



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 566 538
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STRANDVEIEN 50 AS
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C
5058 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ole-Christian Knudsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	43 200 983	37 407 848
Annen driftsinntekt	2	9 291 618	4 969 702
Sum inntekter		52 492 601	42 377 550
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	16 588 048	15 505 836
Annen driftskostnad	4, 5	11 579 911	11 159 693
Sum kostnader		28 167 959	26 665 529
Driftsresultat		24 324 642	15 712 021
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			187 987
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	37 994	49 866
Annen renteinntekt		34	1 602
Sum finansinntekter		38 028	239 455
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	2 239 950	809 189
Annen finanskostnad		8 222	8 547
Sum finanskostnader		2 248 172	817 736
Netto finans		-2 210 144	-578 281
Ordinært resultat før skattekostnad		22 114 498	15 133 740
Skattekostnad	6	4 865 190	3 340 413
Ordinært resultat etter skattekostnad		17 249 308	11 793 327
Årsresultat		17 249 308	11 793 327
Årsresultat etter minoritetsinteresser		17 249 308	11 793 327
Totalresultat		17 249 308	11 793 327



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		17 249 308	11 793 327
Sum overføringer og disponeringer	7	17 249 308	11 793 327



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	11 039 066	7 302 379
Sum immaterielle eiendeler		11 039 066	7 302 379
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	795 602 668	778 666 919
Sum varige driftsmidler		795 602 668	778 666 919
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			86 433 952
Lån til foretak i samme konsern	5		12 596 816
Sum finansielle anleggsmidler			99 030 768
Sum anleggsmidler		806 641 734	885 000 066
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		227 936	1 134 896
Andre kortsiktige fordringer		2 589 553	2 285 867
Konsernfordringer	5		2 516 184
Sum fordringer		2 817 489	5 936 947
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 214 978	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 214 978	
Sum omløpsmidler		7 032 467	5 936 947
SUM EIENDELER		813 674 201	890 937 013

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	150 000	150 000
Overkurs		608 474 030	681 658 651
Annen innskutt egenkapital		160 000 000	
Sum innskutt egenkapital		768 624 030	681 808 651
Udisponert resultat			
Sum egenkapital	7	768 624 030	681 808 651
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		1 701	
Kortsiktig konserngjeld	5	41 696 061	204 029 706
Annen kortsiktig gjeld		3 352 409	5 098 656
Sum kortsiktig gjeld		45 050 171	209 128 362
Sum gjeld		45 050 171	209 128 362
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		813 674 201	890 937 013
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	9		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 545347

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 566 538
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STRANDVEIEN 50 AS
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C
5058 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ole-Christian Knudsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

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, 05.07.2023



Organisasjonsnr: 923 566 538
STRANDVEIEN 50 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	43 200 983	37 407 848
Annen driftsinntekt	2	9 291 618	4 969 702
Sum inntekter		52 492 601	42 377 550
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	16 588 048	15 505 836
Annen driftskostnad	4, 5	11 579 911	11 159 693
Sum kostnader		28 167 959	26 665 529
Driftsresultat		24 324 642	15 712 021
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			187 987
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	37 994	49 866
Annen renteinntekt		34	1 602
Sum finansinntekter		38 028	239 455
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	2 239 950	809 189
Annen finanskostnad		8 222	8 547
Sum finanskostnader		2 248 172	817 736
Netto finans		-2 210 144	-578 281
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	6	22 114 498	15 133 740
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 865 190	3 340 413
Årsresultat		17 249 308	11 793 327
Årsresultat etter minoritetsinteresser		17 249 308	11 793 327
Totalresultat		17 249 308	11 793 327
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		17 249 308	11 793 327
Sum overføringer og disponeringer	7	17 249 308	11 793 327





Organisasjonsnr: 923 566 538
STRANDVEIEN 50 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	11 039 066	7 302 379
Sum immaterielle eiendeler		11 039 066	7 302 379
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	795 602 668	778 666 919
Sum varige driftsmidler		795 602 668	778 666 919
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			86 433 952
Lån til foretak i samme konsern	5		12 596 816
Sum finansielle anleggsmidler			99 030 768
Sum anleggsmidler		806 641 734	885 000 066
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		227 936	1 134 896
Andre kortsiktige fordringer		2 589 553	2 285 867
Konsernfordringer	5		2 516 184
Sum fordringer		2 817 489	5 936 947
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		4 214 978	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 214 978	
Sum omløpsmidler		7 032 467	5 936 947
SUM EIENDELER		813 674 201	890 937 013
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	150 000	150 000
Overkurs		608 474 030	681 658 651



