



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ingolf Sundfør dahm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.09.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		71 592 273	53 188 227
Leieinntekter		593 223	
Sum inntekter		72 185 496	53 188 227
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		18 295 856	-13 838 131
Varekostnad		17 421 666	38 019 742
Annen driftskostnad	1	144 318	39 531
Sum kostnader		35 861 840	24 221 142
Driftsresultat		36 323 656	28 967 085
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		901	
Sum finansinntekter		901	
Annen rentekostnad		54 335	
Sum finanskostnader		54 335	
Netto finans		-53 434	
Ordinært resultat før skattekostnad		36 270 222	28 967 085
Skattekostnad på ordinært resultat	3	7 979 448	6 372 758
Ordinært resultat etter skattekostnad		28 290 773	22 594 327
Årsresultat		28 290 773	22 594 327
Årsresultat etter minoritetsinteresser		28 290 773	22 594 327
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	4	49 769 935	
Overføringer annen egenkapital	4	-21 479 162	22 594 327
Sum overføringer og disponeringer		28 290 773	22 594 327



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,8	21 230 695	
Sum varige driftsmidler		21 230 695	
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		35 483	
Sum finansielle anleggsmidler		35 483	
Sum anleggsmidler		21 266 178	0
Omløpsmidler			
Varer			
Byggeprosjekt i arbeid	5	7 142 793	46 669 344
Sum varer		7 142 793	46 669 344
Fordringer			
Kundefordringer	7	10 344 750	53 188 227
Andre kortsiktige fordringer		18 182	3 088
Konsernfordringer	2	62 708 532	
Sum fordringer		73 071 464	53 191 314
Sum omløpsmidler		80 214 257	99 860 659
SUM EIENDELER		101 480 435	99 860 659
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	4	2 388 458	2 388 458



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum innskutt egenkapital		2 488 458	2 488 458
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	17 839 499	39 318 661
Sum opptjent egenkapital		17 839 499	39 318 661
Sum egenkapital		20 327 958	41 807 120
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	14 973	6 073 199
Sum avsetninger for forpliktelser		14 973	6 073 199
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		14 973	6 073 199
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		88 489	229 499
Skyldig offentlige avgifter		21 472	
Kortsiktig konserngjeld	2	74 982 543	51 750 842
Annen kortsiktig gjeld		6 045 000	
Sum kortsiktig gjeld		81 137 504	51 980 340
Sum gjeld		81 152 477	58 053 539
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		101 480 435	99 860 659



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 759756

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ingolf Sundfør dahm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.09.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.09.2021



Organisasjonsnr: 968 063 227
STRANDGATEN 195 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		71 592 273	53 188 227
Leieinntekter		593 223	
Sum inntekter		72 185 496	53 188 227
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		18 295 856	-13 838 131
Varekostnad		17 421 666	38 019 742
Annen driftskostnad	1	144 318	39 531
Sum kostnader		35 861 840	24 221 142
Driftsresultat		36 323 656	28 967 085
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		901	
Sum finansinntekter		901	
Annen rentekostnad		54 335	
Sum finanskostnader		54 335	
Netto finans		-53 434	
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	7 979 448	6 372 758
Ordinært resultat etter skattekostnad		28 290 773	22 594 327
Årsresultat		28 290 773	22 594 327
Årsresultat etter minoritetsinteresser		28 290 773	22 594 327
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	4	49 769 935	
Overføringer annen egenkapital	4	-21 479 162	22 594 327
Sum overføringer og disponeringer		28 290 773	22 594 327



Organisasjonsnr: 968 063 227
STRANDGATEN 195 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,8	21 230 695	
Sum varige driftsmidler		21 230 695	

Finansielle anleggsmidler

Andre langsiktige fordringer		35 483	
Sum finansielle anleggsmidler		35 483	

Sum anleggsmidler		21 266 178	0
--------------------------	--	-------------------	----------

Omløpsmidler

Varer

Byggeprosjekt i arbeid	5	7 142 793	46 669 344
Sum varer		7 142 793	46 669 344

Fordringer

Kundefordringer	7	10 344 750	53 188 227
Andre kortsiktige fordringer		18 182	3 088
Konsernfordringer	2	62 708 532	
Sum fordringer		73 071 464	53 191 314

