



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 968 063 227
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STRANDGATEN 195 AS
Forretningsadresse: Osvegen 142
5227 NESTTUN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ingolf Sundfør dahm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.07.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 28.12.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 12 645 250 | 71 592 273 |
| Leieinntekter | | 1 648 549 | 593 223 |
| Sum inntekter | | 14 293 799 | 72 185 496 |
| Kostnader | | | |
| Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer | | 3 295 622 | 18 295 856 |
| Varekostnad | | 821 194 | 17 421 666 |
| Annen driftskostnad | 1 | 964 660 | 144 318 |
| Sum kostnader | | 5 081 476 | 35 861 840 |
| Driftsresultat | | 9 212 323 | 36 323 656 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 883 | 901 |
| Sum finansinntekter | | 2 883 | 901 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 7 | 1 453 644 | |
| Annen rentekostnad | | 113 | 54 335 |
| Sum finanskostnader | | 1 453 757 | 54 335 |
| Netto finans | | -1 450 873 | -53 434 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 7 761 450 | 36 270 222 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 2 | 1 707 520 | 7 979 448 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 6 053 929 | 28 290 773 |
| Årsresultat | | 6 053 929 | 28 290 773 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 6 053 929 | 28 290 773 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avgitt konsernbidrag | 3 | 7 169 094 | 49 769 935 |
| Overføringer annen egenkapital | 3 | -1 115 165 | -21 479 162 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Sum overføringer og disponeringer | | 6 053 929 | 28 290 773 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|-------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 2 | 299 559 | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 299 559 | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 4,5 | 21 230 695 | 21 230 695 |
| Sum varige driftsmidler | | 21 230 695 | 21 230 695 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre langsiktige fordringer | | 35 483 | 35 483 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 35 483 | 35 483 |
| Sum anleggsmidler | | 21 565 737 | 21 266 178 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Byggeprosjekt i arbeid | 5 | 4 447 171 | 7 142 793 |
| Sum varer | | 4 447 171 | 7 142 793 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 6 | 15 950 | 10 344 750 |
| Andre kortsiktige fordringer | | | 18 182 |
| Konsernfordringer | 7 | 61 253 003 | 62 708 532 |
| Sum fordringer | | 61 268 953 | 73 071 464 |
| Sum omløpsmidler | | 65 716 124 | 80 214 257 |
| SUM EIENDELER | | 87 281 861 | 101 480 435 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------------|--------------------|
| Selskapskapital | 8 | 100 000 | 100 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 3 | 2 388 458 | 2 388 458 |
| Sum innskutt egenkapital | | 2 488 458 | 2 488 458 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 3 | 16 724 334 | 17 839 499 |
| Sum opptjent egenkapital | | 16 724 334 | 17 839 499 |
| Sum egenkapital | | 19 212 793 | 20 327 958 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 2 | | 14 973 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | | 14 973 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 14 973 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 34 766 | 88 489 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 9 425 | 21 472 |
| Kortsiktig konserngjeld | 7 | 62 808 984 | 74 982 543 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 5 215 894 | 6 045 000 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 68 069 068 | 81 137 504 |
| Sum gjeld | | 68 069 068 | 81 152 477 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 87 281 861 | 101 480 435 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 852102

Enheten

Organisasjonsnummer: 968 063 227
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STRANDGATEN 195 AS
Forretningsadresse: Osvegen 142
5227 NESTUN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ingolf Sundfør dahm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.07.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 13.08.2022