Annen innskutt egenkapital		160 000 000	
Sum innskutt egenkapital		768 624 030	681 808 651
Udisponert resultat			
Sum egenkapital	7	768 624 030	681 808 651
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		1 701	
Kortsiktig konserngjeld	5	41 696 061	204 029 706
Annen kortsiktig gjeld		3 352 409	5 098 656
Sum kortsiktig gjeld		45 050 171	209 128 362
Sum gjeld		45 050 171	209 128 362
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		813 674 201	890 937 013
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	9		



Organisasjonsnr: 923 566 538
STRANDVEIEN 50 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
7

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

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsregnskap 2022

Strandveien 50 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 923 566 538



Resultatregnskap			
Strandveien 50 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekt	2	43 200 983	37 407 848
Annen driftsinntekt	2	9 291 618	4 969 702
Sum driftsinntekter		52 492 601	42 377 550
Avskrivning på varige driftsmidler	3	16 588 048	15 505 836
Annen driftskostnad	4, 5	11 579 911	11 159 693
Sum driftskostnader		28 167 959	26 665 529
Driftsresultat		24 324 642	15 712 021
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		0	187 987
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	37 994	49 866
Annen renteinntekt		34	1 602
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	2 239 950	809 189
Annen finanskostnad		8 222	8 547
Resultat av finansposter		-2 210 144	-578 281
Resultat før skattekostnad		22 114 498	15 133 740
Skattekostnad	6	4 865 190	3 340 413
Årsresultat		17 249 308	11 793 327
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt		-12 954 464	-13 716 721
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt		30 203 772	25 510 048
Sum overføringer	7	17 249 308	11 793 327
Strandveien 50 AS		Side 2	



Balanse			
Strandveien 50 AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	11 039 066	7 302 379
Sum immaterielle eiendeler		11 039 066	7 302 379
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	795 602 668	778 666 919
Sum varige driftsmidler		795 602 668	778 666 919
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap		0	86 433 952
Lån til foretak i samme konsern	5	0	12 596 816
Sum finansielle anleggsmidler		0	99 030 768
Sum anleggsmidler		806 641 734	885 000 066
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		227 936	1 134 896
Fordringer på selskap i samme konsern	5	0	2 516 184
Andre kortsiktige fordringer		2 589 553	2 285 867
Sum fordringer		2 817 489	5 936 947
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 214 978	0
Sum omløpsmidler		7 032 467	5 936 947
Sum eiendeler		813 674 201	890 937 013
Strandveien 50 AS			Side 3



Balanse			
Strandveien 50 AS			
	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	150 000	150 000
Overkurs		608 474 030	681 658 651
Ikke registrert kapitalforhøyelse		160 000 000	0
Sum innskutt egenkapital		768 624 030	681 808 651
Sum egenkapital	7	768 624 030	681 808 651
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		1 701	0
Gjeld til selskap i samme konsern	5	41 696 061	204 029 706
Annen kortsiktig gjeld		3 352 409	5 098 656
Sum kortsiktig gjeld		45 050 171	209 128 362
Sum gjeld		45 050 171	209 128 362
Sum egenkapital og gjeld		813 674 201	890 937 013
Bergen, 11.05.2023			
_____ Gro Kristin Boge styreleder		_____ Tor Arild Bolstad styremedlem	
_____ Anders Tom Aagenæs styremedlem		_____ Ole-Christian Knudsen daglig leder	
Strandveien 50 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. Leierabatter som gis som et Covid-19 tiltak føres som en inntektsreduksjon i den perioden leien faktisk reduseres.

Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av tjenesteelementer i leieavtalene som viderefakturerte felleskostnader og markedsføringstiltak i tillegg til andre eiendomsrelaterte inntekter som er vurdert enkeltvis. Andre driftsinntekter inntektsføres etterhvert som de er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når selskapet har overført kontroll til kunden som normalt er når tjenesten ytes eller når varen er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

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.