Sum omløpsmidler		80 214 257	99 860 659
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		101 480 435	99 860 659
----------------------	--	--------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	4	2 388 458	2 388 458
Sum innskutt egenkapital		2 488 458	2 488 458

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	4	17 839 499	39 318 661
Sum opptjent egenkapital		17 839 499	39 318 661

Sum egenkapital		20 327 958	41 807 120
------------------------	--	-------------------	-------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	14 973	6 073 199
Sum avsetninger for forpliktelseser		14 973	6 073 199
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		14 973	6 073 199
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		88 489	229 499
Skyldig offentlige avgifter		21 472	
Kortsiktig konserngjeld	2	74 982 543	51 750 842
Annen kortsiktig gjeld		6 045 000	
Sum kortsiktig gjeld		81 137 504	51 980 340
Sum gjeld		81 152 477	58 053 539
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		101 480 435	99 860 659



Organisasjonsnr: 968 063 227
STRANDGATEN 195 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	500.00	200.00	100000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Vest Finans Eiendom AS	500.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	500.00	100.00%

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret


Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00


Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



 Legally signed by
Yngvill Nydal
12.09.2021

 Legally signed by
Ingolf Sundfør Dahm
13.09.2021

Strandgaten 195 AS
Org.nr. 968 063 227

Årsrapport 2020

Styrets årsberetning

Revisjonsberetning

Årsregnskap



Strandgaten 195 AS

Legally signed by
Yngvill Nydal
12.09.2021

Legally signed by
Ingolf Sundfør Dahm
13.09.2021

Årsberetning 2020

Virksomheten

Strandgaten 195 AS eier per 31.12.2020 deler av den seksjonerte bolig- og næringsseiendommen 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 en næringsdel i 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 2020 og 2019, og en solid finansiell stilling ved utgangen av 2020. Det vises for øvrig til omtalte av effekten av Covid-19 i note 8 til årsregnskapet.

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet hadde i 2020 en omsetning på 72,19 mill. sammenlignet med kr 53,19 mill. i 2019. Selskapets årsresultat før skatter ble kr 36,27 mill. mot et tilsvarende overskudd på kr 28,97 i 2019. Bokført egenkapital per 31.12.2020 var kr 20,33 mill. (31.12.2019: kr 41,81 mill.), etter at det er avgitt konsernbidrag til morselskapet Vest-Finans Eiendom AS, jfr. note 4 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 er overlevert til kjøperne i 1. halvår 2021.

Styret mener for øvrig at årsregnskapet gir et rettviseende 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.

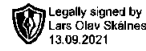
Andre forhold

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

Bergen, 24. august 2021

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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Strandgaten 195 AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 28 290 773. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

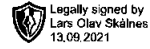
I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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



Til generalforsamlingen i
Strandgaten 195 AS
Side 2



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 avviklet.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Bergen, 24. august 2021

REVISOR-PARTNER AS

Lars-Olav Skålnes
Statsautorisert revisor



Strandgaten 195 AS

Legally signed by
Yngvill Nydal
12.09.2021

Legally signed by
Ingolf Sundfør Dahm
13.09.2021

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		71 592 273	53 188 227
Leieinntekter		593 223	0
Sum driftsinntekter		72 185 496	53 188 227
Driftskostnader			
Endring i beh. av varer under tilvirkning		18 295 856	(13 838 131)
Varekostnad		17 421 666	38 019 742
Annen driftskostnad	1	144 318	39 531
Sum driftskostnader		35 861 840	24 221 142
DRIFTSRESULTAT		36 323 656	28 967 085
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		901	0
Sum finansinntekter		901	0
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		54 335	0
Sum finanskostnader		54 335	0
NETTO FINANSPOSTER		(53 434)	0
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		36 270 222	28 967 085
Skattekostnad på ordinært resultat	3	7 979 448	6 372 758
ORDINÆRT RESULTAT		28 290 773	22 594 327
ÅRSRESULTAT		28 290 773	22 594 327
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag	4	49 769 935	0
Overføringer annen egenkapital	4	(21 479 162)	22 594 327
SUM OVERF. OG DISP.		28 290 773	22 594 327