Organisasjonsnr: 968 063 227
STRANDGATEN 195 AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 12 645 250 | 71 592 273 |
| Leieinntekter | | 1 648 549 | 593 223 |
| Sum inntekter | | 14 293 799 | 72 185 496 |
| Kostnader | | | |
| Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer | | 3 295 622 | 18 295 856 |
| Varekostnad | | 821 194 | 17 421 666 |
| Annen driftskostnad | 1 | 964 660 | 144 318 |
| Sum kostnader | | 5 081 476 | 35 861 840 |
| Driftsresultat | | 9 212 323 | 36 323 656 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 883 | 901 |
| Sum finansinntekter | | 2 883 | 901 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 7 | 1 453 644 | |
| Annen rentekostnad | | 113 | 54 335 |
| Sum finanskostnader | | 1 453 757 | 54 335 |
| Netto finans | | -1 450 873 | -53 434 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 2 | 1 707 520 | 7 979 448 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 6 053 929 | 28 290 773 |
| Årsresultat | | 6 053 929 | 28 290 773 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 6 053 929 | 28 290 773 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avgitt konsernbidrag | 3 | 7 169 094 | 49 769 935 |
| Overføringer annen egenkapital | 3 | -1 115 165 | -21 479 162 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 6 053 929 | 28 290 773 |



Organisasjonsnr: 968 063 227
STRANDGATEN 195 AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|-------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 2 | 299 559 | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 299 559 | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 4,5 | 21 230 695 | 21 230 695 |
| Sum varige driftsmidler | | 21 230 695 | 21 230 695 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre langsiktige fordringer | | 35 483 | 35 483 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 35 483 | 35 483 |
| Sum anleggsmidler | | 21 565 737 | 21 266 178 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Byggeprosjekt i arbeid | 5 | 4 447 171 | 7 142 793 |
| Sum varer | | 4 447 171 | 7 142 793 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 6 | 15 950 | 10 344 750 |
| Andre kortsiktige fordringer | | | 18 182 |
| Konsernfordringer | 7 | 61 253 003 | 62 708 532 |
| Sum fordringer | | 61 268 953 | 73 071 464 |
| Sum omløpsmidler | | 65 716 124 | 80 214 257 |
| SUM EIENDELER | | 87 281 861 | 101 480 435 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | 8 | 100 000 | 100 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 3 | 2 388 458 | 2 388 458 |
| Sum innskutt egenkapital | | 2 488 458 | 2 488 458 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 3 | 16 724 334 | 17 839 499 |
| Sum opptjent egenkapital | | 16 724 334 | 17 839 499 |



| | | | |
|-------------------------------------|---|-------------------|--------------------|
| Sum egenkapital | | 19 212 793 | 20 327 958 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 2 | | 14 973 |
| Sum avsetninger for forpliktelse | | | 14 973 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 14 973 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 34 766 | 88 489 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 9 425 | 21 472 |
| Kortsiktig konserngjeld | 7 | 62 808 984 | 74 982 543 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 5 215 894 | 6 045 000 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 68 069 068 | 81 137 504 |
| Sum gjeld | | 68 069 068 | 81 152 477 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 87 281 861 | 101 480 435 |



Organisasjonsnr: 968 063 227
STRANDGATEN 195 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

| <u>Sum</u> | <u>Beløp</u> |
|---------------------------------|--|
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u> |

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

| | | |
|--|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|--|--------------|------------------|

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| | |
|----------------------|--------------|
| <u>Pantstillelse</u> | <u>Beløp</u> |
|----------------------|--------------|

| | | | |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|
| <u>Beholdning av egne aksjer</u> | <u>Antall</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Andel av aksjek.</u> |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



 BankID Signing
Yngvill Nydal
2022-07-25

 BankID Signing
Ingolf Sundfer Dahm
2022-07-25

Strandgaten 195 AS

Org.nr. 968 063 227

Årsrapport 2021

Styrets årsberetning

Revisjonsberetning

Årsregnskap



Strandgaten 195 AS

Årsberetning 2021

BankID Signing
Yngvill Nydal
2022-07-25

BankID Signing
Ingolf Sundfør Dahm
2022-07-25

Virksomheten

Strandgaten 195 AS eier per 31.12.2021 deler av den seksjonerte bolig- og næringseiendommen Strandgaten 195 som er beliggende i Bergen sentrum. Selskapets forretningskontor er i Bergen kommune.

Selskapet har de siste årene utviklet det tidligere undervisningsbygget til et boligprosjekt ("Munkegården") for den vesentligste del av bygget. Hoveddelen av eiendommen er ombygget til 38 nye leiligheter for salg og utleie, i tillegg til tre næringsseksjoner i underetasjen, 1. og deler av 2. etasje.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. Selskapet har hatt større overskudd i regnskapsårene 2019 til 2021, og har en solid finansiell stilling ved utgangen av 2021.

