



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 566 449
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STRANDVEIEN 18 EIENDOM 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: Tor Arild Bolstad
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, 19.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	24 239 203	35 117 892
Gevinst ved salg av driftsmidler	3	334 882 194	
Annen driftsinntekt	2	6 971 061	8 607 888
Sum inntekter		366 092 458	43 725 780
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	4	7 301 663	10 840 812
Annen driftskostnad	3, 5	9 354 372	11 208 986
Sum kostnader		16 656 035	22 049 798
Driftsresultat		349 436 422	21 675 981
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 270 934	53 813
Annen renteinntekt			550
Sum finansinntekter		1 270 934	54 363
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	241 822	489 718
Annen finanskostnad		2 808	6 095
Sum finanskostnader		244 630	495 814
Netto finans		1 026 304	-441 451
Ordinært resultat før skattekostnad		350 462 726	21 234 531
Skattekostnad	6	77 101 799	4 671 476
Ordinært resultat etter skattekostnad		273 360 927	16 563 055
Årsresultat		273 360 927	16 563 055
Årsresultat etter minoritetsinteresser		273 360 927	16 563 055
Totalresultat		273 360 927	16 563 055
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Konsernbidrag		631 751 895	16 563 055
Avgitt konsernbidrag		254 459 231	
Overført fra overkurs		-612 850 199	
Sum overføringer og disponeringer	7	273 360 927	16 563 055



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		5 331 247
Sum immaterielle eiendeler			5 331 247
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4		618 843 957
Sum varige driftsmidler			618 843 957
Sum anleggsmidler		0	624 175 204
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			861 351
Konsernfordringer	3	72 206 004	65 705 584
Sum fordringer		72 206 004	66 566 935
Sum omløpsmidler		72 206 004	66 566 935
SUM EIENDELER		72 206 004	690 742 139
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	150 000	150 000
Overkurs			612 850 199
Sum innskutt egenkapital		150 000	613 000 199
Sum egenkapital	7	150 000	613 000 199
Sum langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter			631 477
Kortsiktig konserngjeld	3	71 985 589	75 766 738
Annen kortsiktig gjeld		70 415	1 343 725
Sum kortsiktig gjeld		72 056 004	77 741 940
Sum gjeld		72 056 004	77 741 940
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 206 004	690 742 139



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 580792

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 566 449
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STRANDVEIEN 18 EIENDOM 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: Tor Arild Bolstad
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, 15.07.2023



Organisasjonsnr: 923 566 449
STRANDVEIEN 18 EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	24 239 203	35 117 892
Gevinst ved salg av driftsmidler	3	334 882 194	
Annen driftsinntekt	2	6 971 061	8 607 888
Sum inntekter		366 092 458	43 725 780
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	4	7 301 663	10 840 812
Annen driftskostnad	3, 5	9 354 372	11 208 986
Sum kostnader		16 656 035	22 049 798
Driftsresultat		349 436 422	21 675 981
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 270 934	53 813
Annen renteinntekt			550
Sum finansinntekter		1 270 934	54 363
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	241 822	489 718
Annen finanskostnad		2 808	6 095
Sum finanskostnader		244 630	495 814
Netto finans		1 026 304	-441 451
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	6	350 462 726	21 234 531
Ordinært resultat etter skattekostnad		77 101 799	4 671 476
Årsresultat		273 360 927	16 563 055
Årsresultat etter minoritetsinteresser		273 360 927	16 563 055
Totalresultat		273 360 927	16 563 055
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		631 751 895	16 563 055
Avgitt konsernbidrag		254 459 231	
Overført fra overkurs		-612 850 199	
Sum overføringer og disponeringer	7	273 360 927	16 563 055





