



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 547 134
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SANDVIKA TORG AS
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C
5058 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ole-Christian Knudsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 05.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	27 402 310	28 221 147
Annen driftsinntekt	2	13 368 108	4 875 898
Sum inntekter		40 770 418	33 097 045
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	10 860 722	10 693 488
Annen driftskostnad	4, 5	13 076 686	7 669 797
Sum kostnader		23 937 408	18 363 286
Driftsresultat		16 833 010	14 733 760
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	774 297	22 698
Sum finansinntekter		774 297	22 698
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	1 068 754	234 184
Annen finanskostnad		4 626	7 105
Sum finanskostnader		1 073 380	241 289
Netto finans		-299 083	-218 591
Ordinært resultat før skattekostnad		16 533 927	14 515 169
Skattekostnad	6	3 637 464	3 193 213
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 896 463	11 321 956
Årsresultat		12 896 463	11 321 956
Årsresultat etter minoritetsinteresser		12 896 463	11 321 956
Totalresultat		12 896 463	11 321 956
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		12 896 463	11 321 956
Sum overføringer og disponeringer	7	12 896 463	11 321 956



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	7 700 487	5 311 128
Sum immaterielle eiendeler		7 700 487	5 311 128
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	496 789 866	505 279 748
Sum varige driftsmidler		496 789 866	505 279 748
Sum anleggsmidler		504 490 353	510 590 876
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		7 480 249	368 613
Andre kortsiktige fordringer		1 052 799	897 129
Konsernfordringer	5	52 952 775	29 730 146
Sum fordringer		61 485 823	30 995 888
Sum omløpsmidler		61 485 823	30 995 888
SUM EIENDELER		565 976 176	541 586 764
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	150 000	150 000
Overkurs		495 100 002	495 100 001
Sum innskutt egenkapital		495 250 002	495 250 001
Udisponert resultat			
Sum egenkapital	7	495 250 002	495 250 001



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig konserngjeld	5	70 592 277	44 744 073
Annen kortsiktig gjeld		133 897	1 592 689
Sum kortsiktig gjeld		70 726 174	46 336 762
Sum gjeld		70 726 174	46 336 762
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		565 976 176	541 586 764



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 538328

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 547 134
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SANDVIKA TORG AS
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C
5058 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ole-Christian Knudsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 03.07.2023



Organisasjonsnr: 923 547 134
SANDVIKA TORG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	27 402 310	28 221 147
Annen driftsinntekt	2	13 368 108	4 875 898
Sum inntekter		40 770 418	33 097 045
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	10 860 722	10 693 488
Annen driftskostnad	4, 5	13 076 686	7 669 797
Sum kostnader		23 937 408	18 363 286
Driftsresultat		16 833 010	14 733 760
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	774 297	22 698
Sum finansinntekter		774 297	22 698
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	1 068 754	234 184
Annen finanskostnad		4 626	7 105
Sum finanskostnader		1 073 380	241 289
Netto finans		-299 083	-218 591
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	6	3 637 464	3 193 213
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 896 463	11 321 956
Årsresultat		12 896 463	11 321 956
Årsresultat etter minoritetsinteresser		12 896 463	11 321 956
Totalresultat		12 896 463	11 321 956
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		12 896 463	11 321 956
Sum overføringer og disponeringer	7	12 896 463	11 321 956



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

565 976 176

541 586 764



Organisasjonsnr: 923 547 134
SANDVIKA TORG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2022 Sandvika Torg AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisjonsberetning

Org.nr.: 923 547 134



Resultatregnskap			
Sandvika Torg AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekt	2	27 402 310	28 221 147
Annen driftsinntekt	2	13 368 108	4 875 898
Sum driftsinntekter		40 770 418	33 097 045
Avskrivning på varige driftsmidler	3	10 860 722	10 693 488
Annen driftskostnad	4, 5	13 076 686	7 669 797
Sum driftskostnader		23 937 408	18 363 286
Driftsresultat		16 833 010	14 733 760
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	774 297	22 698
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	1 068 754	234 184
Annen finanskostnad		4 626	7 105
Resultat av finansposter		-299 083	-218 591
Resultat før skattekostnad		16 533 927	14 515 169
Skattekostnad	6	3 637 464	3 193 213
Årsresultat		12 896 463	11 321 956
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt		21 367 827	19 662 310
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt		-8 471 364	-8 340 354
Sum overføringer	7	12 896 463	11 321 956



