



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 566 449  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: STRANDVEIEN 18 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C  
5058 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor Arild Bolstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 19.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt	2	33 265 545	9 001 455
Annen driftsinntekt	2	8 386 616	2 108 305
<b>Sum inntekter</b>		<b>41 652 161</b>	<b>11 109 760</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	10 748 039	2 644 093
Annen driftskostnad	4, 7	11 673 266	3 109 825
<b>Sum kostnader</b>		<b>22 421 305</b>	<b>5 753 918</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>19 230 856</b>	<b>5 355 842</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	73 080	6 209
Annen finansinntekt			15 313
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>73 080</b>	<b>21 522</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	342 541	246 190
Annen rentekostnad		4 524	535
Annen finanskostnad		11 238	5 874
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>358 303</b>	<b>252 599</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-285 223</b>	<b>-231 077</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>18 945 633</b>	<b>5 124 765</b>
Skattekostnad	6	4 221 017	1 127 449
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>14 724 616</b>	<b>3 997 317</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>14 724 616</b>	<b>3 997 316</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>14 724 616</b>	<b>3 997 317</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>14 724 616</b>	<b>3 997 317</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Konsernbidrag	8, 8, 8, 8	14 724 616	3 997 316
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>14 724 616</b>	<b>3 997 316</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	2 946 269	581 700
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 946 269</b>	<b>581 700</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	626 676 848	633 591 001
<b>Sum varige driftsmidler</b>	3	<b>626 676 848</b>	<b>633 591 001</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>629 623 117</b>	<b>634 172 701</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		61 479	6 242
Andre kortsiktige fordringer		1 022 053	1 384 984
Konsernfordringer	4	42 000 640	3 555 856
<b>Sum fordringer</b>		<b>43 084 173</b>	<b>4 947 082</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>43 084 173</b>	<b>4 947 083</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>672 707 289</b>	<b>639 119 783</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	150 000	100 000
Overkurs	8	612 850 199	567 893 380
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>613 000 199</b>	<b>567 993 380</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>613 000 199</b>	<b>567 993 380</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Skyldig offentlige avgifter		608 232	232 269
Kortsiktig konserngjeld	4	57 889 728	69 477 593
Annen kortsiktig gjeld		1 209 131	1 416 541
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>59 707 090</b>	<b>71 126 403</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>59 707 090</b>	<b>71 126 403</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>672 707 289</b>	<b>639 119 783</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 608840

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 923 566 449  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: STRANDVEIEN 18 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C  
5058 BERGEN

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Tor Arild Bolstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 12.08.2021



Organisasjonsnr: 923 566 449  
STRANDVEIEN 18 EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt	2	33 265 545	9 001 455
Annen driftsinntekt	2	8 386 616	2 108 305
<b>Sum inntekter</b>		<b>41 652 161</b>	<b>11 109 760</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	10 748 039	2 644 093
Annen driftskostnad	4, 7	11 673 266	3 109 825
<b>Sum kostnader</b>		<b>22 421 305</b>	<b>5 753 918</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>19 230 856</b>	<b>5 355 842</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	73 080	6 209
Annen finansinntekt			15 313
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>73 080</b>	<b>21 522</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	342 541	246 190
Annen rentekostnad		4 524	535
Annen finanskostnad		11 238	5 874
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>358 303</b>	<b>252 599</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-285 223</b>	<b>-231 077</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	6	18 945 633	5 124 765
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>14 724 616</b>	<b>3 997 317</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>14 724 616</b>	<b>3 997 316</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>14 724 616</b>	<b>3 997 317</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>14 724 616</b>	<b>3 997 317</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	8, 8, 8,	14 724 616	3 997 316
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>14 724 616</b>	<b>3 997 316</b>