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 konsernkonto innehaver (DNB Eiendomsholding AS) og den enkelte deltaker.

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

Note 2 Inntekter

Selskapet driver med utleie av kontorlokaler i Strandveien 50. All virksomhet foregår i Bærum kommune.

Note 3 Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Tomt	Teknisk Installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	1 160 050	179 553 359	248 898 320	381 859 324	811 471 053
Overtatt v/fusjon 01.01	0	1 080 000	1 927 218	22 657 231	25 664 449
Tilgang i året	8 206 592	0	2 610 685	921 386	11 738 663
Mva justering	0	0	0	-315 366	-315 366
Avgang i året	-1 160 050	0	0	0	-1 160 050
Anskaffelseskost 31.12.	8 206 592	180 633 359	253 436 223	405 122 575	847 398 750
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	0	0	-25 204 603	-7 599 531	-32 804 134
Overtatt akk. avskrivning fusjon 01.01	0	0	-837 807	-1 566 094	-2 403 901
Årets avskrivninger	0	0	-12 627 395	-3 960 653	-16 588 048
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	0	0	-38 669 805	-13 126 278	-51 796 083
Bokført verdi 31.12	8 206 592	180 633 359	214 766 419	391 996 297	795 602 668

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 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

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

Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva	2022	2021
fordeler seg slik :		
- revisjon	18 109	20 069
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	18 109	20 069

Note 5 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter

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

Selskapet har en forvaltningsavtale med DNB Næringseiendom AS som inngår i samme konsern. Forvaltningsavtalen sikrer selskapet tilgang til DNB Næringseiendom AS' ressurser innenfor eiendomsforvaltning og forretningsdrift, herunder daglig ledelse, økonomi- og regnskapsrapportering, kontraktsforvaltning og vedlikehold og drift av selskapets eiendomsportefølje. Avtalen er basert på markedsmessige vilkår på avtaletidspunktet. Forvaltningshonorar til DNB Næringseiendom AS utgjør kr 2 580 025 for 2022 (for 2021 kr 2.882.154).

Mellomværende med selskaper i samme konsern:

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

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

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



Note 6 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidig forskjeller	2022	2021
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-50 186 895	-33 598 847
Netto midlertidige forskjeller knyttet til utestående fordringer	9 322	29 561
Grunnlag for utsatt skatt	-50 177 572	-33 569 286
Utsatt skatt (22%)	-11 039 066	-7 385 243
Utsatt skatt i balansen	-11 039 066	-7 385 243

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2022	2021
Resultat før skattekostnad	22 114 498	15 133 740
Permanente forskjeller	0	49 956
Endring i midlertidige resultatforskjeller	16 608 287	14 915 412
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	38 722 785	30 099 108
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-38 722 785	-30 099 108
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	0

Fordeling av skattekostnaden	2022	2021
Betalbar skatt	8 519 013	6 621 804
Endring i utsatt skatt (22%)	-3 653 823	-3 281 390
Skattekostnad	4 865 190	3 340 414

Betalbar skatt i balansen	2022	2021
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	8 519 013	6 621 804
Skattevirkning av konsernbidrag	-8 519 013	-6 621 804
Betalbar skatt i balansen	0	0



Note 7 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Ikke registrert kapitalfor- høyelse	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	150 000	681 658 651	0	0	681 808 651
Årets resultat	0	0	17 249 308		17 249 308
Ikke registrert kapitalforhøyelse	0	0	0	160 000 000	160 000 000
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-30 203 772		-30 203 772
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	12 954 464		12 954 464
Fusjon	0		-73 184 620		-73 184 620
Overført fra overkurs	0	-73 184 620	73 184 620	0	0
Egenkapital 31.12	150 000	608 474 031	0	160 000 000	768 624 030

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 150 000 består av 100 aksje 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.

Det er besluttet en kapitalforhøyelse i desember hvorav aksjekapitalen er besluttet økt med kr 50 000. Kapitalforhøyelsen er registrert i januar 2023.