Organisasjonsnr: 923 566 449
STRANDVEIEN 18 EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		5 331 247
Sum immaterielle eiendeler			5 331 247
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4		618 843 957
Sum varige driftsmidler			618 843 957
Sum anleggsmidler		0	624 175 204
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			861 351
Konsernfordringer	3	72 206 004	65 705 584
Sum fordringer		72 206 004	66 566 935
Sum omløpsmidler		72 206 004	66 566 935
SUM EIENDELER		72 206 004	690 742 139
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	150 000	150 000
Overkurs			612 850 199
Sum innskutt egenkapital		150 000	613 000 199
Sum egenkapital	7	150 000	613 000 199
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter			631 477
Kortsiktig konserngjeld	3	71 985 589	75 766 738
Annen kortsiktig gjeld		70 415	1 343 725
Sum kortsiktig gjeld		72 056 004	77 741 940
Sum gjeld		72 056 004	77 741 940
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 206 004	690 742 139





Organisasjonsnr: 923 566 449
STRANDVEIEN 18 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
7

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

Strandveien 18 Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisjonsberetning

Org.nr.: 923 566 449



Resultatregnskap			
Strandveien 18 Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekt	2	24 239 203	35 117 892
Annen driftsinntekt	2	6 971 061	8 607 888
Gevinst ved salg av driftsmidler	3	334 882 194	0
Sum driftsinntekter		366 092 458	43 725 780
Avskrivning på varige driftsmidler	4	7 301 663	10 840 812
Annen driftskostnad	3, 5	9 354 372	11 208 986
Sum driftskostnader		16 656 035	22 049 798
Driftsresultat		349 436 422	21 675 981
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 270 934	53 813
Annen renteinntekt		0	550
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	241 822	489 718
Annen finanskostnad		2 808	6 095
Resultat av finansposter		1 026 304	-441 451
Resultat før skattekostnad		350 462 726	21 234 531
Skattekostnad	6	77 101 799	4 671 476
Årsresultat		273 360 927	16 563 055
Overføringer			
Avgitt ekstraord. konsernbidrag med sk.messig effekt		254 459 231	0
Avgitt ekstraord. konsernbidrag uten sk.messig effekt		631 566 928	0
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt		0	-8 455 283
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt		0	25 018 337
Avgitt konsernbidrag uten skattemessig effekt		184 967	0
Overført fra overkurs		-612 850 199	0
Sum overføringer	7	273 360 927	16 563 055



Balanse			
Strandveien 18 Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	0	5 331 247
Sum immaterielle eiendeler		0	5 331 247
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	0	618 843 957
Sum varige driftsmidler		0	618 843 957
Sum anleggsmidler		0	624 175 204
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring på selskap i samme konsern	3	72 206 004	65 705 584
Andre kortsiktige fordringer		0	861 351
Sum fordringer		72 206 004	66 566 935
Sum omløpsmidler		72 206 004	66 566 935
Sum eiendeler		72 206 004	690 742 139

Strandveien 18 Eiendom AS

Side 3



Balanse			
Strandveien 18 Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	150 000	150 000
Overkurs		0	612 850 199
Sum innskutt egenkapital		150 000	613 000 199
Sum egenkapital	7	150 000	613 000 199
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		0	631 477
Gjeld til selskap i samme konsern	3	71 985 589	75 766 738
Annen kortsiktig gjeld		70 415	1 343 725
Sum kortsiktig gjeld		72 056 004	77 741 940
Sum gjeld		72 056 004	77 741 940
Sum egenkapital og gjeld		72 206 004	690 742 139
Bergen, 11.05.2023			
_____ Gro Kristin Boge styreleder		_____ Tor Arild Bolstad styremedlem	
_____ Anders Tom Aagenæs styremedlem		_____ Ole-Christian Knudsen daglig leder	
Strandveien 18 Eiendom AS			Side 4



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.



Strandveien 18 Eiendom 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 kontorlokaler i Strandveien 18. All virksomhet foregår i Oslo kommune.

Note 3 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter

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

Salg av driftsmidler:

Selskapet har solgt eiendommen til Strandveien 18 Eiendom Hjemmel AS som var søsterselskap på transaksjonstidspunktet. Transaksjonen er bokført til virkelig verdi. Gevinst på kr 334 882 194 som har oppstått i transaksjonen er presentert som gevinst ved salg av driftsmidler.

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. 1 357 811 for 2022 (for 2021 kr 2 023 456).

Mellomværende med selskaper i samme konsern:

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

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

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.



