavian PropFund AS (Feeder), DNB Scandinavian PropFund IS (Feeder), DNB Propco International 1 AS (Feeder) og DNB Propco International 2 AS (Feeder). Masterfund og feeder omtales samlet som *Fondet* i dette dokumentet.)

Miljøegenskaper og/eller sosiale egenskaper

Hadde dette finaisielle produktet et bærekraftig investeringsmål?

Ja	**X** **Nei**
Det foretok **bærekraftige investeringer med et miljømål:** ___%	Det **fremmet miljøegenskaper /sosiale egenskaper,** selv om det ikke hadde Bærekraftige investeringer som mål, hadde det en minsteandel med bærekraftige investeringer på ___%
i økonomiske aktiviteter som anses som miljømessig bærekraftige i samsvar med under EUs taksonomi	med et miljømål i økonomiske aktiviteter som anses som miljømessige bærekraftige I samsvar med EUs taksonomi
I økonomiske aktiviteter som ikke anses som miljømessig bærekraftige i samsvar med Eus taksonomi	med et miljømål I økonomiske aktiviteter som ikke anses som miljømessig bærekraftig i samsvar med EUs taksonomi
Det foretok **bærekraftige investeringer med et sosialt mål** : ___%	med et sosialt mål
	X Det fremmet miljøegenskaper /sosiale egenskaper, men foretok ingen **bærekraftige investeringer**

Med bærekraftige investeringer menes en investering i en økonomisk aktivitet som bidrar til et miljømål eller sosialt mål, forutsatt at investeringen ikke gjør betydelig skade på et miljømål eller sosialt mål, og at foretakene som det er investert i følger god styringspraksis.

EUs taksonomi er et klassifiserings-system fastsatt i forordning (EU) 2020/852, og som fastsetter en liste over **økonomiske aktiviteter som er miljømessig bærekraftige.** Den nevnte forordningen fastsetter ikke en liste over økonomiske aktiviteter som er sosialt bærekraftige. Bærekraftige investeringer med et miljømål kan være i samsvar med taksonomien eller ikke.

I hvilken grad ble de miljømessige og/eller sosiale egenskapene som dette finansielle produktet fremmet, oppfylt?

Fondet har som mål å bidra til avkarbonisering av eiendomsbransjen (står for 40 % av de globale klimagassutslippene) gjennom å ha fokus på bærekraft både i sin investeringsvirksomhet og i den løpende forvaltningen. Dette gjenspeiles i de KPIene fondet har satt for spesielt miljøkvaliteten i porteføljen og i kravet til at bygg skal sertifiseres, der vi ser en forbedring av målene over tid.

Bærekraftindikatorer måler hvordan de miljøegenskapene eller sosiale egenskapene som det finansielle produktet fremmer, oppnås.

Hvilket resultat hadde bærekraftsindikatorene?

I 2024 har vi oppnådd følgende resultater. Areal brukt til beregning i nøkkelindikatorene er oppvarmet areal:

• reduksjon i klimagassutslipp; 0,1kgCO2e/m2 (lokasjonsbasert metode (Nordisk Mix), Scope 1 og 2)

• reduksjon i spesifikt energiforbruk; 7,2 kWh/m2 (elektrisitet og fjernvarmeforbruk (kWh), temperaturkorrigert)

• reduksjon i vannforbruket; 59l/m2 (Leietakers vannforbruk)

• økt avfallssorteringsgrad; 2 % (Leietagers avfallsforbruk)

• Tredjeparts bygningssertifisering: 8 av 12 eiendommer (67 %) hadde gyldige BREEAM-sertifikater:

- 1 eiendom med BREEAM-NOR (nybygg).
- 7 eiendommer med BREEAM In-Use (eksisterende bygg).
- De resterende 4 eiendommene (33 %) hadde utløpte sertifikater per 31.12.2024 og var i prosess for resertifisering.

...og sammenlignet med tidligere perioder?