Organisasjonsnr: 923 566 449  
STRANDVEIEN 18 EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	2 946 269	581 700
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 946 269</b>	<b>581 700</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	626 676 848	633 591 001
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b>626 676 848</b>	<b>633 591 001</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>629 623 117</b>	<b>634 172 701</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		61 479	6 242
Andre kortsiktige fordringer		1 022 053	1 384 984
Konsernfordringer	4	42 000 640	3 555 856
<b>Sum fordringer</b>		<b>43 084 173</b>	<b>4 947 082</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>43 084 173</b>	<b>4 947 083</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>672 707 289</b>	<b>639 119 783</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	150 000	100 000
Overkurs	8	612 850 199	567 893 380
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>613 000 199</b>	<b>567 993 380</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>613 000 199</b>	<b>567 993 380</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Skyldig offentlige avgifter		608 232	232 269
Kortsiktig konserngjeld	4	57 889 728	69 477 593
Annen kortsiktig gjeld		1 209 131	1 416 541
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>59 707 090</b>	<b>71 126 403</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>59 707 090</b>	<b>71 126 403</b>



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

672 707 289

639 119 783



Organisasjonsnr: 923 566 449  
STRANDVEIEN 18 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
7

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Strandveien 18 Eiendom AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Leieinntekt	2	33 265 545	9 001 455
Annen driftsinntekt	2	8 386 616	2 108 305
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>41 652 161</b>	<b>11 109 760</b>
Avskrivning på varige driftsmidler	3	10 748 039	2 644 093
Annen driftskostnad	4, 7	11 673 266	3 109 825
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>22 421 305</b>	<b>5 753 918</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>19 230 856</b>	<b>5 355 842</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	73 080	6 209
Annen finansinntekt		0	15 313
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	342 541	246 190
Annen rentekostnad		4 524	535
Annen finanskostnad		11 238	5 874
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-285 223</b>	<b>-231 077</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>18 945 633</b>	<b>5 124 765</b>
Skattekostnad	6	4 221 017	1 127 449
<b>Årsresultat</b>		<b>14 724 616</b>	<b>3 997 316</b>
<b>Overføringer</b>			
Mottatt tilleggs konsernbidrag uten skattemessig effekt	8	-240 516	0
Avgitt tilleggs konsernbidrag med skattemessig effekt	8	187 602	0
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	8	-8 383 760	-2 062 393
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	8	23 161 290	6 059 709
<b>Sum overføringer</b>		<b>14 724 616</b>	<b>3 997 316</b>
<b>Strandveien 18 Eiendom AS</b>		<b>Side 1</b>	



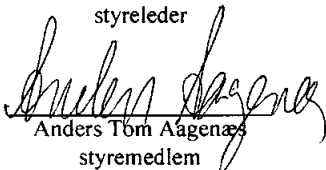
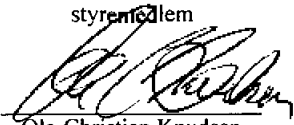


<b>Balanse</b>			
<b>Strandveien 18 Eiendom AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	2 946 269	581 700
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 946 269</b>	<b>581 700</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	626 676 848	633 591 001
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b>626 676 848</b>	<b>633 591 001</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>629 623 117</b>	<b>634 172 701</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		61 479	6 242
Fordring på selskap i samme konsern	4	42 000 640	3 555 856
Andre kortsiktige fordringer		1 022 053	1 384 984
<b>Sum fordringer</b>		<b>43 084 173</b>	<b>4 947 082</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>43 084 173</b>	<b>4 947 083</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>672 707 289</b>	<b>639 119 783</b>
<b>Strandveien 18 Eiendom AS</b>		<b>Side 2</b>	



<b>Balanse</b>			
<b>Strandveien 18 Eiendom AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	150 000	100 000
Overkurs	8	612 850 199	567 893 380
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>613 000 199</b>	<b>567 993 380</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>613 000 199</b>	<b>567 993 380</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Skyldig offentlige avgifter		608 232	232 269
Gjeld til selskap i samme konsern	4	57 889 728	69 477 593
Annen kortsiktig gjeld		1 209 131	1 416 541
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>59 707 090</b>	<b>71 126 403</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>59 707 090</b>	<b>71 126 403</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>672 707 289</b>	<b>639 119 783</b>

Bergen, 10.05.2021

 Gro Kristin Boge styreleder	 Tor Arild Bolstad styremedlem
 Anders Tom Aagenæs styremedlem	 Ole-Christian Knudsen daglig leder

Strandveien 18 Eiendom AS Side 3



---

## Note 1 Regnskapsprinsipper

---

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

### Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært 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. Vesentlig 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 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.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

### 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.



## Strandveien 18 Eiendom AS

Noter til regnskapet 2020

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% 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.

