

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

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2022**

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- rapport över eget kapital	8
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

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

**Undertecknad styrelseledamot i DNB Liv Eiendom Sverige AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2023-04-27.**

**Arsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.**

**Stockholm den 2023-04-27**

  
**Gro K. Boge**

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhet

Bolaget har som verksamhet att förvalta fastigheter som ägs via dotterbolag. Bolaget äger samtliga aktier i fastighetsbolaget Pennfäktaren 10 AB (559127-3866), samt det helägda holdingbolaget DNB Q-drat AB, org nr 556707-2219.

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

### Ägarförhållanden

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

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

### Väsentliga händelser under året

Under året har bolaget sålt samtliga aktier i dotterbolagen Kortbyrån 19 AB och Kortbyrån 20 AB med ett rearesultat om 957,4 Mkr samt tecknat ett skuldebrev mot moderbolaget DNB Liv Eiendom Sverige AS på 3 055 Mkr.

I december 2022 träffades en överenskommelse av försäljning av dotterbolaget Pennfäktaren 10 AB till DNB Scandinavian Property Fund AB.

### Finansiering och likviditet

Bolaget finansieras med ett internt lån om 12 Mkr samt med eget kapital som i år är 3 339 mkr. Det interna lånet löper med en ränta på 3,5 %.

### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Den mest väsentliga risken som påverkar bolaget är kopplad till värdering av dotterbolagens fastigheter. Makroekonomiska faktorer och andra marknadsfaktorer har en väsentlig påverkan på fastighetsvärdet och innebär en osäkerhet.

### Framtidsutsikter och långsiktiga finansiella mål

Det finansiella målet med verksamheten är att optimera fastighetsförvaltningen i dotterbolagen för att kunna generera en stabil och långsiktig avkastning.

### Flerårsjämförelse

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	tkr	11 966	12 570	11 128	11 434
Resultat efter finansnetto	tkr	988 900	39 831	-11 641	814 802
Balansomslutning	tkr	3 368 814	3 276 904	3 164 127	3 255 527
Soliditet	%	99,1	73,1	75,6	76,2

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel		2 341 705 967
Årets vinst		984 500 591
	kronor	<u>3 326 206 558</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 82 041,67 kr per aktie, totalt		984 500 000
i ny räkning överförs		2 341 706 558
	kronor	<u>3 326 206 558</u>

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 98,8 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.

ank=20230505;2023050803880



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning		11 966	12 565
Övriga rörelseintäkter		0	5
		<u>11 966</u>	<u>12 570</u>
Driftskostnader		-11 768	-12 055
Övriga externa kostnader	6	-268	-109
		<u>-11 768</u>	<u>-12 055</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-70</b>	<b>406</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	967 988	37 987
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	46 181	29 647
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-25 198	-28 209
		<u>967 988</u>	<u>37 987</u>
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>988 971</b>	<b>39 425</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>988 901</b>	<b>39 831</b>
Bokslutsdispositioner		0	-405
Skatt på årets resultat	11	-4 400	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>984 501</b>	<b>39 426</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Aktier i dotterföretag	15	747 488	2 338 749
Fordringar hos koncernföretag		405 808	892 126
		<u>1 153 296</u>	<u>3 230 875</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>1 153 296</u>	<u>3 230 875</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag		2 160 461	15 845
Övriga kortfristiga fordringar		2 366	2 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 313	976
		<u>2 180 140</u>	<u>19 226</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>35 378</u>	<u>26 803</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 215 518</u>	<u>46 029</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>3 368 814</u>	<u>3 276 904</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	12	12 000	12 000
Reservfond		1 000	1 000
		<u>13 000</u>	<u>13 000</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Överkursfond	13	2 267 808	2 267 808
Balanserad vinst eller förlust		73 898	73 897
Årets resultat		984 501	39 426
		<u>3 326 207</u>	<u>2 381 131</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>3 339 207</u>	<u>2 394 131</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
		—	—
<b>Summa långfristiga skulder</b>		0	0
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		235	510
Skulder till koncernföretag	14, 17	12 000	842 650
Skulder till koncernföretag	14, 17	0	38 392
Aktuella skatteskulder		4 400	0
Övriga kortfristiga skulder		12 076	711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	896	510
		<u>29 607</u>	<u>882 773</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>29 607</u>	<u>882 773</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>3 368 814</u>	<u>3 276 904</u>

### Rapport över eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Över- kurs- fond</u>	<u>Balanserat eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>12 000</b>	<b>1 000</b>	<b>2 267 808</b>	<b>111 884</b>	<b>2 392 692</b>
Årets resultat	-	-	-	39 426	39 426
Utdelning	-	-	-	-37 987	-37 987
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>12 000</b>	<b>1 000</b>	<b>2 267 808</b>	<b>113 323</b>	<b>2 394 131</b>
Årets resultat	-	-	-	984 501	984 501
Utdelning	-	-	-	-39 425	-39 425
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>12 000</b>	<b>1 000</b>	<b>2 267 808</b>	<b>1 058 399</b>	<b>3 339 207</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	-70	406
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Erhållen utdelning	26 744	37 987
Erhållen ränta	46 180	29 648
Erlagd ränta	-25 198	-28 209
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>47 656</b>	<b>39 832</b>
Justeringar av rörelsekapital		
Ökning/minskning av hyresfordringar	0	-405
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-1 674 597	-87 582
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-275	433
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-857 289	110 905
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 484 505</b>	<b>63 183</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Försäljning av dotterbolag	2 532 505	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>2 532 505</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Utdelningar	-39 425	-37 987
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-39 425</b>	<b>-37 987</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>8 575</b>	<b>25 196</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>26 803</b>	<b>1 607</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>35 378</b>	<b>26 803</b>

## Noter

### Not 1 Grunder för upprättande av årsredovisningen

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till historiska anskaffningsvärden.

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

### Not 2 Förändringar i redovisningsprinciperna

Använda redovisningsprinciper överensstämmer med dem som tillämpades under föregående räkenskapsår.

### Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

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

### Not 4 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

#### **Intäktsredovisning**

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

#### *Finansiella intäkter*

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

#### **Inkomstskatter**

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

ank=20230505:2023050803886

#### *Aktuell inkomstskatt*

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

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

#### *Uppskjuten inkomstskatt*

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

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

#### **Uppskjutna skattefordringar**

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

#### **Finansiella anläggningstillgångar**

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

#### **Lånekostnader**

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

#### **Nedskrivning**

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

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

#### **Fordringar**

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

**Likvida medel**

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

**Skulder**

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

**Redovisning av koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

**Not 5 Koncerninterna intäkter och kostnader**

Försäljning till koncernbolag har gjorts med 11 966 (12 565) tkr under året. Köp från koncernbolag har gjorts med 11 719 (12 055) under året. Vad gäller koncerninterna finansiella intäkter/kostnader se respektive not.

**Not 6 Ersättning till revisorerna**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>EY</u>		
Revisionsuppdraget	-101	-101
Summa	<u>-101</u>	<u>-101</u>

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

PWC

Skatterådgivning	-157	0
Summa	<u>-157</u>	<u>0</u>

**Not 7 Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Andel kvinnor i styrelsen, %	100	100
Andel män i styrelsen, %	0	0
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare, %	0	0
Andel män bland övriga ledande befattningshavare, %	100	100

**Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Resultat vid försäljning av andelar i koncernföretag	957 365	0
Utdelning	26 744	37 987
Försäljningskostnader	-16 121	0
Summa	<u>967 988</u>	<u>37 987</u>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ränteintäkter, koncernföretag	45 976	29 647
Ränteintäkter, övrigt	205	0
Summa	<u>46 181</u>	<u>29 647</u>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntekostnader, moderföretag	-24 760	-27 985
Räntekostnader, koncernföretag	-420	-203
Räntekostnader, övriga	-18	-21
<b>Summa</b>	<u>-25 198</u>	<u>-28 209</u>

**Not 11 Inkomstskatt**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut 31 december 2022 är följande:		
Skatt på årets resultat	-4 400	0
<b>Redovisad skatt i resultaträkningen</b>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Summa redovisad skatt</b>	<u>-4 400</u>	<u>0</u>
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>		
Redovisat resultat före skatt	988 901	39 426
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (21,4%)	-4 400	-8 122
Ej skattepliktiga intäkter	199 374	7 825
Effekt av koncernkvittning räntenetto	0	297
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<u>194 974</u>	<u>0</u>

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 0,4% (0%)  
Det skattemässiga underskottet uppgår till 0 tkr (0 tkr)  
Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital

**Not 12 Aktiekapital**

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

**Not 13 Vinstdisposition**

2022

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	2 267 808
Balanserade vinstmedel	73 898
Årets vinst	984 501
	<hr/>
	3 326 207

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 82 041,67 kr per aktie	984 500
i ny räkning överförs	2 341 707
	<hr/>
	3 326 207

**Not 14 Finansiell riskhantering**

**Finansiell riskhantering**

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

**Ränterisk**

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

**Kundkreditrisk**

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

**De finansiella tillgångarnas kreditkvalitet**

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

**Likviditet och refinansieringsrisk**

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

**Riskhantering av kapital**

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

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



DNB Liv Eiendom Sverige AB  
556633-0162

17(19)

**Not 15 Aktier i dotterföretag**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 530 236	2 530 236
Försäljning/fusioner	-1 591 261	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>938 975</b>	<b>2 530 236</b>
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-191 487	-191 487
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-191 487</b>	<b>-191 487</b>
<b>Utgående ackumulerade värdeförändringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b><u>747 488</u></b>	<b><u>2 338 749</u></b>

<u>Koncernen</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>
DNB Q-Drat AB	556707-2219	Stockholm
Pennfäktaren 10 AB	559127-3866	Stockholm

	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Bokfört värde 22-12-31</u>
DNB Q-Drat AB	100	100	1 000	13 600
Pennfäktaren 10 AB	100	100	1 503 617	<u>733 887</u>
Summa				<u>747 488</u>



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

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

**Not 17 Räntebärande lån**

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Långfristiga:</i>		
Koncerninternt lån	0	0
	—	—
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Kortfristiga:</i>		
Koncerninternt lån	12 000	842 650
	—	—
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>12 000</b>	<b>842 650</b>
<b>Lånebelopp</b>	<b>12 000</b>	<b>842 650</b>

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

Företagets lån har följande ränteförfallostruktur:

<u>31 december 2022</u>	<u>0-1 mån</u>	<u>2-12 mån</u>	<u>1 till 5 år</u>	<u>Mer än 5 år</u>	<u>Summa</u>
Lånebelopp	0	12 000 000	0	0	12 000 000

**Not 18      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga poster	896	510
Summa	<u>896</u>	<u>510</u>

**Not 19      Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

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

Stockholm \_\_\_\_\_

Gro K. Boge  
Styrelseledamot

Tor Arild Bolstad  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_

Ernst & Young AB

Anders Linusson  
Auktoriserad revisor

# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557491245610

## Dokument

Årsredovisning 2022 DNB LIV Eiendom  
Hoveddokument  
19 sider  
Initiert på 2023-04-20 15:26:17 CEST (+0200) av Siren  
Thomsen (ST)  
Ferdigstilt den 2023-04-21 13:35:10 CEST (+0200)

## 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 utstedt av "DNB Bank ASA"  
2021-09-10 15:57:43 CEST (+0200)  
Signert 2023-04-20 15:35:30 CEST (+0200)

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



Navnet norsk BankID oppga var "Tor Arild Bolstad"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2022-03-23 16:15:29 CET (+0100)  
Signert 2023-04-20 16:05:57 CEST (+0200)

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



Navnet svensk BankID oppga var "ANDERS LINUSSON"  
Signert 2023-04-21 13:35:10 CEST (+0200)

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



# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557491245610

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>

amk=20250505;2025050805897





Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för DNB Liv Eiendom Sverige AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av DNB Liv Eiendom Sverige AB:s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för DNB Liv Eiendom Sverige AB för räkenskapsåret 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till DNB Liv Eiendom Sverige AB enligt god revisionsd 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 förlöpande 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg daterat enligt min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders Linusson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

**ANDERS LINUSSON**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19740605xxxx

IP: 87.227.xxx.xxx

2023-04-21 11:40:45 UTC



amk=20230505-2023050803900

Penneo dokumentnyckel: SZ75X-M3PHE-K5IPK-GA0AI-VDE8X-857L0

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

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

## ÅRSBERETNING 2022

### FOR

## DNB EIENDOMSHOLDING AS

### Virksomhetens art og sted

Virksomhetsområdet til selskapet er knyttet til å eie og drive fast eiendom, og det som naturlig hører til. Formålet oppnås gjennom eierskap i aksjer og andeler i eiendomsselskaper. Selskapet er lokalisert i Bergen.