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet hadde i 2021 en omsetning på 14,29 mill. sammenlignet med kr 72,19 mill. i 2020. Selskapets årsresultat før skatter ble kr 7,76 mill. mot et tilsvarende overskudd på kr 36,27 mill. i 2020. Bokført egenkapital per 31.12.2021 var kr 19,21 mill. (31.12.2020: kr 20,33 mill.), etter at det er avgitt konsernbidrag til morselskapet Vest-Finans Eiendom AS, jfr. note 3 til årsregnskapet.

Selskapet startet i 2016 arbeidet med å utvikle eiendommen og søkte samme år om omdisponering fra undervisningsbygg til boligbygg for det vesentlige av bygget. Søknad om bruksendring ble innvilget i februar 2018. Leilighetene er bygget med gode kvaliteter i et sentrumsnært område med et godt kollektivtilbud og i nærhet til et rikt privat og offentlig servicetilbud samt park- og grøntarealer. Selv om etterspørsel, salg og oppnådde priser har vært meget tilfredsstillende, har styret valgt å innlemme et mindre antall leiligheter i konsernets portefølje av utleieleiligheter. De siste salgsobjektene ble overlevert til kjøperne i 1. halvår 2021, slik at boligprosjektet er fullført ved utgangen av regnskapsåret.

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

Forskning og utvikling

Selskapet har ikke kostnader forbundet med forskning og utviklingsaktiviteter i regnskapsåret.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen egne ansatte.

Likestilling

Selskapets styre består av én kvinne og én mann, sistnevnte er også daglig leder i selskapet.

Ytre miljø

Virksomhetens bransje medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

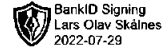
Andre forhold

Det er etter det styret kjenner til for øvrig ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som har betydning for selskapets stilling og resultat.

Bergen, 22. juli 2022

Yngvill Nydal
Styrets leder

Ingolf Sundfør Dahm
Styremedlem/daglig leder



REVISJON & RÅDGIVNING

Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i
Strandgaten 195 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Strandgaten 195 AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 6 053 929. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

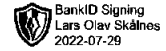
Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder 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 utilsiktede 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



Til generalforsamlingen i
Strandgaten 195 AS
Side 2

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Vi viser til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

Bergen, 22. juli 2022

REVISOR-PARTNER AS

Lars-Olav Skålnes
Statsautorisert revisor



Strandgaten 195 AS

Resultatregnskap

BankID Signing
Yngvill Nydal
2022-07-25

BankID Signing
Ingolf Sundfør Dahm
2022-07-25

| | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|--------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | | | |
| Driftsinntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 12 645 250 | 71 592 273 |
| Leieinntekter | | 1 648 549 | 593 223 |
| Sum driftsinntekter | | 14 293 799 | 72 185 496 |
| Driftskostnader | | | |
| Endring i beh. av varer under tilvirkning | | 3 295 622 | 18 295 856 |
| Varekostnad | | 821 194 | 17 421 666 |
| Annen driftskostnad | 1 | 964 660 | 144 318 |
| Sum driftskostnader | | 5 081 476 | 35 861 840 |
| DRIFTSRESULTAT | | 9 212 323 | 36 323 656 |
| FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Finansinntekter | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 883 | 901 |
| Sum finansinntekter | | 2 883 | 901 |
| Finanskostnader | | | |
| Rentekostn. til foretak i samme konsern | 7 | 1 453 644 | 0 |
| Annen rentekostnad | | 113 | 54 335 |
| Sum finanskostnader | | 1 453 757 | 54 335 |
| NETTO FINANSPOSTER | | (1 450 873) | (53 434) |
| ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD | | 7 761 450 | 36 270 222 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 2 | 1 707 520 | 7 979 448 |
| ORDINÆRT RESULTAT | | 6 053 929 | 28 290 773 |
| ÅRSRESULTAT | | 6 053 929 | 28 290 773 |
| OVERF. OG DISPONERINGER | | | |
| Avgitt konsernbidrag | 3 | 7 169 094 | 49 769 935 |
| Overføringer annen egenkapital | 3 | (1 115 165) | (21 479 162) |
| SUM OVERF. OG DISP. | | 6 053 929 | 28 290 773 |