Balanse			
Sandvika Torg AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	7 700 487	5 311 128
Sum immaterielle eiendeler		7 700 487	5 311 128
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	496 789 866	505 279 748
Sum varige driftsmidler		496 789 866	505 279 748
Sum anleggsmidler		504 490 353	510 590 876
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		7 480 249	368 613
Fordringer på selskap i samme konsern	5	52 952 775	29 730 146
Andre kortsiktige fordringer		1 052 799	897 129
Sum fordringer		61 485 823	30 995 888
Sum omløpsmidler		61 485 823	30 995 888
Sum eiendeler		565 976 176	541 586 764



Balanse			
Sandvika Torg AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	150 000	150 000
Overkurs		495 100 002	495 100 001
Sum innskutt egenkapital		495 250 002	495 250 001
Sum egenkapital	7	495 250 002	495 250 001
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	5	70 592 277	44 744 073
Annen kortsiktig gjeld		133 897	1 592 689
Sum kortsiktig gjeld		70 726 174	46 336 762
Sum gjeld		70 726 174	46 336 762
Sum egenkapital og gjeld		565 976 176	541 586 764
Bergen, 11.05.2023			
<hr/> Gro Kristin Boge styreleder		<hr/> Tor Arild Bolstad styremedlem	
<hr/> Anders Tom Aagenæs styremedlem		<hr/> Ole-Christian Knudsen daglig leder	
Sandvika Torg AS		Side 4	



Sandvika Torg AS

Noter til regnskapet 2022

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.

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.

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.

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.

Side 5



Sandvika Torg AS

Noter til regnskapet 2022

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

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.

Note 2 Inntekter

Selskapet driver med utleie av forretningslokaler på Leif Tronstads plass . All virksomhet foregår i Bærum kommune.

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	112 418 612	166 634 364	250 368 263	529 421 240
Tilgang i året	0	0	2 368 081	2 368 081
Mva justering	0	0	2 760	2 760
Anskaffelseskost 31.12.	112 418 612	166 634 364	252 739 104	531 792 081
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	0	-18 569 899	-5 571 592	-24 141 491
Årets avskrivninger	0	-8 353 512	-2 507 210	-10 860 722
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	0	-26 923 411	-8 078 802	-35 002 213
Bokført verdi 31.12	112 418 612	139 710 953	244 660 302	496 789 866

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. Tomter avskrives ikke.



Sandvika Torg AS

Noter til regnskapet 2022

Note 4 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	2022	2021
fordeler seg slik :		
- revisjon	18 109	20 069
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	18 109	20 069

Note 5 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 1.650 938 for 2022 (for 2021 kr 1.532 035).

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 selskap 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.



Sandvika Torg AS

Noter til regnskapet 2022

Note 6 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt

Midlertidige forskjeller	2022	2021
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-35 002 213	-24 141 491
Grunnlag for utsatt skatt	-35 002 213	-24 141 491
Utsatt skatt (22%)	-7 700 487	-5 311 128
Utsatt skatt i balansen	-7 700 487	-5 311 128

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2022	2021
Resultat før skattekostnad	16 533 927	14 515 169
Permanente forskjeller	0	-567
Endring i midlertidige resultatforskjeller	10 860 723	10 693 488
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	27 394 649	25 208 090
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-27 394 649	-25 208 090
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	0

Fordeling av skattekostnaden	2022	2021
Skatt av avgitt konsernbidrag	6 026 823	5 545 780
Endring i utsatt skatt (22%)	-2 389 359	-2 352 567
Skattekostnad	3 637 465	3 193 213

Betalbar skatt i balansen	2022	2021
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	6 026 823	5 545 780
Skattevirkning av konsernbidrag	-6 026 823	-5 545 780
Betalbar skatt i balansen	0	0



Sandvika Torg AS

Noter til regnskapet 2022

Note 7 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	150 000	495 100 002	0	495 250 002
Årets resultat	0	0	12 896 463	12 896 463
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-21 367 827	-21 367 827
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	8 471 364	8 471 364
Egenkapital 31.12	150 000	495 100 002	0	495 250 002

Note 8 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.



Resultatregnskap			
Sandvika Torg AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekt	2	27 402 310	28 221 147
Annen driftsinntekt	2	13 368 108	4 875 898
Sum driftsinntekter		40 770 418	33 097 045
Avskrivning på varige driftsmidler	3	10 860 722	10 693 488
Annen driftskostnad	4, 5	13 076 686	7 669 797
Sum driftskostnader		23 937 408	18 363 286
Driftsresultat		16 833 010	14 733 760
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	774 297	22 698
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	1 068 754	234 184
Annen finanskostnad		4 626	7 105
Resultat av finansposter		-299 083	-218 591
Resultat før skattekostnad		16 533 927	14 515 169
Skattekostnad	6	3 637 464	3 193 213
Årsresultat		12 896 463	11 321 956
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt		21 367 827	19 662 310
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt		-8 471 364	-8 340 354
Sum overføringer	7	12 896 463	11 321 956