Selskapet har i 2022 solgt aksjer i selskapene Folke Bernadottesvei 40 AS, Strandveien 18 Eiendom Hjemmel AS og Strandkanten Garasjeanlegg Hjemmel AS. I tillegg har selskapet stiftet BK9 Næring AS ved omdanning av Sandslimarka 251 Hjemmel ANS fra et ansvarlig selskap til et aksjeselskap. Sistnevnte har skjedd som et ledd i omstruktureringen av eiendommen Sandslimarka 251 AS som for tiden er under omregulering.

### Selskapets stilling og resultat

Selskapets resultat består i all hovedsak av inntekter fra underliggende eiendomsportefølje samt finansiering av porteføljen. Årets resultat var et overskudd på NOK 1 347,7 mill. mot et overskudd på NOK 753,8 mill. foregående år. Økning i resultatet sammenlignet med fjoråret forklares ved økning i inntekter på investeringer, herunder inntektsført utbytte og konsernbidrag, netto renteinntekter fra datterselskaper og renter knyttet til en opsjonsavtale, ref. note 5 for nærmere beskrivelse av opsjonsavtalen. Samtidig preges resultatet av en reduksjon i netto gevinst ved realisasjon av aksjer og andeler og økning av netto nedskrivning på investeringer i datterselskaper sammenlignet med fjoråret.

Det var i 2022 resultatført konsernbidrag og utbytter på til sammen NOK 1 575,6 mill. mot NOK 577,3 mill. i 2021. Økning i resultatførte konsernbidrag og utbytter forklares i all hovedsak ved utdeling av gevinster som har oppstått i forbindelse med salg av eiendom fra datterselskaper.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i selskapet var NOK -84,2 mill. og gjelder i hovedsak årets resultat justert for poster som er investeringsaktiviteter. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var på NOK 281,9 mill., herunder innbetaling av konsernbidrag og utbytte fra datterselskaper på NOK 2 253,6 mill. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var på NOK -168,4 mill. Beløpet tilskrives i sin helhet utbetaling av konsernbidrag til morselskapet. Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l. var NOK 29,3 mill.

Egenkapitalen var ved utgangen av året var på NOK 21 000,7 mill. mot NOK 26 651,9 mill. foregående år. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2022 var 64,9 % sammenlignet med 94,1 % pr. 31.12.2021.

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

Selskapet hadde i 2022 et regnskapsmessig overskudd etter skatt på NOK 1 347 718 371. Styret foreslår følgende disponering av årets resultat:

Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	NOK	8 808
Avgitt tilleggs konsernbidrag uten skattemessig effekt	NOK	5 639 519 343
Avgitt tilleggs konsernbidrag med skattemessig effekt	NOK	1 360 480 657
<u>Overført fra overkurs</u>	<u>NOK</u>	<u>- 5 652 290 436</u>
<u>Sum overføringer</u>	<u>NOK</u>	<u>1 347 718 371</u>

### Fremtidsutsikter

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

Økonomisk ledighet i den norske delen av porteføljen er 3,2 %, som anses som lav sammenlignet med markedet.

Markedet for næringseiendom er velfungerende, og har over lang tid vært preget av lave renter og etterspørselsoverskudd. Styret vurderer nå usikkerheten til å være høyere enn på lenge. Renteøkning, kombinert med høyere kredittmarginer gir betydelig økte finansieringskostnader. Dette har påvirket aktiviteten i transaksjonsmarkedet, og sannsynligheten for en videre yield-økning vurderes som stor.

Positiv leieprisutvikling i enkelte områder har dempet verdieffekten av økt yield noe. Porteføljen som eies av DNB Eiendomsholding AS består primært av eiendommer med god beliggenhet i sentrum av de største norske byene. Eiendommene i porteføljen er godt posisjonert med tanke på leieprisvekst og vi mener at porteføljen vil stå seg godt gjennom videre yield-økning.

Eiendom er et realaktiva som har porteføljeegenskaper og risikopremie som gjør aktivaklassen interessant, og vil derfor være en viktig del av langsiktig pensjonsparing også fremover. Styret vurderer framtidsutsiktene for selskapet som gode, men gjør oppmerksom på at det alltid er usikkerhet knyttet til vurderingen av fremtidige forhold.

#### **Finansiell risiko**

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

Selskapet har økonomisk risiko knyttet til valutakursen mellom norske og svenske kroner. Som følge av at regnskapet avlegges i norske kroner, påvirkes både selskapets resultat og egenkapital av valutakursen. Det er etablert en valutasikring på konsernivå.

Ved behov finansieres utgifter av morselskapet. Det er etablert en konsernkontoordning hvor DNB Eiendomsholding er konsernkontoinnehaver. Netto likviditet i konsernkontoordningen påvirkes av leietakernes soliditet og betalingsevne. I overkant av 90% av alle utestående fordringer er i snitt betalt ved forfall, og selskapene har relativ lav avsetning til tap på fordringer. Omfanget av konkurser i 2022 har vært begrenset. Det gjøres en løpende vurdering av likviditetsbeholdningen til selskapet, særskilt ved finansiering av oppkjøp og ved utbetaling av konsernbidrag. Likviditetsrisiko og kredittrisiko vurderes på bakgrunn av dette som lav.

#### **Bærekraftsrisiko**

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

Det arbeides kontinuerlig med å utvikle vårt samfunnsansvar knyttet til menneske- og arbeidstakerrettigheter og sosiale forhold. Selskapet jobber for bekjempelse av korrupsjon og hvitvasking, blant annet gjennom gode innkjøps- og betalingsrutiner og oppfølging av leverandører til bygg under forvaltning, investeringer, og investorer.

#### **Fortsatt drift**

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

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

Selskapet har ingen forsknings- og utviklingsaktiviteter.

#### **Arbeidsmiljø og likestilling**

Selskapet hadde ingen ansatte i 2022 og således ikke noe arbeidsmiljø å ivareta. Styret består av 4 medlemmer, hvorav 2 kvinnelige medlemmer.

