

DNB Scandinavian Property Fund AB
Org nr 556754-2674

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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 kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i DNB Scandinavian Property Fund AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2023-02-16.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 16-2-2023


Gro K. Boge

DNB Scandinavian Property Fund AB
Org nr 556754-2674

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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 kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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.

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

Covid-19 har inte haft någon påverkan då bolaget inte erhållit stöd eller givit rabatter.

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, Brønnøysund, Norge.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I december 2022 ingick bolaget ett avtal med DNB Liv Eiendom - org nr 556633-0162, om att i början av 2023 förvärva bolaget Pennfåktaren 10 AB - org nr 556754-2674.

Extern värdering av fastigheten Solna Brahelund 3 i dotterbolaget Hagablue AB påvisade en nedgång i det verkliga värdet på fastigheten.

Som en konsekvens av denna värdenedgång identifierades ett nedskrivningsbehov avseende aktierna i Hagablue AB och nedskrivning har redovisats med 27 937 KSEK."

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	tkr	3 493	3 415	3 718	3 511
Resultat efter finansiella poster	tkr	-18 694	6 900	3 855	-83 674
Soliditet	%	69,5	70,8	60,8	62,7

Förändringar i eget kapital

	<u>Aktie-</u> <u>kapital</u>	<u>Överkurs-</u> <u>fond</u>	<u>Balanserat</u> <u>resultat</u>	<u>Årets</u> <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	131	19 969	445 247	9 437	474 784
Resultatdisposition enligt årsstämman					
Utdelning	-	-	-20 000	-	-20 000
Balanseras i ny räkning	-	-	9 437	-9 437	-
Aktieägartillskott	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-18 694	-18 694
Belopp vid årets utgång	<u>131</u>	<u>19 969</u>	<u>434 684</u>	<u>-18 694</u>	<u>436 090</u>

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel: de stående vinstmedel:

Balanserat resultat	454 652 376
Årets resultat	-18 694 033
Totalt	<u>435 958 343</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Till aktieägarna utdelas	10 000 000
i ny räkning överförs	425 958 343
Totalt	<u>435 958 343</u>

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 69,51 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		3 492 790	3 415 392
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 492 790	3 415 392
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-3 581 171	-3 828 134
Summa rörelsekostnader		-3 581 171	-3 828 134
Rörelseresultat		-88 381	-412 742
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	-18 484 023	7 364 306
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	6 744 748	7 079 349
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-6 866 377	-7 131 062
Summa finansiella poster		-18 605 652	7 312 593
Resultat efter finansiella poster		-18 694 033	6 899 851
Bokslutsdispositioner			
Lämnat/erhållet koncernbidrag		-	2 536 658
Summa bokslutsdispositioner		0	2 536 658
Resultat före skatt		-18 694 033	9 436 509
Årets resultat		-18 694 033	9 436 509

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	415 040 822	442 977 984
Fordringar hos koncernföretag		186 208 757	186 208 757
Andra långfristiga fordringar		6 968 000	12 436 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>608 217 579</u>	<u>641 622 741</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>608 217 579</u>	<u>641 622 741</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		-	2 536 658
Övriga fordringar		5 514 799	6 859 909
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	383 387
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>5 514 799</u>	<u>9 779 954</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		9 296 174	10 648 850
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>9 296 174</u>	<u>10 648 850</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>14 810 973</u>	<u>20 428 804</u>
Summa tillgångar		<u>623 028 552</u>	<u>662 051 545</u>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		131 400	131 400
		<u>131 400</u>	<u>131 400</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>131 400</u>	<u>131 400</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		19 968 600	19 968 600
Balanserat resultat		434 683 776	445 247 267
Årets resultat		-18 694 033	9 436 509
		<u>435 958 343</u>	<u>474 652 376</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>435 958 343</u>	<u>474 652 376</u>
Summa eget kapital		<u>436 089 743</u>	<u>474 783 776</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-	383 384
Skulder till koncernföretag		186 670 581	186 670 581
Övriga skulder		186 533	197 109
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		81 695	16 695
		<u>186 938 809</u>	<u>187 267 769</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>186 938 809</u>	<u>187 267 769</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>623 028 552</u>	<u>662 051 545</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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 3,5% 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.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Utdelning koncernföretag	10 000 000	15 000 000
Resultat vid försäljning av andelar koncernföretag	-546 861	-7 635 694
Nedskrivningar andelar och fordringar koncernföretag	<u>-27 937 162</u>	-
Summa resultat från andelar i koncernföretag	-18 484 023	7 364 306

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Varav från koncernföretag	<u>-6 677 923</u>	<u>-7 079 349</u>

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Varav till koncernföretag	<u>-6 856 618</u>	<u>-7 116 541</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 5 Andelar i koncernföretag

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	442 977 984	572 133 003
- Försäljning	-	-129 155 019
Utgående anskaffningsvärden	442 977 984	442 977 984
Ingående nedskrivningar	-	-114 197 274
- Återförda nedskrivningar	-	114 197 274
- Årets nedskrivningar (anskaffningsvärde)	<u>-27 937 162</u>	-
Utgående nedskrivningar	<u>-27 937 162</u>	0
Redovisat värde	<u>415 040 822</u>	<u>442 977 984</u>

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har i januari 2023 förvärvat bolaget Pennfäktaren 10 AB - org nr 556754-2674 från DNB Liv Eiendom - org nr 556633-0162.