Årsregnskap for Strandgaten 195 AS

Organisasjonsnr. 968063227



Strandgaten 195 AS

Balanse pr. 31.12.2021

BankID Signing
Yngvill Nydal
2022-07-25

BankID Signing
Ingolf Sundefer Dahm
2022-07-25

EIENDELER

ANLEGGSMIDLER

Immaterielle eiendeler

| | | | |
|-----------------------------------|---|----------------|----------|
| Utsatt skattefordel | 2 | 299 559 | 0 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 299 559 | 0 |

Varige driftsmidler

| | | | |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 4,5 | 21 230 695 | 21 230 695 |
| Sum varige driftsmidler | | 21 230 695 | 21 230 695 |

Finansielle anleggsmidler

| | | | |
|--------------------------------------|--|---------------|---------------|
| Andre langsiktige fordringer | | 35 483 | 35 483 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 35 483 | 35 483 |

SUM ANLEGGSMIDLER

21 565 737 21 266 178

OMLØPSMIDLER

| | | | |
|------------------------|---|-----------|-----------|
| Byggeprosjekt i arbeid | 5 | 4 447 171 | 7 142 793 |
|------------------------|---|-----------|-----------|

Fordringer

| | | | |
|-----------------|---|--------|------------|
| Kundefordringer | 6 | 15 950 | 10 344 750 |
|-----------------|---|--------|------------|

| | | | |
|------------------------------|---|------------|------------|
| Fordringer på konsernselskap | 7 | 61 253 003 | 62 708 532 |
|------------------------------|---|------------|------------|

| | | | |
|------------------------------|--|---|--------|
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 18 182 |
|------------------------------|--|---|--------|

| | | | |
|-----------------------|--|-------------------|-------------------|
| Sum fordringer | | 61 268 953 | 73 071 464 |
|-----------------------|--|-------------------|-------------------|

SUM OMLØPSMIDLER

65 716 124 80 214 257

SUM EIENDELER

87 281 861 101 480 435



Strandgaten 195 AS

Balanse pr. 31.12.2021

BankID Signing
Yngvill Nydal
2022-07-25

BankID Signing
Ingolf Sundfør Dahm
2022-07-25

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|---|------------------|------------------|
| Selskapskapital | 8 | 100 000 | 100 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 3 | 2 388 459 | 2 388 459 |
| Sum innskutt egenkapital | | 2 488 459 | 2 488 459 |

Opptjent egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Annen egenkapital | 3 | 16 724 334 | 17 839 499 |
| Sum opptjent egenkapital | | 16 724 334 | 17 839 499 |

| | | | |
|------------------------|--|-------------------|-------------------|
| SUM EGENKAPITAL | | 19 212 793 | 20 327 958 |
|------------------------|--|-------------------|-------------------|

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Avsetning for forpliktelser

| | | | |
|--|---|----------|---------------|
| Utsatt skatt | 2 | 0 | 14 973 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 0 | 14 973 |

| | | | |
|-----------------------------|--|----------|---------------|
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 0 | 14 973 |
|-----------------------------|--|----------|---------------|

KORTSIKTIG GJELD

| | | | |
|-------------------------------------|---|------------|------------|
| Leverandørgjeld | | 34 766 | 88 489 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 9 425 | 21 472 |
| Kortsiktig gjeld til konsernselskap | 7 | 62 808 984 | 74 982 543 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 5 215 894 | 6 045 000 |

| | | | |
|-----------------------------|--|-------------------|-------------------|
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 68 069 068 | 81 137 504 |
|-----------------------------|--|-------------------|-------------------|

| | | | |
|------------------|--|-------------------|-------------------|
| SUM GJELD | | 68 069 068 | 81 152 477 |
|------------------|--|-------------------|-------------------|

| | | | |
|---------------------------------|--|-------------------|--------------------|
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 87 281 861 | 101 480 435 |
|---------------------------------|--|-------------------|--------------------|