(Resultatene er beregnet på samme måte som beskrevet over.)

Sammenlignet med referanseperiode fra 2019:

• reduksjon i klimagassutslipp; Fra 7,7 til 3,9 kg CO2e/m2 (lokasjonsbasert metode, Scope 1 og 2)

• reduksjon i spesifikt energiforbruk; Fra 228 til 175,8 kWh/m2 (temperaturkorrigert)

• reduksjon i vannforbruk; Fra 809 til 537 l/m2

• økt avfallssorteringsgrad; Fra 59 % til 62 %

• Tredjeparts bygningssertifisering: Redusert fra 100% til 67%.

I 2024 har vi oppnådd følgende resultater sammenlignet med 2023:

• reduksjon i klimagassutslipp; Fra 4,0 til 3,9 kgCO2e/m2 (scope 1 og 2)

• reduksjon i spesifikt energiforbruk; Fra 183 til 175,8 kWh/m2

• reduksjon i vannforbruket; Fra 596 til 537 l/m2

• økt avfallssorteringsgrad; Fra 60 % til 62 %

• tredjeparts bygningssertifisering: Redusert fra 100 % til 67 %

20250313105057

I rapporteringsperioden er energi- og ressursdata importert fra ulike leverandører og målesystemer. Det er hentet data fra alle byggene i porteføljen både i Norge og Sverige. Det kan likevel være noe varierende kvalitet på innhentede data, eller manglende data, slik at datakildene kan ha noen feilmargin. Dette kan blant annet skyldes nedetid på måleverktøyet. Vår konsulent, Entro AS - en ledende nordisk konsulent på bærekraftige bygg, følger opp all import av data. Dataene kvalitetssikres og verifiseres av Entro AS, både med automatiske verifikasjoner og manuelle verifikasjoner. Miljø dataene revideres årlig av Ernst & Young.

Hva var målene for de bærekraftige investeringene som det finansielle produktet delvis foretok, og hvordan bidro den bærekraftige investeringen til slike mål?

Ikke aktuelt da Fondet ikke har til hensikt å foreta bærekraftige investeringer.

På hvilken måte forårsaket ikke de bærekraftige investeringene som det finansielle produktet delvis foretok, noen betydelig skade for noen av de miljømessige eller sosialt bærekraftige investeringsmålene?

Ikke relevant da Fondet ikke har til hensikt å foreta noen bærekraftige investeringer.

Hvordan ble det tatt hensyn til indikatorene for negative virkninger på bærekraftsfaktorer?

Ikke relevant da Fondet ikke har til hensikt å foreta bærekraftige investeringer.

Var bærekraftige investeringer i tråd med OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper og FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter? Nærmere opplysninger:

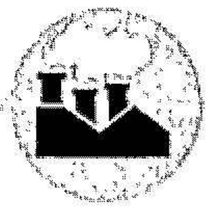
Ikke relevant da Fondet ikke har til hensikt å foreta bærekraftige investeringer.

EU-taksonomien fastsetter et prinsipp om ikke å gjøre betydelig skade som innebærer at investeringer som er i samsvar med taksonomien, ikke bør gjøre betydelig skade på EUs taksonomi-mål, og ledsages av spesifikke EU-kriterier.

Prinsippet om ikke å gjøre betydelig skade gjelder bare for de av det finansielle produktets underliggende investeringer som tar hensyn til EU-kriteriene for økonomiske aktiviteter som er miljømessig bærekraftige. Den gjenstående delen av det finansielle produktets underliggende Investeringer tar ikke hensyn til EU- kriteriene for miljømessig bærekraftige økonomiske aktiviteter.

Andre bærekraftige investeringer må heller ikke gjøre betydelig skade på miljømål eller sosiale mål.

20250331305058



De viktigste negative påvirkningene er de mest betydelige negative påvirkningene som investerings-beslutninger har på bærekraftsfaktorer på området miljøspørsmål, sosiale spørsmål og personalspørsmål samt spørsmål knyttet til respekt for menneskerettigheter og bekjempelse av korrupsjon og bestikkelser.