Note 9 Fusjon

Strandveien 50 AS har i 2022 fusjonert med datterselskapene Citius Property AS og AS Altus med Strandveien 50 AS som overtakende selskap i fusjonene. Fusjonene ble gjennomført med skattemessig kontinuitet. Mor-datterfusjonene er gjennomført ved regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet fra 1.januar 2022.

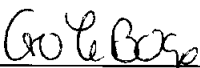

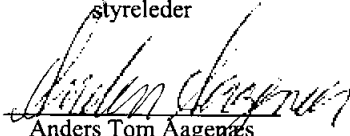
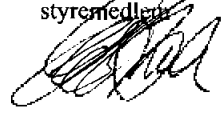


Resultatregnskap			
Strandveien 50 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekt	2	43 200 983	37 407 848
Annen driftsinntekt	2	9 291 618	4 969 702
Sum driftsinntekter		52 492 601	42 377 550
Avskrivning på varige driftsmidler	3	16 588 048	15 505 836
Annen driftskostnad	4, 5	11 579 911	11 159 693
Sum driftskostnader		28 167 959	26 665 529
Driftsresultat		24 324 642	15 712 021
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		0	187 987
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	37 994	49 866
Annen renteinntekt		34	1 602
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	2 239 950	809 189
Annen finanskostnad		8 222	8 547
Resultat av finansposter		-2 210 144	-578 281
Resultat før skattekostnad		22 114 498	15 133 740
Skattekostnad	6	4 865 190	3 340 413
Årsresultat		17 249 308	11 793 327
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt		-12 954 464	-13 716 721
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt		30 203 772	25 510 048
Sum overføringer	7	17 249 308	11 793 327



Balanse			
Strandveien 50 AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	11 039 066	7 302 379
Sum immaterielle eiendeler		11 039 066	7 302 379
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	795 602 668	778 666 919
Sum varige driftsmidler		795 602 668	778 666 919
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap		0	86 433 952
Lån til foretak i samme konsern	5	0	12 596 816
Sum finansielle anleggsmidler		0	99 030 768
Sum anleggsmidler		806 641 734	885 000 066
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		227 936	1 134 896
Fordringer på selskap i samme konsern	5	0	2 516 184
Andre kortsiktige fordringer		2 589 553	2 285 867
Sum fordringer		2 817 489	5 936 947
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 214 978	0
Sum omløpsmidler		7 032 467	5 936 947
Sum eiendeler		813 674 201	890 937 013



Balanse			
Strandveien 50 AS			
	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	150 000	150 000
Overkurs		608 474 030	681 658 651
Ikke registrert kapitalforhøyelse		160 000 000	0
Sum innskutt egenkapital		768 624 030	681 808 651
Sum egenkapital	7	768 624 030	681 808 651
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		1 701	0
Gjeld til selskap i samme konsern	5	41 696 061	204 029 706
Annen kortsiktig gjeld		3 352 409	5 098 656
Sum kortsiktig gjeld		45 050 171	209 128 362
Sum gjeld		45 050 171	209 128 362
Sum egenkapital og gjeld		813 674 201	890 937 013
Bergen, 11.05.2023			
 Gro Kristin Boga styreleder		 Tor Arild Bøstad styremedlem	
 Anders Tom Aagenæs styremedlem		 Ole-Christian Knudsen daglig leder	
Strandveien 50 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. Leierabatter som gis som et Covid-19 tiltak føres som en inntektsreduksjon i den perioden leien faktisk reduseres.

Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av tjenesteelementer i leieavtalene som viderefakturerte felleskostnader og markedsføringstiltak i tillegg til andre eiendomsrelaterte inntekter som er vurdert enkeltvis. Andre driftsinntekter inntektsføres etterhvert som de er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når selskapet har overført kontroll til kunden som normalt er når tjenesten ytes eller når varen er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

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.



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 konsernkonto innehaver (DNB Eiendomsholding AS) og den enkelte deltaker.

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

Note 2 Inntekter

Selskapet driver med utleie av kontorlokaler i Strandveien 50. All virksomhet foregår i Bærum kommune.