**Ytre miljø**

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

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

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

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

**Åpenhetsloven**

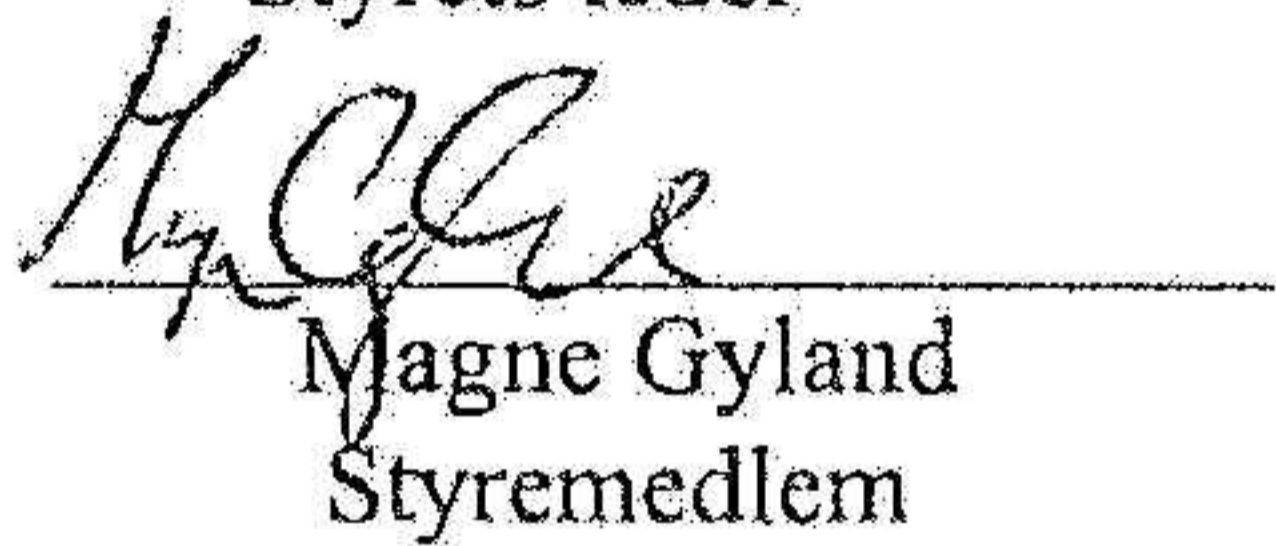
Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter Åpenhetsloven vil bli publisert på hjemmesiden til DNB Næringseiendom AS senest innen den 30. juni 2023.