### Konsernkonto

Selskapet er deltaker i konsernets konsernkontosystem med banken. Selskapets kontoer som inngår i konsernkontosystemet og saldo på disse kontoene representerer et internt mellomværende mellom konsernkontoinnehaver (DNB Eiendomsholding AS) og den enkelte deltaker.

Konsernkontosystemet vil derved automatisk etablere låneforhold mellom deltakerne og konsernkontoinnehaver. I regnskapet er dermed alle transaksjoner mellom konsernkontoinnehaver og deltaker klassifisert som mellomværende.

### Sammenligningstall

Sammenligningstall for 2019 gjenspeiler at selskapet ble stiftet 09.09.2019.

---

### Note 2 Inntekter

---

Selskapet driver med utleie av kontorlokaler i Strandveien 18. All virksomhet foregår i Oslo kommune.

---

### Note 3 Varige driftsmidler

---

	Forprosjekt	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.		227 542 773	166 521 355	242 170 764	636 234 892
Tilgang i året	1 500 896	0	1 457 206	131 684	3 089 786
Mva justering	0	0	279 678	464 624	744 302
Anskaffelseskost 31.12.	1 500 896	227 542 773	168 258 239	242 767 072	640 068 980
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	0	0	-2 038 740	-605 353	-2 644 093
Årets avskrivninger	0	0	-8 326 068	-2 421 971	-10 748 039
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	0	0	-10 364 808	-3 027 324	-13 392 132
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>1 500 896</b>	<b>227 542 773</b>	<b>157 893 432</b>	<b>239 739 748</b>	<b>626 676 848</b>

Bygninger behandles i samsvar med øvrig eiendomsportefølje i DNB Livsforsikring AS og avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 100 år. Tekniske installasjoner avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 20 år. Inventar avskrives lineært over en forventet levetid på 5 år. Tomter avskrives ikke.

---

Side 5



## Strandveien 18 Eiendom AS

Noter til regnskapet 2020

---

### Note 4 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter

---

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

##### *Forvaltningshonorar:*

Selskapet har en forvaltningsavtale med DNB Næringseiendom AS som inngår i samme konsern. Forvaltningsavtalen sikrer selskapet tilgang til DNB Næringseiendom AS' ressurser innenfor eiendomsforvaltning og forretningsdrift, herunder daglig ledelse, økonomi- og regnskapsrapportering, kontraktsforvaltning og vedlikehold og drift av selskapets eiendomsportefølje. Avtalen er basert på markedsmessige vilkår på avtaletidspunktet. Forvaltningshonorar til DNB Næringseiendom AS utgjør kr. 1.906.548 for 2020 (for 2019 kr 498.784).

##### *Kjøp av driftsmidler:*

I forbindelse med en omstrukturering av eiendomsporteføljen til DNB Livsforsikring AS i 2019 har selskapet kjøpt eiendommen samt øvrige balanseførte eiendeler og forpliktelser knyttet til eiendomsdriften fra søsterselskapet Strandveien 18 Eiendom Hjemmel AS. Hjemmelen til eiendommen er ikke overført i transaksjonen. Transaksjonen er bokført til virkelig verdi.

##### *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:**

Selskapet er deltaker i konsernets konsernkontosystem med banken hvor morselskapet DNB Eiendomsholding AS er hovedkontoinnehaver. Alle deltakerne er solidarisk ansvarlig overfor det til en hver tid utestående på konsernkontoen.

---

### Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

---

Aksjekapitalen på kr 150 000 består av 100 aksjer a kr 1.500. Alle aksjene har like rettigheter.

#### **Selskapet eies av DNB Eiendomsholding AS.**

Morselskapet DNB Eiendomsholding AS har forretningskontor i Bergen og inngår i konsernet til DNB Livsforsikring AS. DNB Livsforsikring AS har forretningskontor i Bergen hvor en kan få utlevert konsernregnskap.