Årsregnskap for Strandgaten 195 AS

Organisasjonsnr. 968063227



Strandgaten 195 AS

Legally signed by
Yngvill Nydal
12.09.2021

Legally signed by
Ingolf Sundfør Dahm
13.09.2021

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,8	21 230 695	0
Sum varige driftsmidler		21 230 695	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		35 483	0
Sum finansielle anleggsmidler		35 483	0
SUM ANLEGGSMIDLER		21 266 178	0
OMLØPSMIDLER			
Byggeprosjekt i arbeid	5	7 142 793	46 669 344
Fordringer			
Kundefordringer	7	10 344 750	53 188 227
Fordringer på konsernselskap	2	62 708 532	0
Andre kortsiktige fordringer		18 182	3 088
Sum fordringer		73 071 464	53 191 315
SUM OMLØPSMIDLER		80 214 257	99 860 659
SUM EIENDELER		101 480 435	99 860 659



Strandgaten 195 AS

Legally signed by
Yngvill Nydal
12.09.2021

Legally signed by
Ingolf Sundfør Dahm
13.09.2021

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	4	2 388 459	2 388 459
Sum innskutt egenkapital		2 488 459	2 488 459
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	17 839 499	39 318 661
Sum opptjent egenkapital		17 839 499	39 318 661
SUM EGENKAPITAL		20 327 958	41 807 120
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	14 973	6 073 199
Sum avsetning for forpliktelser		14 973	6 073 199
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 973	6 073 199
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		88 489	229 499
Skyldig offentlige avgifter		21 472	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	2	74 982 543	51 750 842
Annen kortsiktig gjeld		6 045 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		81 137 504	51 980 340
SUM GJELD		81 152 477	58 053 539
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		101 480 435	99 860 659

Bergen, 24. august 2021

Yngvill Nydal
Styreleder

Ingolf Sundfør Dahm
Styremedlem/daglig leder



Strandgaten 195 AS

Legally signed by
Yngvill Nydal
12.09.2021

Legally signed by
Ingolf Sundfør Dahm
13.09.2021

Noter 2020

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk, 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

Legally signed by
Trigvill Nydal
12.09.2021

Legally signed by
Ingolf Sundtør Dahm
13.09.2021

Noter 2020

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 salgsspris på et framtidig salgstidspunkt fradratt 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.

Omklassifisering av prosjekt under utførelse

Selskapet har høsten 2020 tatt i bruk et mindre antall leiligheter som utleieleiligheter. Denne delen av eiendomsmassen er derfor omklassifisert fra omløpsmiddel til anleggsmidler i balansen ved årets utgang.

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

Legally signed by
Yngvill Nydal
12.09.2021

Legally signed by
Ingrid Sundfør Dahm
13.09.2021

Noter 2020

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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	16 000	22 000
Regnskapsteknisk bistand	8 000	10 500
Skatterådgivning mv	8 500	1 625
Totalt	32 500	34 125

Note 2 - Mellomværende med konsernselskap

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

	2020	2019
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer	62 708 532	0
Sum fordringer	62 708 532	0
Gjeld		
Årets avsatte konsernbidrag	63 807 610	0
Annen kortsiktig gjeld	11 174 933	51 750 842
Sum gjeld	74 982 543	51 750 842

Bankinnskudd på kr 62 708 532 inngår i konsernets konsernkontokreditt stor kr 8 000 000 er presentert som kortsiktig fordring mot konsernselskap. Selskapet hadde per 31.12.2019 et trekk på konsernkontokreditten på kr 3 790 583 som tilsvarende ble presentert som kortsiktig gjeld til konsernselskap.