Stockholm 2023-02-09

Gro K. Boge
Styrelseledamot

Tor Arild Bolstad
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557486854439

Dokument

DNB SPF 2022_FINAL
Hoveddokument
10 sider
Initiert på 2023-02-09 15:19:35 CET (+0100) av Siren
Thomsen (ST)
Ferdigstilt den 2023-02-13 12:24:18 CET (+0100)

Initiativtaker

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

Signerende parter

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



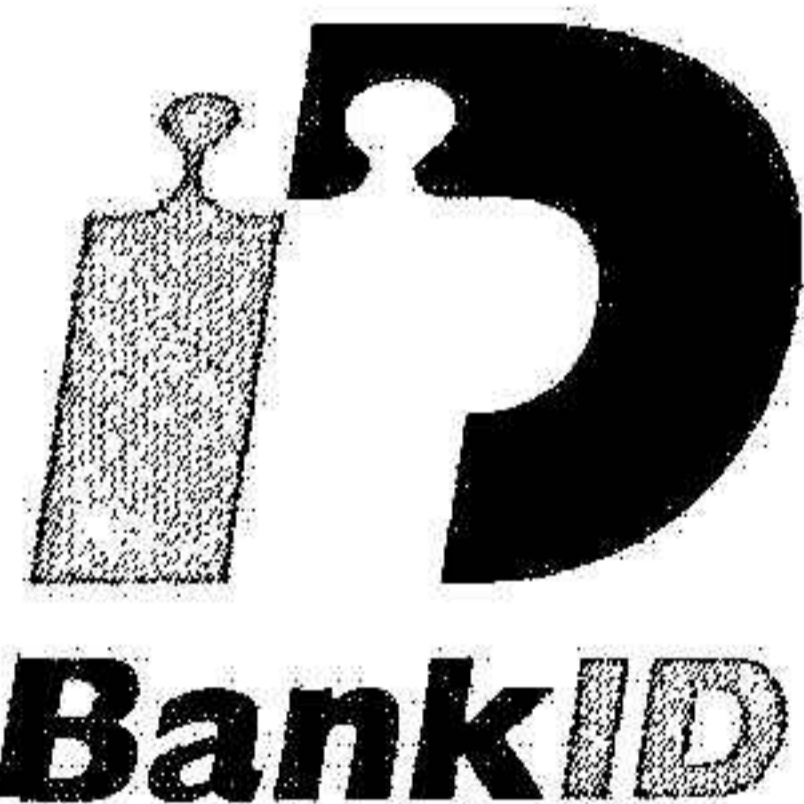
Navnet norsk BankID oppga var "Gro Kristin Boge"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2021-09-10 15:57:43 CEST (+0200)
Signert 2023-02-09 17:11:38 CET (+0100)

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



Navnet norsk BankID oppga var "Tor Arild Bolstad"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2022-07-11 00:44:58 CEST (+0200)
Signert 2023-02-10 10:30:24 CET (+0100)

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



Navnet svensk BankID oppga var "ANDERS LINUSSON"
Signert 2023-02-13 12:24:18 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557486854439

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>

0850M7020207





Building a better
working world

2023022000381

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 2022.

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 2022 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.



Building a better
working world

2023022000382

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för DNB Scandinavian Property Fund AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till DNB Scandinavian Property Fund AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

ANDERS LINUSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19740605xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-02-13 11:26:44 UTC



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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

2023022000383

Penneo dokumentnyckel: YB375-E4IA4-XXCZ5-QVDPW-C3EU6-YAESN

ÅRSBERETNING 2022

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 eiendomsselskaper. 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.

De siste 5 årene har fondets annualiserte avkastning vært på 5,2 %. Fondets totalavkastning var i 2022 1,5 %, sammenlignet med 7,4 % i 2021. I forhold til fjoråret er det en nedgang i avkastning som hovedsakelig skyldes verdifall i eiendomsmarkedet i inneværende år. Stigende rente samt økt inflasjon er forhold som påvirker eiendomsmarkedet og gir økte avkastningskrav og reduserte eiendomsverdier. Effekten av økte avkastningskrav har delvis blitt motvirket av økning i markedsleier. Fondets langsiktige målsatte avkastning er på 5-7 %. Årets avkastning ligger lavere enn dette, mens den annualiserte avkastningen siste 5 år ligger innenfor målsetningen.

Eiendomsporteføljens utvikling

I 2022 solgte fondet eiendommen Kronprinsens gate 9 i Norge ved salg av eiendomsselskapet Kronprinsens gate 9 AS. Aksjene ble overtatt av ny eier 1. juli 2022.

Den underliggende eiendomsporteføljen består pr 31.12.2022 av 12 eiendommer, hvorav 11 i Norge og 1 i Sverige. Eiendomsporteføljen hadde i 2022 en direkteavkastning på 3,7 % og en totalavkastning på 1,3 %.

Netto leieinntekter var NOK 457 mill. Eiendomsporteføljens leiekontrakter har en gjennomsnittlig gjenværende leietid på 4,5 år. Økonomisk ledighet for eiendomsporteføljen var ved årsskiftet 3,6 %, som er lavt sammenlignet med markedet ellers.

Det var i 2022 en samlet nedgang i rene eiendomsverdier med NOK 220,7 mill. i underliggende eiendomsinvesteringer. Dette inkluderer verdiendring ved avhendelse av eiendommen Kronprinsens gate 9. Fondets eiendommer er verdsatt basert på 2 uavhengige takster. Total eiendomsverdi per 31.12.2022 var på NOK 9.769,6 mill. mot NOK 10.583,8 mill. per 31.12.21.



Kapitalendringer og deltakersammensetning

Det har ikke vært nye emisjoner i 2022. Fire investorer i DNB Scandinavian PropFund 4 KS har blitt innløst. På bakgrunn av dette er det foretatt kapitalnedsettelse på totalt NOK 333 mill. i 2022. Totalt kommitert og innbetalt selskapskapital pr 31.12.2022 utgjorde NOK 8.600,5 mill. Det er per 31.12.2022 ikke uinnkalt kapital i selskapet.

DNB Livsforsikring AS er største deltaker og har gjennom direkte og indirekte eierskap 41,70 % av andelene i fondsselskapet per 31.12.2022.

Selskapets stilling og resultat

Årets resultat var et overskudd på NOK 288,3 mill. for morselskapet mot et overskudd på NOK 334,3 mill. i 2021.