Hvordan tok det finansielle produktet hensyn til de viktigste negative virkningene på bærekraftsfaktorer?

Fondet tok hensyn til de viktigste negative virkningene på bærekraftsfaktorer gjennom systematisk vurdering og rapportering av Principal Adverse Impacts (PAI). For investeringer i fast eiendom rapporterte vi på to obligatoriske indikatorer:

- Eksponering mot fossilt brensel gjennom fast eiendom.
- Eksponering mot ikke-energieffektiv fast eiendom.

I tillegg rapporterte vi på frivillige indikatorer, inkludert:

- Klimagassutslipp (Scope 1, 2 og 3).
- Energiforbruksintensitet.
- Avfallsproduksjon under drift (100 % etterlevelse).
- Forbruk av råmaterialer til nybygg og større renoveringer.

For én frivillig indikator, kunstige overflater uten plantedekke, var datagrunnlaget begrenset. Dette overvåkes løpende for fremtidig rapportering.

Hensynet til de viktigste negative virkningene ble integrert i investeringsprosessen gjennom ESG Due Diligence, screening, rehabilitering og utviklingsprosjekter. Videre støttes dette av vårt bærekraftsprogram (2024–2030), som inkluderer blant annet konkrete mål for å redusere klimagassutslipp, energiforbruk, avfallsmengde og vannforbruk.

Obligatorisk indikator for negative påvirkninger på bærekraft		**Parameter**	**Påvirkning [2024]**
Fossilt brensel	17. Eksponering mot fossilt brensel gjennom fast eiendom	Andel av investeringer i fast eiendom som er involvert i utvinning, lagring, transport eller produksjon av fossilt brensel	0 %
Energieffektivitet	18. Eksponering mot ikkeenergieffektiv fast eiendom	Andel av investeringer i ikke-energieffektiv fast eiendom	54 %
Frivillig indikator for negative påvirkninger på bærekraft		**Parameter**	**Påvirkning [2024]**
Utslipp av klimagasser	18. Klimagassutslipp	Klimagassutslipp innenfor anvendelsesområde 1 som er generert av fast eiendom (lokasjonsbasert rapportering)	0 tonn
		Klimagassutslipp innenfor anvendelsesområde 2	673,754 tonn

20250313105059

		som er generert av fast eiendom (lokasjonsbasert rapportering)	
		Klimagassutslipp innenfor anvendelsesområde 3 som er generert av fast eiendom (lokasjonsbasert rapportering)	442,116 tonn
		Samlede klimagassutslipp som er generert av fast eiendom (lokasjonsbasert rapportering)	1115,87 tonn
Energiforbruk	19. Energiforbruksintensitet	Energiforbruk i KWh av eid fast eiendom per kvadratmeter (temperaturkorrigert)	176 (kWh/m2 år)
Avfall	20. Avfallsproduksjon under drift	Andel av fast eiendom som ikke er utstyrt med anlegg for avfallssortering, og som ikke er omfattet av en kontrakt om avfallsgjenvinning eller materialgjenvinning	0 %
Ressursforbruk	21. Forbruk av råmaterialer til nybygg og større renoveringer	Andel av råmaterialer (unntatt gjenvunnede, resirkulerte og biobaserte) i forhold til den samlede vekten av byggematerialer brukt til nybygg og større renoveringer.	Ingen nybygg eller større renovasjoner i porteføljen for rapporteringsåret 2024.

Hvilke investeringer var de viktigste for dette finansielle produktet?

Oversikten over de største investeringene i tabellen under er beregnet på grunnlag av eiendomsverdiene i de eiendomseiende selskapene som andel av de totale eiendomsverdiene.