## Strandveien 18 Eiendom AS

Noter til regnskapet 2020

### Note 6 Skattekostnad

#### Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2020	2019
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-13 392 132	-2 644 093
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>-13 392 132</b>	<b>-2 644 093</b>
Utsatt skatt (22%)	-2 946 269	-581 700
<b>Utsatt skatt i balansen</b>	<b>-2 946 269</b>	<b>-581 700</b>

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2020	2019
Resultat før skattekostnad	18 945 633	5 124 765
Permanente forskjeller	240 806	0
Endring i midlertidige resultatforskjeller	10 748 039	2 644 092
<b>Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>	<b>29 934 478</b>	<b>7 768 857</b>
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-29 934 478	-7 768 857
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fordeling av skattekostnaden	2020	2019
Skatt av avgitt konsernbidrag	6 585 585	1 709 149
Endring i utsatt skatt (22%)	-2 364 570	-581 700
<b>Skattekostnad</b>	<b>4 221 017</b>	<b>1 127 449</b>

Betalbar skatt i balansen	2020	2019
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	6 585 585	1 709 149
Skattevirkning av konsernbidrag	-6 585 585	-1 709 149
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Selskapet har sendt inn endret skattemelding for inntektsåret 2019 i etterkant av fjorårets regnskapsavleggelse. Bakgrunnen er nye rentebegrensningsregler for konsernselskaper som medfører at selskapet ikke får fullt fradrag for sine rentekostnader. Regnskapsmessig tas effekten i 2020 og medfører en økning av årets skattekostnad (Skatt av avgitt konsernbidrag) med kr 52.914.



## Strandveien 18 Eiendom AS

Noter til regnskapet 2020

### Note 7 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

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

#### Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva	2020	2019
fordeler seg slik :		
- revisjon	19 598	8 721
- andre tjenester	27 173	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap</b>	<b>46 771</b>	<b>8 721</b>

Avtalt revisjon for 2020 inkluderer honorar for revisjon av søsterselskapet Strandveien 18 Eiendom Hjemmel AS etter avtale mellom partene. Avtalen er en konsekvens av at selskapet kjøpte eiendommen uten hjemmel av Strandveien 18 Eiendom Hjemmel AS i 2019, ref note 4.

### Note 8 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 01.01</b>	100 000	567 893 380	0	567 993 380
Årets resultat	0	0	14 724 616	14 724 616
Kapitalforhøyelse ved gjeldskonvertering	50 000	44 950 000	0	45 000 000
Avgitt tilleggskonsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-187 602	-187 602
Mottatt tilleggskonsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	240 516	240 516
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-23 161 290	-23 161 290
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	8 383 760	8 383 760
Tilbakeføre stiftelseskostnader	0	6 819	0	6 819
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>150 000</b>	<b>612 850 199</b>	<b>0</b>	<b>613 000 199</b>

Side 8



---

**Note 9 Hendelser etter balansedagen**

---

Det foreligger på tidspunkt for regnskapsavleggelse fortsatt usikkerhet knyttet til utviklingen rundt Covid-19 og de langvarige konsekvensene for den norske og internasjonale økonomien. Selskapet overvåker utviklingen i markedet nøye og vil fortsette å iverksette nødvendige tiltak for å forsøke å minimere den negative innvirkningen for selskapets kunder og økonomiske resultater. Samlet effekt på selskapets virksomhet i form av inntektsreduksjon, fordringstap, forskyvning av kontantstrømmer og verdiendring av selskapets eiendom er vanskelig å kvantifisere og er derfor usikker.



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, NO-5006 Bergen  
Postboks 6163, NO-5892 Bergen

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Strandveien 18 Eiendom AS

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Strandveien 18 Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 avvike selskapet eller legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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;



Building a better  
working world

2

- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Bergen, 10. mai 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kjetil Håvardstun  
statsautorisert revisor

Penneo DokumentID: 8MUEO-XQIPT-G755N-5NE6D-8L05N-IG6CJ



# 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

Oppdragsansvarlig partner

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1198525

IP: 92.220.xxx.xxx

2021-05-10 19:36:19Z



## Kjetil Håvardstun

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1198525

IP: 92.220.xxx.xxx

2021-05-10 19:36:19Z



Penneo Dokument nøkkel: 8MUE0-XQIPT-G75SN-5NE6D-8L05N-IG6CJ

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/validate>