Bergen, 22. juli 2022

Yngvill Nydal
Styrets leder

Ingolf Sundfør Dahm
Styremedlem/daglig leder



Strandgaten 195 AS



Noter 2021

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk, herunder norske regnskapsstandarder.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie og bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld legges samme kriterier til grunn for å skille mellom langsiktig og kortsiktig gjeld. Første års avdrag på langsiktig gjeld og langsiktige fordringer klassifiseres likevel ikke som kortsiktig gjeld eller omløpsmiddel.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendelen omfatter kjøpesummen for eiendelen med fradrag for rabatter o.l. og med tillegg for direkte kjøpsutgifter som frakt, toll, ikke refunderbare offentlige avgifter og andre direkte utgifter til anskaffelsen.

Leieinntekter av fast eiendom

Inntekter fra utleie av fast eiendom inntektsføres med den del av leieinntektene som gjelder leie innenfor regnskapsåret. Ved leiefritak eller rabattert leie en periode, blir leieinntekten for den resterende leieperioden fordelt lineært over hele leieperioden. Balanseført verdi av fremtidige leiebetalinger som oppstår ved leiefritak eller rabatt vurderes til virkelig verdi slik som beskrevet under verdsettelse av fordringer. Avtaler som inneholder leiejusteringer fastsatt etter prisindekser over leieperioden er ikke regnet som rabatt ved vurdering av inntektsføring av leieinntekter.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt basert på sammenstillingsprinsippet.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Når det senere er en indikasjon på at levetiden til et driftsmiddel avviker fra det som er lagt til grunn ved anskaffelsen, og avviket er betydelig, endres avskrivningsplanen, og gjenværende balanseført verdi fordeles over det nye estimatet på levetid. Vedlikehold av driftsmidlene kostnadsføres, mens påkostninger og forbedringer tillegges kostpris på driftsmiddelet og avskrives i takt med driftsmiddelet. Det betyr blant annet at ved kjøp av brukt driftsmiddel trekkes skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring i forhold til driftsmiddelets stand på anskaffelsestidspunktet.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test av verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmiddel som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og bruksverdi, foretas en nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede, med unntak for tidligere nedskrivning av goodwill.

Gjeld

Gjeld balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.



Strandgaten 195 AS

Noter 2021

BankID Signing
Yngvill Nydal
2022-07-25

BankID Signing
Ingolf Sundfær Dahm
2022-07-25

Varelager, varer i arbeid

Varelager defineres som eiendeler i beholdning for salg eller i utbyggingsprosess for slikt salg (varer i arbeid). Varelager omfatter således tomter og bygg som er ment for salg i ordinær virksomhet eller under bygging og utvikling for slikt salg. Varelager omfatter tomter og eiendommer for videresalg og eiendom under utvikling og bygging. Aktivering av kostnader i forbindelse med utvikling og utbygging aktiveres når det er sannsynlighetsovervekt for at et utbyggingsprosjekt vil bli realisert.

Varer under tilvirkning

Anskaffelseskost for disse varene er direkte kostnader og indirekte tilvirkningskostnader. Ved beregning av virkelig verdi er salgspris på et framtidig salgstidspunkt fradrett salgskostnader og tilvirkningskostnader som påløper for å bringe varer i arbeid i salgsferdig stand.

Prosjekter i egen regi

Prosjekter i egen regi vurderes til tilvirkningskost uten andel av forventet fortjeneste. Når det inngås kontrakter om salg av deler av eller hele prosjekter (f.eks. boliger) reklassifiseres de solgte delene til anleggskontrakter og andel av forventet fortjeneste inntektsføres som for anleggskontrakter i fremmed regi, jfr. ovenfor. For boligprosjekter i egen regi innebærer dette at inntektsføringen er basert på produktet av fysisk fullføringsgrad, salgsgrad og forventet total prosjektfortjeneste.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. En eventuell netto utsatt skattefordel balanseføres dersom det kan sannsynliggjøres en skattepliktig inntekt gjennom inntjening i fremtidige år, eller fordelen kan nyttiggjøres gjennom realistisk skattetilpasning i fremtidige år.