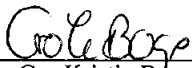
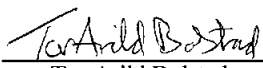
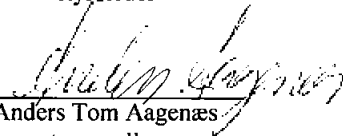
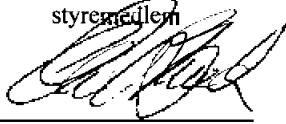


Balanse			
Sandvika Torg AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	7 700 487	5 311 128
Sum immaterielle eiendeler		7 700 487	5 311 128
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	496 789 866	505 279 748
Sum varige driftsmidler		496 789 866	505 279 748
Sum anleggsmidler		504 490 353	510 590 876
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		7 480 249	368 613
Fordringer på selskap i samme konsern	5	52 952 775	29 730 146
Andre kortsiktige fordringer		1 052 799	897 129
Sum fordringer		61 485 823	30 995 888
Sum omløpsmidler		61 485 823	30 995 888
Sum eiendeler		565 976 176	541 586 764



Balanse			
Sandvika Torg AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	150 000	150 000
Overkurs		495 100 002	495 100 001
Sum innskutt egenkapital		495 250 002	495 250 001
Sum egenkapital	7	495 250 002	495 250 001
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	5	70 592 277	44 744 073
Annen kortsiktig gjeld		133 897	1 592 689
Sum kortsiktig gjeld		70 726 174	46 336 762
Sum gjeld		70 726 174	46 336 762
Sum egenkapital og gjeld		565 976 176	541 586 764

Bergen, 11.05.2023

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

Sandvika Torg AS Side 4



Sandvika Torg AS

Noter til regnskapet 2022

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.

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.

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.

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.

Side 5



Sandvika Torg AS

Noter til regnskapet 2022

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

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.

Note 2 Inntekter

Selskapet driver med utleie av forretningslokaler på Leif Tronstads plass . All virksomhet foregår i Bærum kommune.

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	112 418 612	166 634 364	250 368 263	529 421 240
Tilgang i året	0	0	2 368 081	2 368 081
Mva justering	0	0	2 760	2 760
Anskaffelseskost 31.12.	112 418 612	166 634 364	252 739 104	531 792 081
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	0	-18 569 899	-5 571 592	-24 141 491
Årets avskrivninger	0	-8 353 512	-2 507 210	-10 860 722
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	0	-26 923 411	-8 078 802	-35 002 213
Bokført verdi 31.12	112 418 612	139 710 953	244 660 302	496 789 866

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. Tomter avskrives ikke.



Sandvika Torg AS

Noter til regnskapet 2022

Note 4 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	2022	2021
fordeler seg slik :		
- revisjon	18 109	20 069
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	18 109	20 069

Note 5 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 1.650 938 for 2022 (for 2021 kr 1.532 035).

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 selskap 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.



Sandvika Torg AS

Noter til regnskapet 2022

Note 6 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt

Midlertidige forskjeller	2022	2021
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-35 002 213	-24 141 491
Grunnlag for utsatt skatt	-35 002 213	-24 141 491
Utsatt skatt (22%)	-7 700 487	-5 311 128
Utsatt skatt i balansen	-7 700 487	-5 311 128

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2022	2021
Resultat før skattekostnad	16 533 927	14 515 169
Permanente forskjeller	0	-567
Endring i midlertidige resultatforskjeller	10 860 723	10 693 488
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	27 394 649	25 208 090
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-27 394 649	-25 208 090
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	0

Fordeling av skattekostnaden	2022	2021
Skatt av avgitt konsernbidrag	6 026 823	5 545 780
Endring i utsatt skatt (22%)	-2 389 359	-2 352 567
Skattekostnad	3 637 465	3 193 213

Betalbar skatt i balansen	2022	2021
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	6 026 823	5 545 780
Skattevirkning av konsernbidrag	-6 026 823	-5 545 780
Betalbar skatt i balansen	0	0



Sandvika Torg AS

Noter til regnskapet 2022

Note 7 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	150 000	495 100 002	0	495 250 002
Årets resultat	0	0	12 896 463	12 896 463
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-21 367 827	-21 367 827
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	8 471 364	8 471 364
Egenkapital 31.12	150 000	495 100 002	0	495 250 002

Note 8 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.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Sandvika Torg AS

Konklusjon

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

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 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 revisjons handlinger 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



Building a better
working world

- 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. 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, 11. mai 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Håvardstun
statsautorisert revisor

Permeo document key: EYE56-YJMC-BME7S-HQYFF-B4XXZ-415SP



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

2023-05-11 20:26:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EY56-YJMIO-BME7S-HQYFF-B4XXZ-4T5SP

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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