**Styret og daglig leders personlige ansvar**

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

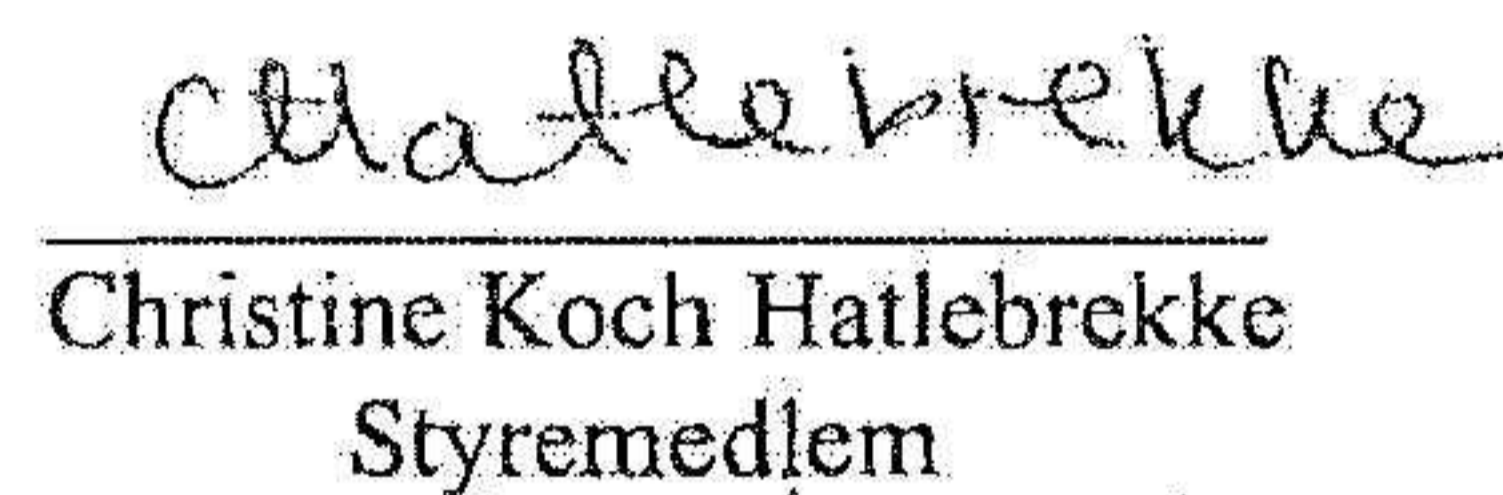


Anders Skjævestad  
Styrets leder

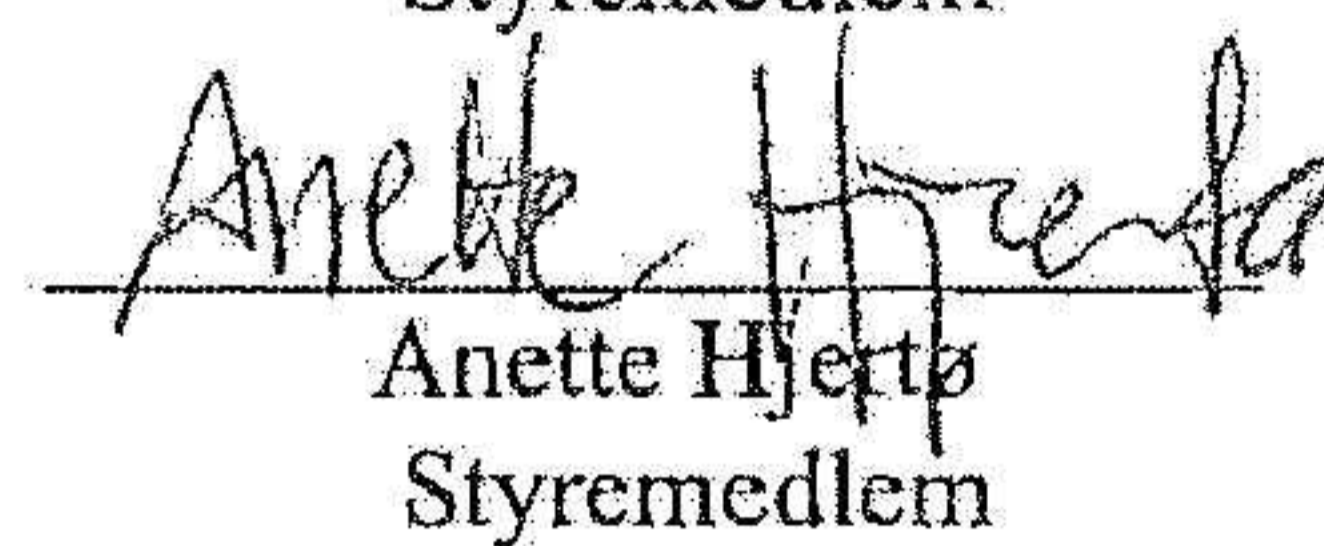


Magne Gyland  
Styremedlem

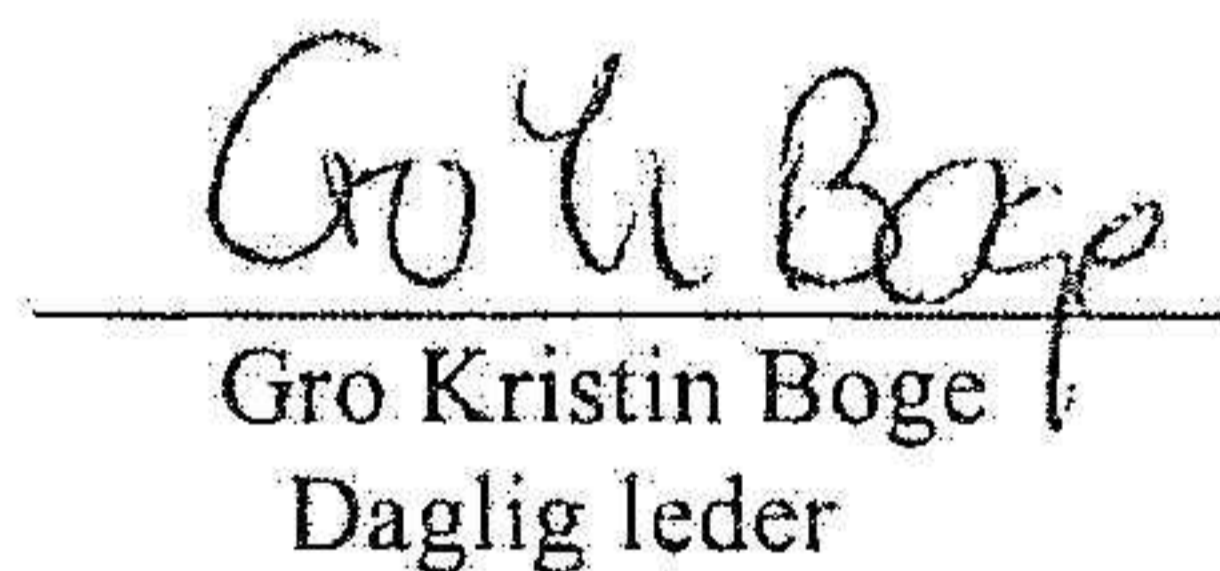
Bergen, 30. mai 2023



Christine Koch Hatlebrekke  
Styremedlem



Anette Hjertø  
Styremedlem



Gro Kristin Boge  
Daglig leder

# Resultatregnskap

## DNB Eiendomsholding AS

	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 753 635	1 414 619
Sum driftsinntekter		<u>1 753 635</u>	<u>1 414 619</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	6 692 781	4 162 600
Sum driftskostnader		<u>6 692 781</u>	<u>4 162 600</u>
Driftsresultat		<u>-4 939 146</u>	<u>-2 747 981</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investeringer i datterselskap	3	1 575 641 680	577 254 344
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	110 581 150	47 301 685
Annen renteinntekt		2 720 095	116 310
Gevinst ved realisasjon av aksjer og andeler	3	37 954 245	321 392 636
Annen finansinntekt	5	114 217 759	63 969 808
Reversering av nedskrivning på finansielle eiendeler		0	5 584 082
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	44 819 438	2 460 190
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	41 216 431	872 036
Tap ved realisasjon av aksjer og andeler		4 350 736	7 159 918
Annen rentekostnad		1 145	1 171 717
Annen finanskostnad		124 253 184	60 622 274
Resultat av finansposter		<u>1 626 473 996</u>	<u>943 332 730</u>
Resultat før skattekostnad		<u>1 621 534 849</u>	<u>940 584 749</u>
Skattekostnad	6	<u>273 816 478</u>	<u>186 803 975</u>
Årsresultat		<u>1 347 718 371</u>	<u>753 780 774</u>
<b>Overføringer</b>			
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt		8 808	0
Avgitt konsernbidrag uten skattemessig effekt		0	2 796 509 683
Avgitt tilleggskonsernbidrag uten skattemessig effekt		5 639 519 343	0
Avgitt tilleggskonsernbidrag med skattemessig effekt		1 360 480 657	638 773 017
Overført fra overkurs		-5 652 290 436	-2 681 501 926
Sum overføringer	7	<u>1 347 718 371</u>	<u>753 780 774</u>

# Balanse

## DNB Eiendomsholding AS

	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	2 392 197	2 392 197
Sum immaterielle eiendeler		<u>2 392 197</u>	<u>2 392 197</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	3	21 027 409 694	25 168 569 780
Lån til selskap i samme konsern	4	339 543 949	1 137 240 855
Sum finansielle anleggsmidler		<u>21 366 953 643</u>	<u>26 305 810 635</u>
Sum anleggsmidler		<u>21 369 345 840</u>	<u>26 308 202 832</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		652 803	14 336
Fordringer på selskap i samme konsern	4	10 692 817 648	1 881 264 745
Andre kortsiktige fordringer		181 310 543	46 158 786
Sum fordringer		<u>10 874 780 994</u>	<u>1 927 437 868</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		126 354 987	96 996 576
Sum omløpsmidler		<u>11 001 135 981</u>	<u>2 024 434 444</u>
Sum eiendeler		<u>32 370 481 821</u>	<u>28 332 637 276</u>