Note 3 Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Tomt	Teknisk Installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	1 160 050	179 553 359	248 898 320	381 859 324	811 471 053
Overtatt v/fusjon 01.01	0	1 080 000	1 927 218	22 657 231	25 664 449
Tilgang i året	8 206 592	0	2 610 685	921 386	11 738 663
Mva justering	0	0	0	-315 366	-315 366
Avgang i året	-1 160 050	0	0	0	-1 160 050
Anskaffelseskost 31.12.	8 206 592	180 633 359	253 436 223	405 122 575	847 398 750
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	0	0	-25 204 603	-7 599 531	-32 804 134
Overtatt akk. avskrivning fusjon 01.01	0	0	-837 807	-1 566 094	-2 403 901
Årets avskrivninger	0	0	-12 627 395	-3 960 653	-16 588 048
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	0	0	-38 669 805	-13 126 278	-51 796 083
Bokført verdi 31.12	8 206 592	180 633 359	214 766 419	391 996 297	795 602 668

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 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

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

Revisor		
Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva	2022	2021
fordeler seg slik :		
- revisjon	18 109	20 069
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	18 109	20 069

Note 5 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter

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

Forvaltningshonorar:

Selskapet har en forvaltningsavtale med DNB Næringseiendom AS som inngår i samme konsern. Forvaltningsavtalen sikrer selskapet tilgang til DNB Næringseiendom AS' ressurser innenfor eiendomsforvaltning og forretningsdrift, herunder daglig ledelse, økonomi- og regnskapsrapportering, kontraktsforvaltning og vedlikehold og drift av selskapets eiendomsportefølje. Avtalen er basert på markedsmessige vilkår på avtaletidspunktet. Forvaltningshonorar til DNB Næringseiendom AS utgjør kr 2 580 025 for 2022 (for 2021 kr 2.882.154).

Mellomværende med selskaper i samme konsern:

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

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

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



Note 6 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidig forskjeller	2022	2021
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-50 186 895	-33 598 847
Netto midlertidige forskjeller knyttet til utestående fordringer	9 322	29 561
Grunnlag for utsatt skatt	-50 177 572	-33 569 286
Utsatt skatt (22%)	-11 039 066	-7 385 243
Utsatt skatt i balansen	-11 039 066	-7 385 243

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2022	2021
Resultat før skattekostnad	22 114 498	15 133 740
Permanente forskjeller	0	49 956
Endring i midlertidige resultatforskjeller	16 608 287	14 915 412
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	38 722 785	30 099 108
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-38 722 785	-30 099 108
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	0

Fordeling av skattekostnaden	2022	2021
Betalbar skatt	8 519 013	6 621 804
Endring i utsatt skatt (22%)	-3 653 823	-3 281 390
Skattekostnad	4 865 190	3 340 414

Betalbar skatt i balansen	2022	2021
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	8 519 013	6 621 804
Skattevirkning av konsernbidrag	-8 519 013	-6 621 804
Betalbar skatt i balansen	0	0



Note 7 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Ikke registrert kapitalfor- høyelse	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	150 000	681 658 651	0	0	681 808 651
Årets resultat	0	0	17 249 308		17 249 308
Ikke registrert kapitalforhøyelse	0	0	0	160 000 000	160 000 000
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-30 203 772		-30 203 772
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	12 954 464		12 954 464
Fusjon	0		-73 184 620		-73 184 620
Overført fra overkurs	0	-73 184 620	73 184 620	0	0
Egenkapital 31.12	150 000	608 474 031	0	160 000 000	768 624 030

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 150 000 består av 100 aksje 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.

Det er besluttet en kapitalforhøyelse i desember hvorav aksjekapitalen er besluttet økt med kr 50 000. Kapitalforhøyelsen er registrert i januar 2023.

Note 9 Fusjon

Strandveien 50 AS har i 2022 fusjonert med datterselskapene Citius Property AS og AS Altus med Strandveien 50 AS som overtakende selskap i fusjonene. Fusjonene ble gjennomført med skattemessig kontinuitet. Mor-datterfusjonene er gjennomført ved regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet fra 1.januar 2022.



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 50 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Strandveien 50 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: G4Q0D-U7FZX-05B37-6WFCA-WCPHP-8MV5X



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: G4Q0D-U7FZX-05B37-6WFCA-WCPHP-8MV5X

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>