Listen omfatter de investeringene som utgjør den **største andelen av investeringene** til det finansielle produktet i referanseperioden og som er følgende: 01.01.2024-31.12.2024

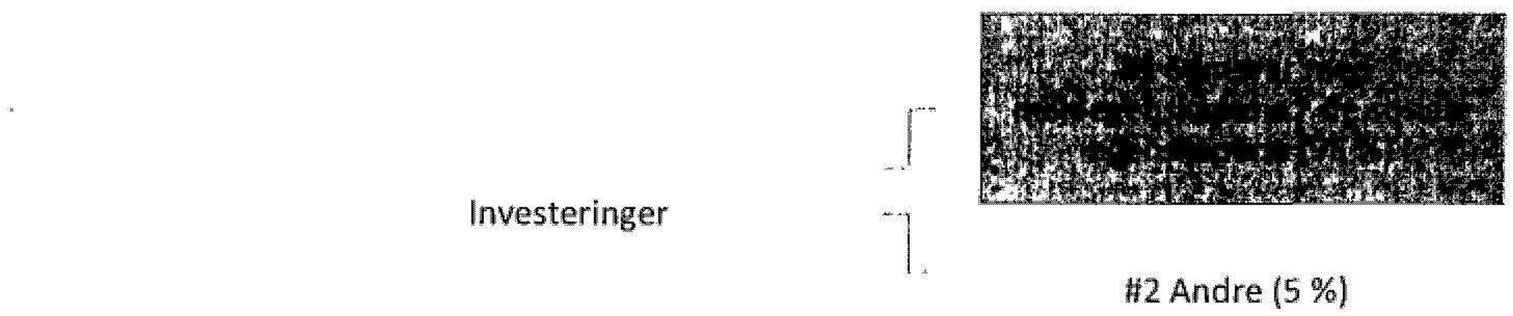
Største investeringer	Sektor	% Eiendeler	Land
Barcode 123 AS	***Kontor***	***18%***	***Norge***
Pennfäktaren 10 AB (Hotel C)	***Hotell***	***13%***	***Sverige***
Barcode 115 AS	***Kontor***	***13%***	***Norge***
Vitaminveien 4 AS	***Kontor***	***11%***	***Norge***
Akerselva Atrium AS	***Kontor***	***10%***	***Norge***

20250313050600

Hvor stor var andelen av bærekraftsrelaterte investeringer?

Hvordan var fordelingen av eiendeler?

Fondets investeringer i næringseiendom utgjør 95 prosent av de totale eiendelene og er i tråd med de miljøegenskaper/sosiale egenskaper som fremmes. De resterende 5 prosent under «Andre» er ordinær likviditet i forhold til den løpende virksomheten og akkumulert inntekt for utdelinger.



#1 Samsvar med miljøegenskaper/sosiale egenskaper omfatter investeringene til det finansielle produktet som brukes til å oppnå de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som det finansielle produktet fremmer.

#2 Andre omfatter de gjenstående investeringene til det finansielle produktet som verken er i samsvar miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene, og heller ikke anses som bærekraftige investeringer.

For å være i samsvar med EUs taksonomi omfatter kriteriene for **fossil gass** utslippsbegrensninger og overgang til full fornybar energi eller lavkarbondrivstoff innen utgangen av 2035. For kjerneenergi inkluderer kriteriene omfattende sikkerhets- og avfallshåndterings-regler.

Muliggjørende aktiviteter gjør det direkte mulig for andre aktiviteter å bidra vesentlig til et miljømål

Omstillings-aktiviteter er aktiviteter der lavutslipps-alternativer ennå ikke er tilgjengelige, og som blant annet har utslippsnivåer for klimagasser som tilsvarer de beste prestasjonene.

I hvilke økonomiske sektorer ble investeringene foretatt?

Alle investeringene er i næringseiendom.

I hvilken grad var bærekraftige investeringer med et miljømål i samsvar med EUs taksonomi?