# Balanse

## DNB Eiendomsholding AS

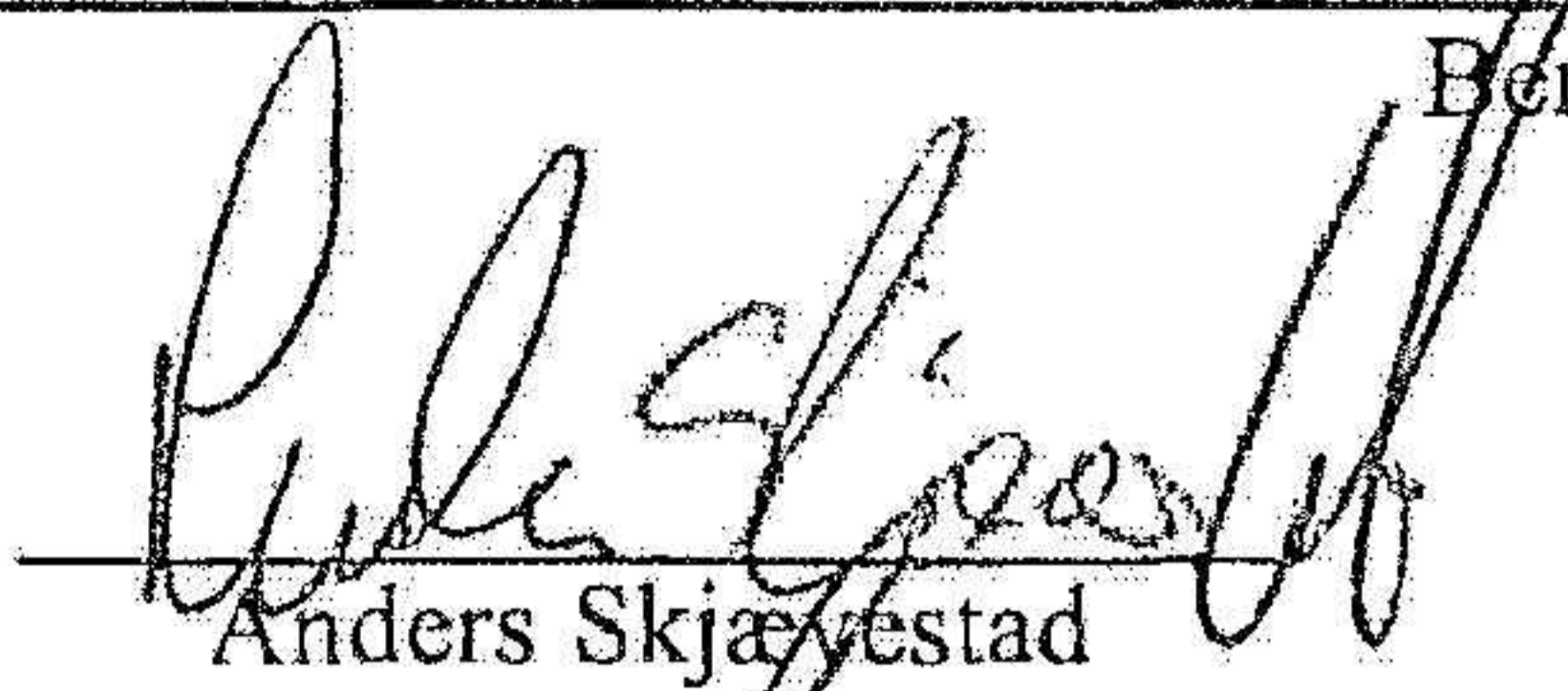
	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	57 400 000	57 300 000
Overkurs		20 942 249 450	26 509 639 886
Ikke registrert kapitalforhøyelse		0	85 000 000
Sum innskutt egenkapital		<u>20 999 649 450</u>	<u>26 651 939 886</u>
Sum egenkapital	7	<u>20 999 649 450</u>	<u>26 651 939 886</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld selskap i samme konsern	4	2 058 952 153	0
Sum annen langsiktig gjeld		<u>2 058 952 153</u>	<u>0</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		23 688 781	39 354 855
Gjeld til selskap i samme konsern	4	9 258 666 848	1 621 997 783
Annen kortsiktig gjeld		29 524 590	19 344 752
Sum kortsiktig gjeld		<u>9 311 880 218</u>	<u>1 680 697 390</u>
Sum gjeld		<u>11 370 832 371</u>	<u>1 680 697 390</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>32 370 481 821</u>	<u>28 332 637 276</u>