Strandgaten 195 AS

Legally signed by
Yngvill Nycal
12.09.2021

Legally signed by
Ingolf Sundfør Dahm
13.09.2021

Noter 2020

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	36 270 222
+ Permanente og andre forskjeller	0
+ Endring i midlertidige forskjeller	27 576 919
= Inntekt før anvendelse av framført underskudd	63 847 141
- Anvendt skattemessig framførbart underskudd	39 531
= Inntekt før fradrag for konsernbidrag	63 807 610
- Ytet konsernbidrag	63 807 610
= Inntekt	0

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	14 037 674
= Sum betalbar skatt	14 037 674
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	-6 058 226
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	0
= Ordinær skattekostnad	7 979 448
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	14 037 674
- Refusjon av skatt tiltakspakke 2020	0
+/- Effekt av skatt på konsernbidrag	-14 037 674
= Betalbar skatt i balansen	0

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2020	2019
+ Tilvirkningskontrakter	1 429 697	29 006 616
+ Varebeholdning	-1 361 634	-1 361 634
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	0	39 531
= Grunnlag utsatt skatt	68 063	27 605 451
Utsatt skatt	14 973	6 073 199



Strandgaten 195 AS

Legally signed by
Yngvill Nyaal
12.09.2021

Legally signed by
Ingolf Sundfør Dahm
13.09.2021

Noter 2020

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	100 000	0	41 707 120	41 807 120
-Til årets resultat			-21 479 162	-21 479 162
Pr 31.12.	100 000	0	20 227 958	20 327 958

Disponeringer

Årets resultat før skattekostnad	36 270 222
Skattekostnad	7 979 448
Årets resultat	28 290 773

Overføringer

Overført fra annen opptjent egenkapital	21 479 162
Til disposisjon	49 769 935

Disponeringer

Ytet konsernbidrag	49 769 935
Sum disponert	49 769 935

Gitt konsernbidrag

Saldo på gjeldskonto for gitt konsernbidrag	63 807 610
Fradragsberettiget konsernbidrag	63 807 610

Note 5 - Pantsettelsler mv.

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

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet består per 31.12.2020 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.



Strandgaten 195 AS

Legally signed by
Yngvill Nydal
12.09.2021

Legally signed by
Ingolf Sundfør Dahm
13.09.2021

Noter 2020

Note 7 - Kundefordringer

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

Ar	2020	2019
Opptjente kontraktsinntekter	71 592 273	53 188 227
<u>Påløpte prosjektkostnader</u>	<u>35 717 522</u>	<u>24 181 611</u>
Estimert kontraktsfortjeneste	35 874 751	29 006 616
Opptjent, ikke fakturert per 31.12.	10 344 750	53 188 227

Estimerte kontraktsinntekter, kontraktskostnader og kontraktsfortjeneste beregnes på basis av prognose for boligprosjektets sluttverdier og produktet av prosjektets salgsgard og fysiske fullføringsgrad ved regnskapsårets utgang. Overlevering av de solgte leilighetene startet fra juni 2020 og de siste leilighetene er overlevert i 2021.

Note 8 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Boliger inklusiv tomter for utleie

Anskaffelseskost pr. 1/1	0
+ Tilgang	21 230 695
- Avgang	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	21 230 695
Akk. av/hedskr. pr 1/1	0
+ Ordinære avskrivninger	0
+ Avskr. på oppskrivning	0
- Tilbakeført avskrivning	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0
Akk. av/hedskr. pr. 31/12	0
Balansført verdi pr 31/12	21 230 695
Prosentatsats for ord.avskr	0

Note 9 - Koronapandemien

Ved avleggelse av årsregnskapet for 2020 er de samfunnsmessige og økonomiske konsekvensene av utbruddet av Covid-19 fortsatt forbundet med noe usikkerhet. Utbyggingen av selskapets leilighetsprosjekt har fremdriftsmessig og økonomisk ikke hatt vesentlig negativ påvirkning av utbruddet av Covid-19 og de tiltak for å hindre smittespredning som myndighetene har iverksatt. Ved avleggelsen av årsregnskapet for 2020 har smittesituasjonen i større grad kommet under kontroll, etter hvert som en større andel av befolkningen er fullvaksinert. Samtidig nådde markedsrentene for boliglån i 2020 et historisk lavt nivå. Som det også fremkommer av årsregnskapet har selskapet etter ledelsen vurdering de nødvendige finansielle rammer og soliditet til å være godt rustet til å møte de utfordringer som bransjen vil måtte stå overfor i den nærmeste tiden.