I rapporteringsåret 2024 har fondet for første gang beregnet andelen av omsetningen (leieinntekt) som er i samsvar med kriteriene for bærekraftige økonomiske aktiviteter i henhold til EUs taksonomi. Beregningene er basert på aktiviteten anskaffelse og eierskap av bygg under Miljømål 1, som omfatter begrensning av klimaendringer, og viser at 14 % av omsetningen (leieinntekt) i 2024 er vurdert som bærekraftig i henhold til disse kriteriene.

For å beregne denne andelen har vi inkludert bygg med energimerke A som ikke er eksponert for påvist klimarisiko i henhold til scenario RCP 8.5. Dette er gjort fordi terskelverdiene for de 15 % best presterende byggene i Norge ennå ikke er offentliggjort. Inntil disse terskelverdiene foreligger, har vi valgt en konservativ tilnærming hvor kun bygg med energimerke A er inkludert i beregningen.

20250313050611

Det er imidlertid ikke foretatt tilsvarende beregninger for investeringsutgifter (CapEx) eller driftsutgifter (OpEx) i denne rapporteringsperioden. Vi arbeider videre med å etablere et solid datagrunnlag og utvikle føringer for kriteriesettet, slik at fremtidige beregninger også kan inkludere CapEx og OpEx i samsvar med taksonomikravene.

Aktiviteteter I samsvar med taksonomien uttrykkes som en andel av **Omsetning** gjenspeiler "grønnheten" til foretak som det er investert i, i dag. **Investerings-utgifter** (CapEx) viser grønne investeringer foretatt av foretak som det er investert I, og som er relevante i forbindelse med omstillingen til en grønn økonomi. **driftsutgifter** (OpEx) gjenspeiler den grønne driftsvirksomheten til foretak det er investert i.

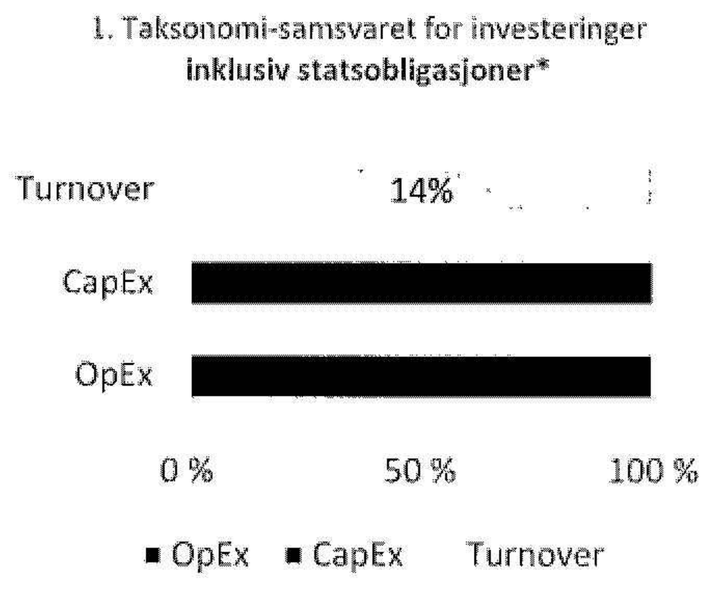
Investerte det finansielle produktet i aktiviteter knyttet til fossil gass og/eller kjerneenergirelaterte aktiviteter i samsvar med EUs taksonomi[1]?