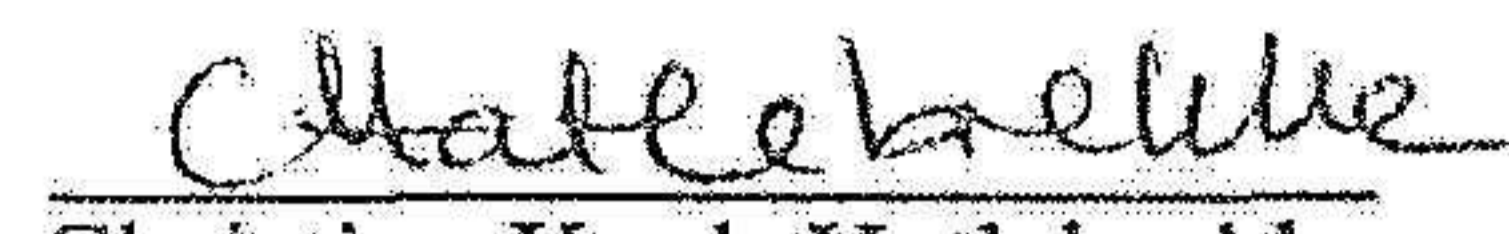
2023071234067

# Balanse

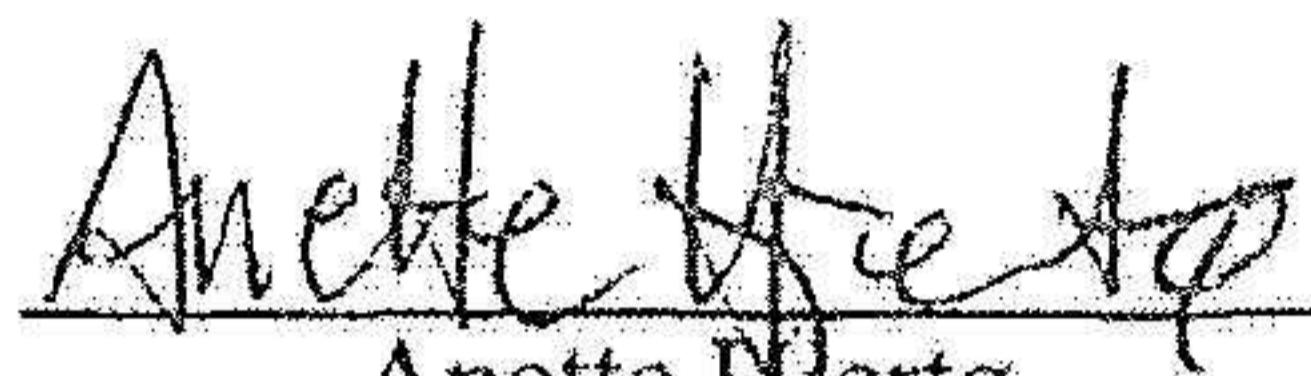
DNB Eiendomsholding AS


Bergen, 30.05.2023

  
Anders Skjævestad  
Styreleder

  
Christine Koch Hatlebrekke  
Styremedlem

  
Magne Gyland  
Styremedlem

  
Anette Hjertø  
Styremedlem

  
Gro Kristin Boge  
Daglig leder

# Kontantstrømoppstilling

## DNB Eiendomsholding AS

	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	1 621 534 849	940 584 749
Resultatført konsernbidrag/utbytte fra datterselskap	-1 575 641 680	-577 254 344
Gevinst ved salg av aksjer	-33 603 509	-314 232 718
Netto nedskrivning/reversering av nedskrivning av aksjer	44 819 438	-3 123 892
Endring i leverandørgjeld	-15 666 074	3 609 543
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-125 610 387	-22 088 812
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>-84 167 362</u>	<u>27 494 526</u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Endring i langsiktige fordringer	797 696 906	-119 802 097
Investering i aksjer/andeler inkl kapitalforhøyelse	-2 468 316 542	-2 997 229 661
Innbetaling ved salg av aksjer og andeler	1 807 112 187	3 468 665 607
Endring i konsernmellomværender	-2 108 205 028	-273 751 566
Innbetaling v/mottatt konsernbidrag/utbytte fra datterselsk	2 253 641 247	653 992 824
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>281 928 770</u>	<u>731 875 107</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger av egenkapital	0	3 580 000 000
Utbetalinger av konsernbidrag	-168 402 995	-4 406 969 017
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-168 402 995</u>	<u>-826 969 017</u>
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	<u>29 358 413</u>	<u>-67 599 384</u>
Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr 01.01	96 996 576	164 595 961
Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr 31.12	<u>126 354 987</u>	<u>96 996 576</u>

---

**Note 1 Regnskapsprinsipper**

---

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

**Andre driftsinntekter**

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

**Kostnader**

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

**Investering i datterselskap**

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

**Skatt**

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

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

**Klassifisering og vurdering av balanseposter**

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

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

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

### Fordringer

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

### Konsernkonto

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

### Kontantstrømoppstilling

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

---

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

---

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

### Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva fordeler seg slik :	2022	2021
- revisjon	305 266	213 450
- andre tjenester	65 546	166 870
<b>Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap</b>	<b>370 812</b>	<b>380 320</b>

## Note 3 Investering i datterselskap

Investeringer i datterselskap (AS)	Forretnings- kontor	Eierandel/ Stemmeandel	Egenkapital siste år 100 %	Resultat siste år 100 %
Admiral Hotel AS	Bergen	100%	416.441.453	9.168.237
Admiral Hotel Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Barcode 121 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Beddingen 16 AS	Bergen	100%	806.308.807	22.740.756
Beddingen 16 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Brugata 19 AS	Bergen	100%	300.940.734	6.930.659
Brugata 19 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
DNB Eiendomsforvaltning AS	Bergen	100%	30.470.823	296.935
DNB Handelparker AS	Bergen	100%	315.689.405	1.450.865
DNB Kjøpesenter og Hotell Forvaltning AS	Bergen	100%	100.000	-26.951
DNB Kontor Forvaltning AS	Bergen	100%	28.654.212	307.410
Fjordalleen 16 AS	Bergen	100%	1.069.445.323	17.549.786
Galleriet Kjøpesenter AS	Bergen	100%	1.611.661.105	29.358.962
Galleriet Kjøpesenter Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	-1.719.450
Lade Arena 1 AS	Bergen	100%	187.502.091	-9.912.958
Haakon VII gt 12 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	30.000
Lade Arena 2 AS	Bergen	100%	577.440.695	36.478.280
Haakon VII gt 8-10 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	30.000
Holberghuset Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Hygea AS	Bergen	100%	4.799.594.218	96.173.093
Markeveien 1B AS	Bergen	100%	236.888.284	2.909.151
Markeveien 1B Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Nordnorsk Hotell AS	Bergen	100%	491.619.318	50.848.924
Nordnorsk Hotell Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Roald Amundsensgt. 6 AS	Bergen	100%	454.364.635	8.630.164
Roald Amundsensgt. 6 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Rosenkrantzgaten 12 AS	Bergen	100%	176.693.460	6.448.590
Rosenkrantzgaten 12 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Sandslimarka 251 AS	Bergen	100%	45.751.979	20.471.828
Sandvika Torg AS	Bergen	100%	495.250.002	12.896.463
Sandvika Torg Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Starvhusgaten 2 A AS	Bergen	100%	145.330.712	4.957.052
Starvhusgaten 2 A Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Starvhusgaten 2b AS	Bergen	100%	138.094.981	2.907.768
Starvhusgaten 2b Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Stortingsgaten 22 AS	Bergen	100%	434.678.234	6.335.339
Stortingsgaten 22 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Strandgaten 17 AS	Bergen	100%	320.497.640	6.990.642
Strandgaten 17 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Strandgaten 4 Eiendom AS	Bergen	100%	116.528.306	231.497