Renteinntekter fra foretak i samme konsern for inneværende år var på NOK 240,4 mill. mot NOK 232,5 mill. foregående år. Det er vedtatt utdelt utbytte fra underliggende portefølje på NOK 138,6 mill. for 2022, hvorav NOK 129,1 mill. er resultatført og NOK 9,5 mill. er ført til reduksjon på kostpris på aksjene.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i selskapet var på NOK – 15,0 mill. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var på NOK 284,5 mill. og gjelder innbetalinger fra datterselskaper samt endring i langsiktige fordringer. Det ble totalt innbetalt NOK 845,4 mill. fra datterselskaper i 2022, hvorav NOK 159,8 mill. er tilbakebetaling av investert kapital fra datterselskaper og NOK 91,4 mill. er innbetalt utbytte fra datterselskaper. Videre er det innbetalt NOK 240,4 mill. som renter på langsiktige fordringer. Det er foretatt en kapitalforhøyelse i det norske holdingselskapet i 2022. Utbetalinger knyttet til kapitalforhøyelsen beløper seg til NOK – 580,2 mill. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var NOK – 805,1 mill. Beløpet er knyttet til utdeling av utbytte og tilbakebetaling av kapital ved innløsning som nevnt over. Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l. var NOK -535,6 mill. ved utgangen av året.

Selskapets likviditetsbeholdning var NOK 234,3 mill. per 31.12.2022. Selskapets likviditet vurderes som god.

Selskapets samlede kortsiktige gjeld per 31.12.2022 utgjør NOK 1,5 mill. Selskapets finansielle stilling er god, og selskapet kan per 31.12.2022 nedbetale ekstern kortsiktig gjeld ved hjelp av beholdning av likvide midler.

Egenkapitalen var ved utgangen av året på NOK 8.547,0 mill. mot NOK 9.063,8 mill. foregående år. Egenkapitalandelen var per 31.12.2022 100,0 % sammenlignet med 99,7 % per 31.12.2021

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

Styret foreslår at årets overskudd i morselskapet på NOK 288 306 642, disponeres som følger:

Tilleggsutbytte	NOK 361.000.000
<u>Overført fra annen egenkapital</u>	<u>NOK - 72.693.358</u>
<u>Sum overføringer</u>	<u>NOK 288.306.642</u>

Konsernets stilling og resultat

Årets resultat for konsernet ble i 2022 NOK 420,4 mill. sammenlignet med NOK 302,0 mill. i 2021. Den positive utviklingen i resultatet tilskrives i hovedsak gevinst ved salg av aksjene i Kronprinsens gate 9 AS. Det har vært en reduksjon i eiendomsverdier i kontor- og kjøpesentersegmentet som har medført en nedskrivning av anleggsmidler med NOK 183,1 mill. i 2022. Samtidig har det vært en reversering av tidligere års nedskrivning med NOK 10,1 mill. Til sammenligning ble det foretatt reversering av nedskrivning av anleggsmidler med NOK 15,0 mill. i 2021. Kronprinsens gate 9 AS som ble solgt bidrar til årets resultat med en netto gevinst på NOK 389,7 mill.

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 2022 svekket seg mot den norske. Konsernets netto valutagevinst knyttet til SEK var i 2022 NOK 19,3 mill. mot en netto valutagevinst i 2021 på NOK 33,4 mill. Herav utgjør urealisert valutatap knyttet til valutaswap NOK 30,8 mill. mot en urealisert valutagevinst på NOK 48,4 mill. i 2021.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i konsernet var NOK 396,2 mill. 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 510,8 mill. Beløpet er i all hovedsak knyttet til netto innbetalinger ved salg av aksjer på NOK 535,7 mill.

Det er i løpet av året utbetalt utbytte til investorene med NOK 361 mill. Det er videre tilbakebetalt egenkapital i forbindelse med delvis innløsning av en av deltakerne på totalt NOK 444,1 mill, hvorav 111,1 mill. gjelder tilbakebetaling av opptjent resultat ved innløsning. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var dermed NOK -805,1 mill.

Netto endring bankinnskudd, kontanter o.l. var NOK 101,9 mill. Konsernets likviditetsbeholdning fremkommer med NOK 1.018 mill. per 31.12.2022, og konsernets likviditet vurderes som god.

Konsernets samlede kortsiktige gjeld utgjør per 31.12.2022 NOK 27,4 mill. Konsernets finansielle stilling vurderes som god, og konsernet kan per 31.12.2022 nedbetale eksternt kortsiktig gjeld ved hjelp av beholdning av likvide midler.

Egenkapitalen var ved utgangen av året på NOK 7.745,2 mill. mot NOK 8.144,6 mill. foregående år. Egenkapitalandelen var per 31.12.2022 91,8 % sammenlignet med 91,2 % per 31.12.2021.

Fremtidsutsikter

Selskapet eier, gjennom holdingselskaper i Norge og Sverige, eiendomsselskaper i core segmentet, 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 (f.eks. DNB Bank, Helsedirektoratet, Vestlandet Fylkeskommune, Oslo Kommune m.fl.).

Økonomisk ledighet i porteføljen er 3,6 %, som anses som lav. Eiendomsporteføljens kontoreiendommer er i hovedsak lokaliserte i attraktive områder med gode markedsleier. Til tross for god utvikling i markedsleiene har kontorsegmentet hatt en negativ verdiutvikling i 2022 på grunn av økte avkastningskrav. Handelssegmentet har også hatt en negativ verdiutvikling

gjennom året. Hotellsegmentet viser en positiv verdiutvikling med høyere beleggsprosent og kun marginalt høyere avkastningskrav, og vil representere et attraktivt eiendomssegment i fremtiden. Basert på prognoser for fremtidige resultater, vurderer styret fremtidsutsiktene for selskapet som gode. Selskapets prognoser preges imidlertid av den usikkerhet som normalt preger vurderinger av fremtidige forhold.

Fondet har kjøpt det svenske selskapet Pennfåktaren 10 AB i januar 2023. Pennfåktaren 10 AB eier eiendommen Hotel C som er lokalisert i Stockholm.