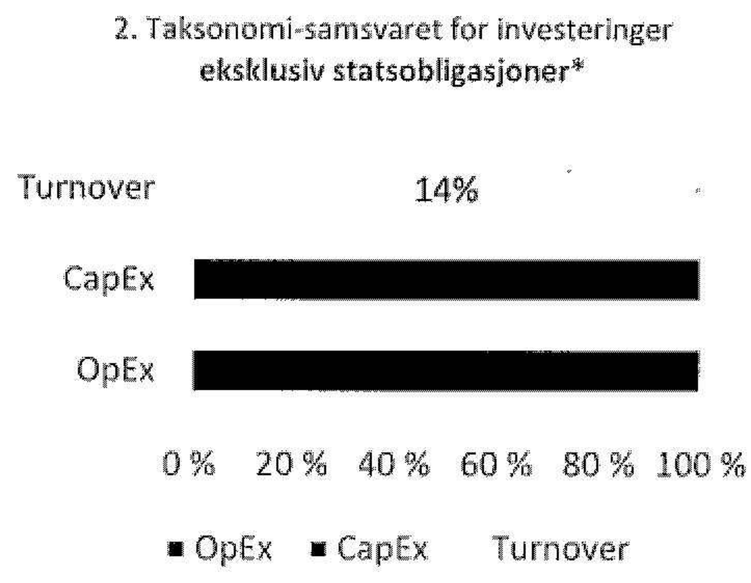
Ja: /

I fossil gass I kjerneenergi

X Nei

Diagrammene nedenfor viser med grønt prosentandelen av investeringer som var i samsvar med EUs taksonomi. Ettersom det ikke finnes hensiktsmessig metode for å fastsette taksonomi-samsvaret for statsobligasjoner*, viser den første diagrammet taksonomi-samsvaret for alle investeringene til det finansielle produktet inklusive statsobligasjoner, mens det andre diagrammet viser taksonomi-samsvaret bare for investeringene til det finansielle produktet eksklusiv statsobligasjoner.





****I disse diagrammene består «statsobligasjoner» alle eksponeringer mot stater***

[1] Fossilgassaktiviteter og/eller kjerneenergirelaterte aktiviteter vil bare være i samsvar med EUs taksonomi dersom de bidrar til å begrense klimaendringene og ikke gjør betydelig skade på noen av EUs taksonomimål -se forklarende merknad i venstre marg. De fullstendige kriteriene for økonomiske fossilgass – og kjerneenergiaktiviteter som er i samsvar med EUs taksonomi, er fastsatt i kommisjonsforodning (EU) 2022/1214.

20250313005062

Hvor stor var andelen av investeringer i omstillingsaktiviteter og muliggjørende aktiviteter?

Fondet har ikke forpliktet seg til en minsteandel investeringer i omstillingsaktiviteter og muliggjørende aktiviteter. Dette er imidlertid ikke til hinder for at slike investeringer gjøres. Omstillingsaktiviteter inkluderer investeringer i prosjekter som bidrar til en overgang til en lavkarbonøkonomi, mens muliggjørende aktiviteter omfatter investeringer i teknologier og løsninger som støtter denne overgangen. For 2024 har vi ikke hatt systemer for å indentifisere slike aktiviteter,

Hvordan var prosentandelen av investeringer som var i tråd med EUs taksonomi, sammenligner med tidligere referanseperioder?

Rapporteringsåret 2024 representerer første gang fondet har beregnet samsvar med EUs taksonomi. Det foreligger derfor ingen sammenligningsgrunnlag eller endringer i prosentandelen fra tidligere referanseperioder.

er bærekraftige investeringer med et miljømål som **ikke tar hensyn til kriteriene** for miljømessig bærekraftige aktiviteter i henhold til forordning (EU) 2020/852.

Hva var minsteandelen med bærekraftige investeringer med et miljømål som ikke var i samsvar med EUs taksonomi?

Ikke aktuelt da Fondet ikke foretar noen "bærekraftige investeringer" i henhold til SFDR.

Hvor stor var andelen av sosialt bærekraftige investeringer?

Ikke aktuelt da Fondet ikke foretar noen "bærekraftige investeringer" i henhold til SFDR.

Hvilke investeringer ble tatt med under "Andre", hva var formålet med dem, og fantes det noen miljømessige eller samfunnsmessige minstegarantier?

Investeringene under #2 Andre består av ordinær likviditet i forhold til den løpende virksomheten og akkumulert inntekt for utdelinger. Fordelingen utbetales halvårlig. Kontanter definert som "Andre" vil variere over tid, og vi har satt dette til 5 prosent av totalporteføljen. Salgsinntekter som skal reinvesteres er inkludert i «Andre». Fondet benytter ikke miljømessige eller samfunnsmessige minstegarantier for likviditetsplasseringer.