**DNB Eiendomsholding AS**

Noter til regnskapet 2022

Strandgaten 4 Eiendom Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Strandkanten Garasjeanlegg AS	Bergen	100%	100.000	72.852.028
Strandveien 18 Eiendom AS	Bergen	100%	150.000	273.360.927
Strandveien 50 AS	Bergen	100%	768.624.030	17.249.308
Strandveien 50 Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Torgalmenningen 14 AS	Bergen	100%	448.911.495	-80.274.952
Torgalmenningen 4 AS	Bergen	100%	1.800.769	319.936.097
Trondheim Hotell AS	Bergen	100%	134.324.333	3.426.005
Trondheim Hotell Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Trondheim Torg AS	Bergen	100%	2.215.390.837	51.016.999
Trondheim Torg Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Vestnorsk Hotell AS	Bergen	100%	1.034.993.778	67.703.844
Vestnorsk Hotell Hjemmel AS	Bergen	100%	30.000	0
Vitaminveien 1 AS	Bergen	100%	111.997.081	15.192.135
Grønvollkvartalet AS	Bergen	100%	266.932.916	-8.839.629
Lillebytunet AS	Trondheim	100%	108.773.074	-362.481
Nedre Skøyen Vei Newco AS	Bærum	100%	384.027.840	-1.031.409
BK9 Næring AS	Bergen	100%	-653.770	179.792.297
DNB Liv Eiendom Sverige AB*)	Stockholm	100%	3.339.207.000	984.501.000

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

Investeringer i datterselskap (deltakerlignede)	Forretnings- Konto	Eierandel/ Stemmeandel	Egenkapital siste år 100%	Resultat siste år 100%
ANS Torgalmenningen 14 Hjemmel	Bergen	99,00%	0	0
ANS Beddingen Hjemmel	Bergen	99,52%	0	0
ANS Sjøsidan 1 Hjemmel	Bergen	99,50%	0	0
ANS Sjøsidan 2 Hjemmel	Bergen	99,50%	0	0
ANS Fjordalleen 16 Hjemmel	Bergen	99,50%	0	0
ANS Forenede-Kvartalet	Bergen	99,00%	0	0
Verdibo ANS	Bergen	99,75%	38.289.898	12.238.620

Selskapet har solgt aksjer og andeler i selskapene Folke Bernadottesvei 40 AS, Strandveien 18 Eiendom Hjemmel AS og Strandkanten Garasjeanlegg Hjemmel AS. Transaksjonene har medført en samlet netto resultatført gevinst ved salg av aksjer og andeler på totalt kr 33.603.509, herav utgjør resultatført gevinst ved salg av aksjer og andeler kr 37.954.245.

---

**Note 5 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter**

---

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

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

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

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

Av gjeld til selskap i samme konsern pr 31.12.2022, utgjør kr 1.680.193.898 gjeld i forbindelse med konsernkontoordningen. Tilsvarende kr 1.423.803.834 pr 31.12.2021.

---

**Note 5 Opsjon vedrørende tilbakekjøp av aksjer**

---

Selskapet ervervet i 2021 aksjer i selskapene Grønvollkvartalet AS og Mølleneset AS med overtakelse 30. april samt selskapene Lillebytnet AS, Steinan Nedre Newco AS og Nedre Skøyen Vei Newco AS med overtakelse 30. september. Samtidig med signering av kjøpekontrakt har selskapet inngått en opsjonsavtale som gir selger rett til å kjøpe tilbake aksjer i nevnte selskaper til en gitt markedsverdi. Opsjonsavtalen har en løpetid på 8 år regnet fra overtakelsesdato. Avtalen sikrer selskapet rett til en engangspremie ved inngåelse av avtalen samt en årlig opsjonsrente i løpetiden. For 2022 er det resultatført opsjonsrente på tilsammen 75,5 mill. Inntekter knyttet til opsjonsavtalene er i regnskapet presentert som annen finansinntekt.

I 2022 er aksjer i Mølleneset AS og Steinan Nedre Newco AS tilbakekjøpt i tråd med opsjonsavtalen.

## Note 4 Skattekostnad

## Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2022	2021
Gevinst/tapskonto	-10 873 619	-10 873 619
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>-10 873 619</b>	<b>-10 873 619</b>
Utsatt skatt (22%)	-2 392 197	-2 392 197
<b>Utsatt skatt i balansen</b>	<b>-2 392 197</b>	<b>-2 392 197</b>

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2022	2021
Resultat før skattekostnad	1 621 534 849	940 584 749
Permanente forskjeller	5 794	-8 181
Regnskapsmessig gevinst ved salg av aksjer og andeler	-33 603 509	-314 232 718
Nedskrivning finansielle eiendeler	44 819 438	2 460 190
Inntektsført konsernbidrag og utbytte	-1 575 641 680	-577 255 004
Skattemessig resultat i deltakerlignede selskaper	994 599	29 150 438
Tilbakeføring av 3% skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	359 676	24 550
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>58 469 168</b>	<b>80 724 024</b>
Mottatt konsernbidrag med skattemessig effekt	1 687 040 469	745 557 496
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	-1 303 667	-1 757 673
Avgitt tilleggskonsernbidrag med skattemessig effekt	-1 744 205 970	-818 939 765
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)</b>	<b>0</b>	<b>5 584 082</b>

Fordeling av skattekostnaden	2022	2021
Skatt av avgitt konsernbidrag	273 816 478	176 054 298
Endring i utsatt skatt (22%)	0	10 749 677
<b>Skattekostnad</b>	<b>273 816 478</b>	<b>186 803 975</b>

Betalbar skatt i balansen	2022	2021
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	12 863 217	17 759 285
Skattevirkning av konsernbidrag	-12 863 217	-17 759 285
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Note 7 Egenkapital**

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Ikke registrert kapital- forhøyelse	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 01.01</b>	57 300 000	26 509 639 886	0	85 000 000	26 651 939 886
Årets resultat	0	0	1 347 718 371	0	1 347 718 371
Kapitalforhøyelse - kontantinnskudd	100 000	84 900 000	0	-85 000 000	0
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-8 808	0	-8 808
Avgitt tilleggs konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	-5 639 519 343	0	-5 639 519 343
Avgitt tilleggs konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-1 360 480 657	0	-1 360 480 657
Overført fra overkurs	0	-5 652 290 436	5 652 290 436	0	0
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>57 400 000</b>	<b>20 942 249 450</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20 999 649 450</b>

**Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon**

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

**Selskapet eies av DNB Livsforsikring AS.**

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



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

2023071234076

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i DNB Eiendomsholding AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for DNB Eiendomsholding AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Øvrig informasjon

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

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Building a better  
working world

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bergen, 5. juni 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kjetil Håvardstun  
statsautorisert revisor

# PENNEO

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

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

**Kjetil Håvardstun**

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1198525

IP: 92.220.xxx.xxx

2023-06-05 13:38:27 UTC



2023071234078

Penneo Dokumentnøkkel: SNYGV-H63P8-A43IS-EAQFK-Z1EHV-X6CH1

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](mailto: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>