Finansiell risiko

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

Selskapet har 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.

Selskapet finansieres ved innskutt kapital fra deltakerne og har ingen rentebærende gjeld. Selskapets likviditet vil bli påvirket av leietakernes soliditet og betalingsevne. Ca. 95 % av alle utestående fordringer er i snitt betalt ved forfall. Selskapene har relativt lav avsetning til tap på fordringer. Det er to mindre leietakere som har gått konkurs i løpet av året, en på Øyrane Torg og en på Lillestrøm Torv. 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

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

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 2022, og således ikke noe arbeidsmiljø å ivareta. Styret består av styreleder samt fem medlemmer, hvorav to kvinner.

Ytre miljø og bærekraft

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

DNB SPF ble i mars 2021 klassifisert som en artikkel 8 fond (EU's Sustainable Finance Disclosure Regulation).

Fondet har som mål å bidra til reduserte utslipp ved å forbedre miljøstandarden på næringsbyggene i porteføljen, i tråd med ny teknologi og i samsvar med alle gjeldende krav, til fordel for investorer, leietakere og samfunnet. Eiendomssektoren arbeider med å etablere gode bærekrafts-KPI-er på tvers av sektoren, og både Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)/ offentliggjøringsforordningen og taksonomien legger premisser for dette arbeidet.

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

Som en del av dette arbeidet skal alle eiendommene i porteføljen BREEAM-sertifiseres over tid. BREEAM-NOR er i dag Norges mest brukte miljøsertifisering for nybygg og større rehabiliteringer. I 2022 var 11 av 12 eiendommer BREEAM-sertifisert.

Deltagelse i GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) gir en samlet sammenligning av fondets bærekraftegenskaper. GRESB er en global investordrevet bærekraftindeks basert på hva investorer og bransjen anser som vesentlige problemstillinger i bærekraftutviklingen av eiendomsinvesteringer. DNB SPF er rangert som en global sektorleder (95 poeng og 5 stjerner i 2022) og er nr. 1 i Nord-Europa i sin gruppe.

Fondet har som mål å forbedre miljøkvaliteten i porteføljen med vekt på følgende nøkkelindikatorer (KPI-er);

- reduksjon i klimagassutslipp;
- reduksjon i energiforbruk;
- reduksjon i vannforbruk;
- økt avfallssorteringsgrad; og
- tredjeparts bygningssertifisering.

Fondet investerer direkte i eiendomsselskaper uten egne ansatte. Eierstyring og selskapsledelse utøves derfor av DNB Næringseiendom, som forvalter av fondet. DNB Næringseiendom er underlagt rutiner og retningslinjer i DNB-konsernet. DNBs konsernstandard for ansvarlige investeringer skal sikre at DNB-konsernet ikke medvirker til brudd på menneske- og arbeidstakerrettigheter, korrupsjon, alvorlig miljøskade eller andre handlinger som kan oppfattes som uetiske. Det skal også sikre at vurderinger av risiko og muligheter innenfor miljø, sosiale forhold og selskapsstyring integreres i forvaltningen. Selskapsengasjement og eierskapsutøvelse skal bygge på FNs Global Compact og OECDs retningslinjer for multinasjonale selskaper og være i tråd med FNs føringer for næringsliv og menneskerettigheter.

DNB Næringseiendom har et spesielt fokus på etterlevelse av relevante lover og regler. Samfunnsansvar er godt forankret i DNB Næringseiendoms etiske retningslinjer. FNs bærekraftmål nr. 7, 11 og 12 er valgt ut som fokusområder.

DNB Næringseiendom har definert sine interesser til å omfatte investorer, tjenesteleverandører, leietakere og lokalsamfunn. Det gjennomfører årlige investor- og leietakerundersøkelser på vegne av fondet. Prosjekter, oppgraderinger og tjenesteskaffelser gjennomføres med en klar etisk linje, med nulltoleranse for økonomisk kriminalitet og korrupsjon. DNB Næringseiendom jobber for å sikre et godt engasjement i lokalsamfunnet i forhold til hvor eiendommene ligger. Dette inkluderer å sikre at plankrav og byggeforskrifter oppfylles og utvikle gode relasjoner med lokalsamfunnene som bruker og drar nytte av bygningene i sitt nærområde.

2023031415029

Åpenhetsloven

Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter Åpenhetsloven vil bli publisert på hjemmesiden til DNB Scandinavian Property Fund innen 30.06.2023.

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, 21. februar 2023

Torkild Sindre Varran
Styreleder

Ingvild Marie Dingstad
Styremedlem

Catriona Allen
Styremedlem

Magne Gyland
Styremedlem

Michael Kirnstoetter
Styremedlem

Terje Frafjord
Styremedlem



Resultatregnskap

DNB Scandinavian Property Fund DA

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Lønnskostnad	2	165 540	155 480
Annen driftskostnad	2	21 678 176	22 373 909
Sum driftskostnader		<u>21 843 716</u>	<u>22 529 389</u>
Driftsresultat		<u>-21 843 716</u>	<u>-22 529 389</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		129 134 436	91 361 651
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	240 356 755	232 496 443
Annen renteinntekt		4 824 262	681 401
Annen finansinntekt		25 544 848	49 346 549
Nedskrivning av finansielle eiendeler		82 163 386	0
Annen rentekostnad		200 456	9 838
Annen finanskostnad		7 346 101	17 010 140
Resultat av finansposter	3, 7	<u>310 150 358</u>	<u>356 866 066</u>
Årsresultat	4	<u>288 306 642</u>	<u>334 336 676</u>
Overføringer			
Tilleggsutbytte		361 000 000	314 000 000
Avsatt til annen egenkapital		0	20 336 676
Overført fra annen egenkapital		72 693 358	0
Sum overføringer	8	<u>288 306 642</u>	<u>334 336 676</u>