Hvilke tiltak er truffet for å oppfylle miljøegenskapene og/eller de sosiale egenskapene i referanseperioden?

Tiltak for å oppfylle miljøegenskapene og/eller sosiale egenskapene i referanseperioden

I løpet av referanseperioden har DNB Næringseiendom AS iverksatt flere tiltak for å oppfylle fondets miljømessige og sosiale egenskaper. Blant disse tiltakene er følgende:

20250313005063

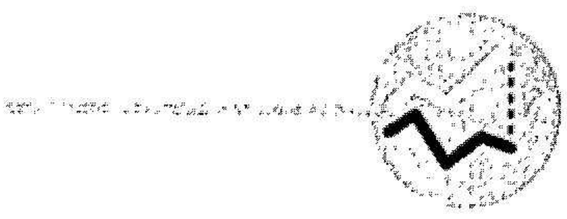
- Implementering av bærekraftsprogram 2024–2030: Et nytt bærekraftsprogram ble implementert med mål om å redusere CO_2-utslipp innen 2030, i tråd med DNBs transisjonsplan. Programmet har utvidet fokuset fra miljømessige temaer til å inkludere et bredere spekter av bærekraftsområder, som støtter både miljømessige og sosiale målsetninger.

- Energianalyser på porteføljens bygg: Energianalyser ble gjennomført på tre bygg, noe som innebærer at 92 % av porteføljens bygg nå har gjennomført energimerkeanalyser. Analysene har økt bevisstheten om energibruk og identifisert energibesparende tiltak for å forbedre byggenes energimerke.

- Oppgradering av ventilasjon: Ett bygg i porteføljen har byttet ut ventilasjonsanlegget for å forbedre inneklimaet og redusere energiforbruket. I tillegg ble ventilasjonskanalene rengjort i et annet bygg, noe som bidrar til bedre luftkvalitet og energieffektivitet.

- BREEAM In Use-sertifiseringer: Tre bygninger ble re-sertifisert i henhold til BREEAM In Use-standarden. Denne sertifiseringen dokumenterer bygningenes driftsytelse, miljøpåvirkning og leietakertilfredshet. Sertifiseringen viser et tydelig engasjement for miljømessig bærekraft.

For ytterligere informasjon om DNB Scandinavian Property Fund og arbeidet med bærekraft, vennligst besøk vår hjemmeside: dnb.no



Hvilket resultat hadde dette finansielle produktet sammenlignet med den brede markedsindeksen?

Ikke aktuelt siden det ikke har blitt utpekt en referanseverdi.

Referanseverdier er indekser som benyttes for å måle om det finansielle produktet oppnår de miljø-egenskapene eller de sosiale egenskapene de fremmer.

EY

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

20250313050064

Til selskapsmøtet i DNB Scandinavian Property Fund DA

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for DNB Scandinavian Property Fund DA som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening -

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettvisende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet 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 (ledelsen) er ansvarlig 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 under 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.

Penneo document key: MQJZE-VBA5P-EKS30-4GDN0-EEIWH3-EKKCY

20250313035065

EY

Shape the future
with confidence

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet, konsernet 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 utilsiktet feil. Feilinformasjon 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 anslår 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 og konsernets 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. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet 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 rettvisende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Penneo document key: MQI7E-V6AJ5-EK530-4GDN0-EEWH3-EKKCY

A member firm of Ernst & Young Global Limited

20250313050066

EY

Shape the future with confidence

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 3. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Håvardstun
statsautorisert revisor

Penneo document key: MQI7E-V6A5P-EK530-4GOND-EEIWH-EKKCY

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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."

20250313050657

Håvardstun, Kjetil
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1198525
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-03 15:00:29 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: NIQTE-VBSP-EK530-4GDN0-EENH3-EKKCY

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.