Konsernregnskap

Selskapet er et datterselskap i konsernet Vest-Finans Eiendom AS. Morselskapet Vest-Finans Eiendom AS med forretningskontor i Bergen utarbeider konsernregnskap der selskapet inngår i konsolideringen. Konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse til morselskapets hovedkontor.



Strandgaten 195 AS

Noter 2021

BankID Signing
Yngvill Nydal
2022-07-25

BankID Signing
Ingolf Sundfør Dahm
2022-07-25

Note 1 - Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser mv.

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller selskapets styre.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Daglig leder/styrets leder har ikke avtale om bonus, etterlønn, opsjoner eller liknende.

Det er ikke ytt lån eller stilt sikkerhet til fordel for daglig leder/styrets leder. Det er ikke ytt lån eller stilt sikkerhet til fordel for ansatte, aksjeeiere eller medlemmer av styret.

Selskapet har kostnadsført godtgjørelse til revisor med følgende beløp ekskl. mva.:

| | I år | I fjor |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Revisjonshonorar | 20 000 | 16 000 |
| Regnskapsteknisk bistand | 12 000 | 8 000 |
| Skatterådgivning mv | 6 000 | 8 500 |
| Andre tjenester | 4 500 | 0 |
| Totalt | 42 500 | 32 500 |

Note 2 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

| | |
|--|------------------|
| Resultat før skattekostnader | 7 761 450 |
| + Permanente og andre forskjeller | 0 |
| + Endring i midlertidige forskjeller | 1 429 697 |
| = Inntekt før fradrag for konsernbidrag | 9 191 146 |
| - Ytet konsernbidrag | 9 191 146 |
| = Inntekt | 0 |

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

| | |
|---|------------------|
| Beregnet skatt av årets resultat | 2 022 052 |
| = Sum betalbar skatt | 2 022 052 |
| +/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført) | -14 973 |
| +/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført) | -299 559 |
| = Ordinær skattekostnad | 1 707 520 |
| Skattesats i inntektsåret | 22 |

Betalbar skatt i balansen består av

| | |
|--------------------------------------|------------|
| Sum betalbar skatt | 2 022 052 |
| +/- Effekt av skatt på konsernbidrag | -2 022 052 |
| = Betalbar skatt i balansen | 0 |



Strandgaten 195 AS

Noter 2021

BankID Signing
Yngvill Nydal
2022-07-25

BankID Signing
Ingolf Sundfær Dahm
2022-07-25

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

| | 2021 | 2020 |
|---------------------------------------|-------------------|---------------|
| + Tilvirkningskontrakter | 0 | 1 429 697 |
| + Varebeholdning | -1 361 634 | -1 361 634 |
| = Grunnlag utsatt skatt | -1 361 634 | 68 063 |
| Utsatt skatt | 0 | 14 973 |
| Negativt grunnlag utsatt skatt | 1 361 634 | 0 |
| = Grunnlag utsatt skattefordel | 1 361 634 | 0 |
| Utsatt skattefordel | 299 559 | 0 |

Note 3 - Egenkapital

| | Aksjekapital / selskapskapital | Overkurs | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|---------------------|-----------------------------------|----------|----------------------|--------------------|
| Pr 1.1. | 100 000 | 0 | 20 227 958 | 20 327 958 |
| -Til årets resultat | | | -1 115 165 | -1 115 165 |
| Pr 31.12. | 100 000 | 0 | 19 112 793 | 19 212 793 |

Disponeringer

| | |
|----------------------------------|------------------|
| Årets resultat før skattekostnad | 7 761 450 |
| Skattekostnad | 1 707 520 |
| Årets resultat | 6 053 929 |

Overføringer

| | |
|---|------------------|
| Overført fra annen opptjent egenkapital | 1 115 165 |
| Til disposisjon | 7 169 094 |

Disponeringer

| | |
|----------------------|------------------|
| Ytet konsernbidrag | 7 169 094 |
| Sum disponert | 7 169 094 |