Balanse

DNB Scandinavian Property Fund DA

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6	6 114 405 619	6 468 214 057
Investeringer i aksjer i samme konsern	5	2 061 209 022	1 804 346 796
Sum finansielle anleggsmidler		<u>8 175 614 641</u>	<u>8 272 560 853</u>
Sum anleggsmidler		<u>8 175 614 641</u>	<u>8 272 560 853</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	2 550 000
Andre kortsiktige fordringer		3 872	11 217
Andre kortsiktige konsernfordringer	6	138 616 336	19 507 180
Sum fordringer		<u>138 620 207</u>	<u>22 068 397</u>
Andre finansielle instrumenter	7	0	29 244 364
Sum investeringer		<u>0</u>	<u>29 244 364</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		234 300 502	769 881 345
Sum omløpsmidler		<u>372 920 709</u>	<u>821 194 105</u>
Sum eiendeler		<u>8 548 535 351</u>	<u>9 093 754 958</u>

Balanse

DNB Scandinavian Property Fund DA

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		8 600 458 966	8 933 482 591
Sum innskutt egenkapital		<u>8 600 458 966</u>	<u>8 933 482 591</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-53 432 403	130 333 783
Sum opptjent egenkapital		<u>-53 432 403</u>	<u>130 333 783</u>
Sum egenkapital	8	<u>8 547 026 563</u>	<u>9 063 816 374</u>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	38 584
Andre finansielle instrumenter	7	1 508 788	0
Annen kortsiktig gjeld		0	29 900 000
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 508 788</u>	<u>29 938 584</u>
Sum gjeld		<u>1 508 788</u>	<u>29 938 584</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>8 548 535 351</u>	<u>9 093 754 958</u>

Oslo, 21.02.2023

Torkild Sindre Varran
styreleder

Catriona Allen
styremedlem

Magne Gyland
styremedlem

Michael Kirnstoetter
styremedlem

Terje Fraffjord
styremedlem

Ingvild Marie Dingstad
styremedlem

Kontantstrømoppstilling

DNB Scandinavian Property Fund DA

2023091415033

	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	288 306 642	334 336 676
Resultatført utbytte fra datterselskap	-129 134 436	-91 361 651
Netto nedskrivning/reversering av nedskrivning av aksjer	82 163 386	0
Tap /gevinst ved salg av aksjer og andeler	0	0
Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	-259 652 672	-265 912 608
Endring i kundefordringer	2 550 000	-2 550 000
Endring i leverandørgjeld	-38 583	22 744
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldposter	832 983	4 280 687
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-14 972 680	-21 184 152
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Endring i langsiktige fordringer	353 808 438	-884 392 571
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-580 180 000	-213 200 000
Innbetalinger ved tilbakebetaling av investert kapital fra datterselskap	159 845 529	1 696 341 445
Innbetalinger ved mottatt utbytte fra datterselskap	91 361 651	128 562 985
Innbetalinger av renter på langsiktige fordringer	240 356 755	232 496 443
Valutagevinst/-tap knyttet til finansielle anleggsmidler	19 295 917	33 416 165
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	284 488 290	993 224 467
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger av egenkapital	0	0
Utbetalinger ved tilbakebetaling av egenkapital	-333 023 625	-7 839 212
Utbetalinger av utbytte	-472 072 828	-314 735 736
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-805 096 453	-322 574 948
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	-535 580 843	649 465 367
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr. 01.01	769 881 345	120 415 978
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr. 31.12	234 300 502	769 881 345



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for ørige 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 deltagerens fastsettelse av skattemessige verdier av andelene.

Kontantstrømoppstilling

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

DNB Scandinavian Property Fund DA

Noter for regnskapet 2022

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 165.540 inkl arbeidsgiveravgift til eksterne styremedlemmer.

Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva fordeler seg slik :	2022	2021
- revisjon	212 134	146 171
- andre tjenester	249 271	155 279
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	461 405	301 450

Note 3 Finansposter

Finansinntekter	2022	2021
Inntekt på investering i datterselskap	129 134 436	91 361 651
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	240 356 755	232 496 443
Annen renteinntekt	4 824 262	681 401
Valutagevinst *)	25 544 848	49 346 549
Sum finansinntekter	399 860 301	373 886 044

Finanskostnader	2022	2021
Nedskrivning av aksjer	82 163 386	0
Annen rentekostnad	200 456	9 838
Annen finanskostnad	1 097 170	1 079 756
Valutatap **)	6 248 931	15 930 384
Sum finanskostnader	89 709 943	17 019 978

*) Herav utgjør årets realiserte valutagevinst og årets urealiserte valutatap knyttet til valutaswap hhv. kr 56.298.000 og kr. 30.753.152, se også note 7.

***) Herav utgjør årets urealiserte valutatap kr 5.315.254.

Note 4 Skatt

Beregning av skattepliktig inntekt til fordeling på deltakerne:	2022	2021
Årets resultat	288 306 642	334 336 676
Nedskrivning av aksjer	82 163 386	0
Utbytte fra datterselskap	-129 134 436	-91 361 651
Andel av mottatt utbytte (3%)	4 455 793	2 842 973
Endring ikke realisert gevinst/tap valuta FX	30 753 152	-81 557 145
Skattepliktig inntekt til fordeling på deltakerne *)	276 544 537	164 260 853

*) Ordinær overskuddsbeskatning skjer på deltakers hånd.



DNB Scandinavian Property Fund DA

Noter for regnskapet 2022

Note 5 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 %	1 517 593 246	129 134 436
DNB Scandinavian Prooperty Fund AB	Bergen	100 %	412 296 181	-17 785 503

Note 6 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 7 Andre finansielle instrumenter

Andre finansielle instrumenter gjelder valutaswap på SEK 650.000.000. Swapen rulleres årlig, og gevinst / tap knyttet til swapen bokføres fortløpende som annen finansinntekt / annen finanskostnad. Swapen bokføres til virkelig verdi ved utgangen av året. Virkelig verdi pr 31.12.22 utgjør kr. - 1.508.788 mot kr. 29.244.364 pr 31.12.21.