Strandveien 18 Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

Note 4 Varige driftsmidler

	Forprosjekt	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	1 500 896 227 542 773		170 346 967	243 686 266	643 076 902
Avgang i året	-1 500 896	-227 542 773	-170 346 967	-243 686 266	-643 076 902
		3			
Anskaffelseskost 31.12.	0	0	0	0	0
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	0	0	-18 777 720	-5 455 224	-24 232 944
Årets avskrivninger	0	0	-5 677 646	-1 624 017	-7 301 663
Avgang akk. avskrivninger	0	0	24 455 366	7 079 241	-31 534 607
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	0	0	0	0	0
Bokført verdi 31.12	0	0	0	0	0

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.

Note 5 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 fordeler seg slik :	2022	2021
- revisjon	18 109	20 069
- andre tjenester	30 780	0
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	48 889	20 069



Strandveien 18 Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

Note 6 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2022	2021
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	0	-24 232 943
Grunnlag for utsatt skatt	0	-24 232 943
Utsatt skatt (22%)	0	-5 331 247
Utsatt skatt i balansen	0	-5 331 247

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2022	2021
Resultat før skattekostnad	350 462 726	21 234 531
Permanente forskjeller	0	-550
Endring i midlertidige resultatforskjeller	-24 232 943	10 840 811
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	326 229 783	32 074 791
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-326 229 783	-32 074 791
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	0

Fordeling av skattekostnaden	2022	2021
Skatt av avgitt konsernbidrag	71 770 552	7 056 454
Endring i utsatt skatt (22%)	5 331 247	-2 384 979
Skattekostnad	77 101 799	4 671 477

Betalbar skatt i balansen	2022	2021
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	71 770 552	7 056 454
Skattevirkning av konsernbidrag	-71 770 552	-7 056 454
Betalbar skatt i balansen	0	0



Strandveien 18 Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

Note 7 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	150 000	612 850 199	0	613 000 199
Årets resultat	0	0	273 360 927	273 360 927
Avgitt ekstraord. konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-254 459 231	-254 459 231
Avgitt ekstraord. konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	-631 566 928	-631 566 928
Avgitt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	-184 967	-184 967
Overført fra overkurs	0	-612 850 199	612 850 199	0
Egenkapital 31.12	150 000	0	0	150 000

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			
Strandveien 18 Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekt	2	24 239 203	35 117 892
Annen driftsinntekt	2	6 971 061	8 607 888
Gevinst ved salg av driftsmidler	3	334 882 194	0
Sum driftsinntekter		366 092 458	43 725 780
Avskrivning på varige driftsmidler	4	7 301 663	10 840 812
Annen driftskostnad	3, 5	9 354 372	11 208 986
Sum driftskostnader		16 656 035	22 049 798
Driftsresultat		349 436 422	21 675 981
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 270 934	53 813
Annen renteinntekt		0	550
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	241 822	489 718
Annen finanskostnad		2 808	6 095
Resultat av finansposter		1 026 304	-441 451
Resultat før skattekostnad		350 462 726	21 234 531
Skattekostnad	6	77 101 799	4 671 476
Årsresultat		273 360 927	16 563 055
Overføringer			
Avgitt ekstraord. konsernbidrag med sk.messig effekt		254 459 231	0
Avgitt ekstraord. konsernbidrag uten sk.messig effekt		631 566 928	0
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt		0	-8 455 283
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt		0	25 018 337
Avgitt konsernbidrag uten skattemessig effekt		184 967	0
Overført fra overkurs		-612 850 199	0
Sum overføringer	7	273 360 927	16 563 055


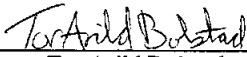
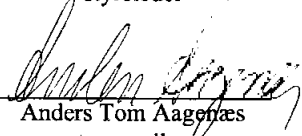
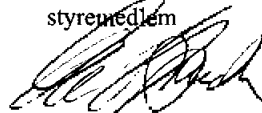


Balanse			
Strandveien 18 Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	0	5 331 247
Sum immaterielle eiendeler		0	5 331 247
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	0	618 843 957
Sum varige driftsmidler		0	618 843 957
Sum anleggsmidler		0	624 175 204
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring på selskap i samme konsern	3	72 206 004	65 705 584
Andre kortsiktige fordringer		0	861 351
Sum fordringer		72 206 004	66 566 935
Sum omløpsmidler		72 206 004	66 566 935
Sum eiendeler		72 206 004	690 742 139