Gitt konsernbidrag

| | |
|---|-----------|
| Saldo på gjeldskonto for gitt konsernbidrag | 9 191 146 |
| Fradragsberettiget konsernbidrag | 9 191 146 |



Strandgaten 195 AS

BankID Signing
Yngvill Nydal
2022-07-25

BankID Signing
Ingolf Sundtør Dahm
2022-07-25

Noter 2021

Note 4 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

| | Tomter, bygninger og annen fast eiendom |
|----------------------------|---|
| Anskaffelseskost pr. 1/1 | 21 230 695 |
| + Tilgang | 0 |
| - Avgang | 0 |
| Anskaffelseskost pr. 31/12 | 21 230 695 |
| Akk. av/nedskr. pr 1/1 | 0 |
| + Ordinære avskrivninger | 0 |
| + Avskr. på oppskrivning | 0 |
| - Tilbakeført avskrivning | 0 |
| + Ekstraord nedskrivninger | 0 |
| Akk. av/nedskr. pr. 31/12 | 0 |
| Balansført verdi pr 31/12 | 21 230 695 |
| Prosentats for ord. avskr | 0 |

Note 5 - Pantsettelser mv.

Det er tinglyst pantobligasjoner pålydende kr 72 000 000 i favør av selskapets og konsernets bankforbindelse på eiendommene i Strandgaten 195, gnr. 165, bnr. 97 i Bergen kommune.

Note 6 - Kundefordringer

Kundefordringer i 2020 omfatter opptjente, ikke fakturerte kontraktsinntekter på boligprosjekt under utførelse per 31.12.2020. Opptjente kontraktsinntekter, påløpte prosjektkostnader og estimert kontraktsfortjeneste på balansedagen kan spesifiseres som følger for ikke fullført prosjekt:

| År | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------|----------|-------------------|
| Opptjente kontraktsinntekter | 0 | 124 790 500 |
| <u>Påløpte prosjektkostnader</u> | <u>0</u> | <u>59 899 133</u> |
| Estimert kontraktsfortjeneste | 0 | 64 881 367 |
| Opptjent, ikke fakturert per 31.12. | 0 | 10 334 750 |

Estimerte kontraktsinntekter, kontraktskostnader og kontraktsfortjeneste beregnes på basis av prognose for boligprosjektets sluttverdier og produktet av prosjektets salgsggrad og fysiske fullføringsgrad ved regnskapsårets utgang. Boligprosjektet er ferdigstilt i 2021 og samlet inntektsføring er i henhold til tidligere prognoser. Overlevering av de solgte leilighetene startet fra juni 2020 og den siste leiligheten ble overlevert i juni 2021.



Strandgaten 195 AS

Noter 2021

BankID Signing
Yngvill Nydal
2022-07-25

BankID Signing
Ingolf Sundfer Dahm
2022-07-25

Note 7 - Mellomværende med konsernselskap

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

| | 2021 | 2020 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fordringer | | |
| Andre kortsiktige fordringer | 61 253 003 | 62 708 532 |
| Sum fordringer | 61 253 003 | 62 708 532 |
| Gjeld | | |
| Årets avsatte konsernbidrag | 9 191 146 | 63 807 610 |
| Annen kortsiktig gjeld | 53 617 838 | 11 174 933 |
| Sum gjeld | 62 808 984 | 74 982 543 |

Bankinnskudd på kr 61 253 003 inngår i konsernets konsernkontokreditt stor kr 2 000 000 og er presentert som kortsiktig fordring mot konsernselskap. Selskapet hadde per 31.12.2020 et innskudd på konsernkontokreditten på kr 62 708 532 som tilsvarende ble presentert som kortsiktig fordring mot konsernselskap.

Mellomværende med konsernselskaper renteberegnes basert på 3-måneders NIBOR med tillegg av en markedsbasert margin.

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet består per 31.12.2021 av 500 aksjer hver pålydende kr 200. Samlet aksjekapital er kr 100 000.

Selskapet eies av org.nr 921 971 318 Vest-Finans Eiendom AS med forretningskontor i Bergen.