Note 8 Egenkapital

	Selskapskapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	8 933 482 591	130 333 783	9 063 816 374
Årets resultat	0	288 306 642	288 306 642
Tilleggsutbytte	0	-361 000 000	-361 000 000
Tilbakebetalt kapital ved innløsning	-333 023 625	-111 072 828	-444 096 453
Egenkapital 31.12.	8 600 458 966	-53 432 403	8 547 026 563



Resultatregnskap

DNB Scandinavian Property Fund Group

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekter		457 927 506	475 826 567
Annen driftsinntekt		92 840 407	74 997 294
Sum driftsinntekter	3	<u>550 767 913</u>	<u>550 823 861</u>
Lønnskostnad	4	165 540	155 480
Avskrivning driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	190 361 812	208 768 540
Nedskrivning driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	183 106 732	0
Reversering av nedskrivning av driftsmidler	9	10 126 550	14 999 360
Annen driftskostnad	4	194 693 911	170 830 527
Sum driftskostnader		<u>558 201 445</u>	<u>364 755 187</u>
Driftsresultat		<u>-7 433 532</u>	<u>186 068 674</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Gevinst ved salg av finansielle anleggsmidler		389 724 997	86 402 708
Annen finansinntekt		39 532 192	50 413 560
Annen finanskostnad		8 107 101	20 246 807
Resultat av finansposter	5, 10	<u>421 150 088</u>	<u>116 569 461</u>
Resultat før skattekostnad		<u>413 716 556</u>	<u>302 638 135</u>
Skattekostnad	6	-6 647 287	590 250
Årsresultat	11	420 363 781	302 047 885

Balanse

DNB Scandinavian Property Fund Group

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	9	577 314 373	636 061 538
Sum immaterielle eiendeler		<u>577 314 373</u>	<u>636 061 538</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a fast eiendom		6 781 029 261	7 275 845 491
Sum varige driftsmidler	8, 9	<u>6 781 029 261</u>	<u>7 275 845 491</u>
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer		25 080 135	34 073 688
Investeringer i aksjer	7	6 767 646	6 767 646
Sum finansielle anleggsmidler		<u>31 847 781</u>	<u>40 841 334</u>
Sum anleggsmidler		<u>7 390 191 415</u>	<u>7 952 748 363</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		5 854 585	6 815 951
Andre kortsiktige fordringer		22 712 922	21 323 462
Sum fordringer		<u>28 567 507</u>	<u>28 139 413</u>
Andre finansielle instrumenter	10	-1 508 788	29 244 364
Sum investeringer		<u>-1 508 788</u>	<u>29 244 364</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 017 933 768	916 612 312
Sum omløpsmidler		<u>1 044 992 487</u>	<u>973 996 089</u>
Sum eiendeler		<u>8 435 183 901</u>	<u>8 926 744 451</u>



Balanse

DNB Scandinavian Property Fund Group

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		8 600 458 966	8 933 482 591
Sum innskutt egenkapital		<u>8 600 458 966</u>	<u>8 933 482 591</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-855 268 101	-788 915 652
Sum opptjent egenkapital		<u>-855 268 101</u>	<u>-788 915 652</u>
Sum egenkapital	11	<u>7 745 190 865</u>	<u>8 144 566 939</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	6	662 580 437	723 101 057
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 045 439	8 021 362
Betalbar skatt	6	847 869	404 882
Skyldig offentlige avgifter		1 002 035	2 116 457
Annen kortsiktig gjeld		23 517 252	48 533 755
Sum kortsiktig gjeld		<u>27 412 600</u>	<u>59 076 456</u>
Sum gjeld		<u>689 993 036</u>	<u>782 177 512</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>8 435 183 901</u>	<u>8 926 744 451</u>

Oslo, 21.02.2023

Torkild Sindre Varran
Styreleder

Magne Gyland
styremedlem

Michael Kirnstoetter
styremedlem

Terje Frafjord
styremedlem

Catriona Louise Allen
styremedlem

Ingvild Marie Dingstad
styremedlem

DNB Scandinavian Property Fund Group

Indirekte kontantstrøm

	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		413 716 494	302 638 136
Periodens betalte skatt		-404 882	-358 824
Ordinære avskrivninger		190 361 812	208 768 540
Nedskrivning anleggsmidler		172 980 182	-14 999 360
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		-389 724 997	-83 291 476
Endring i kundefordringer		961 366	496 346
Endring i leverandørgjeld		-5 975 923	-573 272
Endring i andre tidsavgrensingsposter		14 317 382	-14 280 105
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		396 231 433	398 399 983
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-24 907 673	-50 269 833
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak		535 676 077	622 746 039
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak		0	-193 477
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		510 768 404	572 669 683
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Tilbakebetalinger av egenkapital		-444 096 453	-7 839 212
Utbetalinger av utbytte		-361 000 000	-314 735 736
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-805 096 453	-322 574 948
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		101 903 384	648 494 719
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		916 612 312	270 259 583
		-581 928	-2 141 989
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		1 017 933 768	916 612 313



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 konsernregnskapene 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. Leierabatter som gis som et Covid-19 tiltak føres som en inntektsreduksjon i den perioden leien faktisk reduseres.

Andre driftsinntekter

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 skjønsmessige 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.