Balanse			
Strandveien 18 Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	150 000	150 000
Overkurs		0	612 850 199
Sum innskutt egenkapital		150 000	613 000 199
Sum egenkapital	7	150 000	613 000 199
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		0	631 477
Gjeld til selskap i samme konsern	3	71 985 589	75 766 738
Annen kortsiktig gjeld		70 415	1 343 725
Sum kortsiktig gjeld		72 056 004	77 741 940
Sum gjeld		72 056 004	77 741 940
Sum egenkapital og gjeld		72 206 004	690 742 139

Bergen, 11.05.2023

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

Strandveien 18 Eiendom AS Side 4



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 markedsførings tiltak 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.



Strandveien 18 Eiendom 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 kontorlokaler i Strandveien 18. All virksomhet foregår i Oslo kommune.

Note 3 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter

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

Salg av driftsmidler:

Selskapet har solgt eiendommen til Strandveien 18 Eiendom Hjemmel AS som var søsterselskap på transaksjonstidspunktet. Transaksjonen er bokført til virkelig verdi. Gevinst på kr 334 882 194 som har oppstått i transaksjonen er presentert som gevinst ved salg av driftsmidler.

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. 1 357 811 for 2022 (for 2021 kr 2 023 456).

Mellomværende med selskaper i samme konsern:

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

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

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.

Side 6



Strandveien 18 Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

Note 4 Varige driftsmidler

	Forprosjekt	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	1 500 896 227 542 773	170 346 967	243 686 266	643 076 902	
Avgang i året	-1 500 896	-227 542 77	-170 346 967	-243 686 266	-643 076 902
		3			
Anskaffelseskost 31.12.	0	0	0	0	0
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	0	0	-18 777 720	-5 455 224	-24 232 944
Årets avskrivninger	0	0	-5 677 646	-1 624 017	-7 301 663
Avgang akk. avskrivninger	0	0	24 455 366	7 079 241	-31 534 607
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	0	0	0	0	0
Bokført verdi 31.12	0	0	0	0	0

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.

Note 5 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
- andre tjenester	30 780	0
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	48 889	20 069



Strandveien 18 Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

Note 6 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2022	2021
Midlertidige forskjeller		
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	0	-24 232 943
Grunnlag for utsatt skatt	0	-24 232 943
Utsatt skatt (22%)	0	-5 331 247
Utsatt skatt i balansen	0	-5 331 247

	2022	2021
Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt		
Resultat før skattekostnad	350 462 726	21 234 531
Permanente forskjeller	0	-550
Endring i midlertidige resultatforskjeller	-24 232 943	10 840 811
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	326 229 783	32 074 791
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-326 229 783	-32 074 791
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	0

	2022	2021
Fordeling av skattekostnaden		
Skatt av avgitt konsernbidrag	71 770 552	7 056 454
Endring i utsatt skatt (22%)	5 331 247	-2 384 979
Skattekostnad	77 101 799	4 671 477

	2022	2021
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	71 770 552	7 056 454
Skattevirkning av konsernbidrag	-71 770 552	-7 056 454
Betalbar skatt i balansen	0	0

**Strandveien 18 Eiendom AS**

Noter til regnskapet 2022

Note 7 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	150 000	612 850 199	0	613 000 199
Årets resultat	0	0	273 360 927	273 360 927
Avgitt ekstraord. konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-254 459 231	-254 459 231
Avgitt ekstraord. konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	-631 566 928	-631 566 928
Avgitt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	-184 967	-184 967
Overført fra overkurs	0	-612 850 199	612 850 199	0
Egenkapital 31.12	150 000	0	0	150 000

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 Strandveien 18 Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Strandveien 18 Eiendom 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

Penneo document key: OKPVL-ZTYON-L7DCO-1ES4T-08LB5-LV0LI



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: QXPKVL-ZTY0N-L7DCO-1ES4T-08LB5-LV0LI

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>