Note 2 Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Konsernregnskapet består av følgende selskaper:	Forretningskontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkapital siste år 100 %	Resultat siste år 100 %
DNB Scandinavian Property Fund DA	Bergen	100 %	8 547 026 563	288 306 642
DNB Scandinavian Property Fund AB	Stockholm	100 %	402 841 792	-17 785 503
Hagablue AB	Stockholm	100 %	123 444 332	-4 174 988
Barcode 123 Holding AS	Bergen	100 %	1 517 593 246	129 134 436
Kronprinsensgt 9 AS *)	Bergen	100 %	0	1 275 785
Akerselva Atrium AS	Bergen	100 %	38 898 295	6 906 615
Akerselva Atrium ANS	Bergen	100 %	-27 512	0
Sirkeltomten II AS	Bergen	100 %	27 879 112	7 591 253
Sandslihaugen 30 AS	Bergen	100 %	9 445 174	6 974 201
Barcode 115 AS	Bergen	100 %	42 935 837	10 862 692
Barcode 123 AS	Bergen	100 %	58 791 651	21 949 518
St Olavs gate 26 AS	Bergen	100 %	43 982 163	5 768 191
Lillestrøm Torv AS	Bergen	100 %	43 883 403	9 152 404
Øyrane Torg AS	Bergen	100 %	20 303 001	5 916 438
Vitaminveien 4 Parkering AS	Bergen	100 %	30 210 611	238 746
Vitaminveien 4 AS	Bergen	100 %	79 205 151	3 339 716
Krinkelkroken I AS	Bergen	100 %	503 718 860	5 903 617
Sandslihaugen 36 AS	Bergen	100 %	5 752 164	2 431 192

*) Kronprinsensgate 9 AS er solgt ut av konsernet i 2022. Konsoliderte tall er justert for konsernets eierperiode.

Note 3 Inntekter

Per segment:	2022	2021
Utleie av kontorlokaler	391 507 563	405 860 586
Utleie av forretningslokaler	132 013 781	100 999 654
Utleie av hotell- og konferanselokaler	23 923 528	40 538 325
Annet	3 323 040	3 425 297
Sum	550 767 913	550 823 861

Per geografisk marked:	2022	2021
Norge	519 210 059	512 874 676
Sverige	31 557 854	37 949 185
Sum	550 767 913	550 823 861

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. 165.540 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	2022	2021
Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva fordeler seg slik :		
- revisjon	465 660	414 854
- andre tjenester	196 832	203 876
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	662 492	618 730

Note 5 Finansposter

Finansinntekter	2022	2021
Annen renteinntekt		0
Gevinst ved salg av finansielle anleggsmidler	389 724 997	86 402 708
Valutagevinst *)	25 544 848	49 346 549
Annen finansinntekt	13 987 281	1 067 011
Sum finansinntekter	429 257 126	136 816 268

Finanskostnader	2022	2021
Tap ved salg av finansielle anleggsmidler	0	3 111 232
Valutatap **)	6 248 931	15 930 384
Annen finanskostnad	1 858 170	1 205 191
Sum finanskostnader	8 107 101	20 246 807

*) Herav utgjør årets realiserte valutagevinst og årets urealiserte valutatap knyttet til valutaswap hhv. kr 56.298.000 og kr. 30.753.152,, se også note 10.

***) Herav utgjør årets urealiserte valutatap kr. 5.315.254

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

Midlertidige forskjeller	2022	2021
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	3 256 151 976	3 556 505 153
Netto midlertidige forskjeller knyttet til utestående fordringer	-2 802 621	-3 945 191
Gevinst/tapskonto	-1 551 746	-1 538 850
Underskudd til fremføring	-98 215 923	-123 264 296
Avskåret rentefradrag til fremføring	-14 444 440	-9 872 347
Netto midlertidige forskjeller som ikke inngår i grunnlaget for beregning av utsatt skatt	-61 673 557	-66 245 650
Grunnlag for utsatt skatt	3 077 463 689	3 351 638 819

Utsatt skatt i balansen	662 580 437	723 101 057
--------------------------------	--------------------	--------------------

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2022	2021
Resultat før skattekostnad	413 716 491	302 638 135
Permanente forskjeller	-303 708	-1 023 068
Avskåret renter til fremføring	2 164 256	2 256 937
Gevinst ved realisasjon av finansielle anleggsmidler	-389 724 997	-83 291 476
Nedskrivning aksjer	0	0
Skattepliktig andel av mottatt utbytte (3%)	4 455 793	2 842 973
Endring i midlertidige resultatforskjeller	46 233 650	-64 961 147
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	76 541 485	158 462 354
Fremførbart underskudd	-39 887 300	-34 450 968
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	36 654 185	124 011 385

Av skattepliktig inntekt i 2022 er kr 276.544.537 inntekt fra deltakerlignet selskap, hvor skatten fordeles til deltakerne.

For 2021 var kr 164.260.854 inntekt fra deltakerlignet selskap.

Fordeling av skattekostnaden	2022	2021
Betalbar skatt	847 869	416 903
Effekt av endring i skattesats Sverige	0	67 320
Endring i utsatt skatt	-7 707 785	106 027
Annet	212 629	0
Skattekostnad	-6 647 287	590 251

Betalbar skatt i balansen	2022	2021
Betalbar skatt på årets resultat	847 869	404 882
Betalbar skatt i balansen	847 869	404 882

Note 7 Investering i aksjer

Konsernet har eierandeler i følgende selskap	Forretnings kontor	Eierandel/ Stemmeandel	Egenkapital	Resultat
			siste år 100 %	siste år 100 %
Barcode Kjølring AS	Bergen	14,37 %	46 799 282	3 602 765

Note 8 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
Sandslihaugen 30	01.10.11	Bergen	Norge	26 357
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	37 707
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

Note 9 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler	Goodwill	Totalt
Anskaffelseskost pr 01.01.	848 724 847	848 724 847
Tilgang kjøpte immaterielle eiendeler	-	-
Avgang solgte immaterielle eiendeler	-3 651 673	-3 651 673
Anskaffelseskost 31.12.	845 073 174	845 073 174
Akkumulerte avskrivninger pr. 01.01.	110 190 576	110 190 576
Årets avskrivninger	14 735 068	14 735 068
Avgang akkumulerte avskrivninger	-1 022 468	-1 022 468
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	123 903 175	123 903 175
Akkumulerte nedskrivninger pr. 01.01.	102 472 734	102 472 734
Årets nedskrivning	41 382 892	41 382 892
Avgang akkumulerte nedskrivninger	-	-
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	143 855 626	143 855 626
Bokført verdi 31.12.	577 314 373	577 314 373

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.	1 912 144 909	1 100 537 121	5 727 395 727	8 740 077 757
Tilgang i året	0	5 328 321	19 579 352	24 907 673
Avgang i året	-11 806 267	-9 389 575	-184 079 864	-205 275 706
Anskaffelseskost pr. 31.12.	1 900 338 642	1 096 475 867	5 562 895 214	8 559 709 724
Akkumulerte avskrivninger/nedskrivninger pr. 01.01.	75 230 990	331 737 939	1 057 263 336	1 464 232 266
Valutaeffekt	0	0	0	17 611 473
Årets avskrivninger	0	58 043 179	117 583 565	175 626 744
Årets nedskrivning/ reversering av tidligere års nedskrivning	67 166 763	0	105 813 419	172 980 182
Avgang akkumulerte avskrivninger	0	-3 231 314	-46 426 134	-49 657 448

Avgang akkumulerte nedskrivninger		0	-2 112 754	-2 112 754
Akkumulerte avskrivninger/nedskrivninger 31.12.	142 397 753	386 549 804	1 232 121 432	1 778 680 462
Bokført verdi 31.12.	1 757 940 889	709 926 063	4 330 773 782	6 781 029 261

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 10 Andre finansielle instrumenter

Andre finansielle instrumenter gjelder valutaswap på SEK 650.000.000. Swapen rulleres årlig, og gevinst / tap knyttet til swapen bokføres fortløpende som annen finansinntekt / annen finanskostnad. Swapen bokføres til virkelig verdi ved utgangen av året. Virkelig verdi pr 31.12.22 utgjør kr. -1.508.788 mot kr. 29.244.364 pr 31.12.21.

Note 11 Egenkapital

Egenkapital 01.01.	8 144 566 939
Prinsippendring 01.01.	0
Årets resultat	420 363 781
Tilbakebetalt kapital ved innløsning	-444 096 453
Valutaeffekt	-14 643 401
Tilleggsutbytte	-361 000 000
Egenkapital 31.12.	7 745 190 865

Note 12 AIFM (DNB Næringseiendom) - Godtgjørse

For regnskapsåret 2022 var den totale godtgjørelsen som er betalt fra AIFM til de ansatte følgende:

- Fast godtgjørelse MNOK 60,5
- Variabel godtgjørelse MNOK 3,1

Det var i 2022 totalt 66 ansatte som mottok denne godtgjørelsen, alle mottakerne var helt eller delvis involvert i forvaltningen av Fondet

Godtgjørelsen fordeler seg slik:

- Ledelsen MNOK 16,1
- Øvrige ansatte MNOK 47,5

Det er i 2022 ikke utbetalt noen form for godtgjørelse fra Fondet til ansatte i AIFM.

Verification

Transaction 09222115557487532602





Document

2022 Årsregnskap, årsberetning og noter, inkl konsern -
DNB Scandinavian Property Fund DA
Main document
22 pages
*Initiated on 2023-02-21 12:53:58 CET (+0100) by Siren
Thomsen (ST)*
Finalised on 2023-02-22 12:38:00 CET (+0100)

Initiator

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

Signing parties

<p>Torkild Varran (TV) <i>torkild.varran@dnb.no</i></p> <p> bankID</p> <p><i>The name returned by Norwegian BankID was "Torkild Sindre Varran"</i> <i>BankID issued by "DNB Bank ASA"</i> <i>2022-05-07 05:22:43 CEST (+0200)</i> <i>Signed 2023-02-21 13:54:51 CET (+0100)</i></p>	<p>Magne Gyland (MG) <i>magne.gyland@dnb.no</i></p> <p> bankID</p> <p><i>The name returned by Norwegian BankID was "Magne Gyland"</i> <i>BankID issued by "DNB Bank ASA"</i> <i>2022-06-09 03:22:22 CEST (+0200)</i> <i>Signed 2023-02-22 09:14:34 CET (+0100)</i></p>
<p>Terje Frafjord (TF) <i>terje.frafjord@sandnes.kommune.no</i></p> <p> bankID</p> <p><i>The name returned by Norwegian BankID was "Terje Frafjord"</i> <i>BankID issued by "Eika Gruppen AS"</i> <i>2021-05-03 09:24:49 CEST (+0200)</i> <i>Signed 2023-02-21 15:25:51 CET (+0100)</i></p>	<p>Ingvild Dingstad (ID) <i>id@afp.no</i></p> <p> bankID</p> <p><i>The name returned by Norwegian BankID was "Ingvild Marie Dingstad"</i> <i>BankID issued by "SpareBank 1 Utvikling DA"</i> <i>2022-11-24 10:25:52 CET (+0100)</i> <i>Signed 2023-02-21 19:11:44 CET (+0100)</i></p>
<p>Catriona Allen (CA) <i>Catriona.Allen@lasalle.com</i> <i>+447885826031</i></p> <p><i>Signed 2023-02-21 16:47:31 CET (+0100)</i></p>	<p>Michael Kirnstötter (MK) <i>M.Kirnstoetter@vbv.at</i> <i>+436648517911</i></p> <p><i>Signed 2023-02-22 12:38:00 CET (+0100)</i></p>

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



Verification

Transaction 09222115557487532602

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>

2023091415047



UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til selskapsmøtet i DNB Scandinavian Property Fund DA

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for DNB Scandinavian Property Fund DA som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av deres 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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets 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 betydelig tvil 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet 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 rettviseende 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 fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

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



Building a better
working world

Bergen, 21. februar 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Håvardstun
statsautorisert revisor

2023031415050

Periode: Dokumentnøkkel: JQTEL-0M8X7-4GGVH-4ZYK1-G53HD-3-2023

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kjetil Håvardstun

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1198525

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-02-21 09:39:31 UTC



2023031415051

Penneo Dokumentnøkkel: JQTEL-0M8X7-4GGVH-4ZYK1-G53HD-SSY

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>