



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 566 449  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: STRANDVEIEN 18 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C  
5058 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor Arild Bolstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.07.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt	2	35 117 892	33 265 545
Annen driftsinntekt	2	8 607 888	8 386 616
<b>Sum inntekter</b>		<b>43 725 780</b>	<b>41 652 161</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	5	10 840 812	10 748 039
Annen driftskostnad	3, 6	11 208 986	11 673 266
<b>Sum kostnader</b>		<b>22 049 798</b>	<b>22 421 305</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>21 675 981</b>	<b>19 230 856</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	53 813	73 080
Annen renteinntekt		550	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>54 363</b>	<b>73 080</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	489 718	342 541
Annen finanskostnad		6 095	15 762
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>495 814</b>	<b>358 303</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-441 451</b>	<b>-285 223</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>21 234 531</b>	<b>18 945 633</b>
Skattekostnad	4	4 671 476	4 221 017
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>16 563 055</b>	<b>14 724 616</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>16 563 055</b>	<b>14 724 616</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>16 563 055</b>	<b>14 724 616</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>16 563 055</b>	<b>14 724 616</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		16 563 055	14 724 616



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sum overføringer og disponeringer	8	16 563 055	14 724 616



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	5 331 247	2 946 269
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 331 247</b>	<b>2 946 269</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	618 843 957	626 676 848
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>618 843 957</b>	<b>626 676 848</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>624 175 204</b>	<b>629 623 117</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			61 479
Andre kortsiktige fordringer		861 351	1 022 053
Konsernfordringer	6	65 705 584	42 000 640
<b>Sum fordringer</b>		<b>66 566 935</b>	<b>43 084 173</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>66 566 935</b>	<b>43 084 173</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>690 742 139</b>	<b>672 707 289</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	150 000	150 000
Overkurs		612 850 199	612 850 199
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>613 000 199</b>	<b>613 000 199</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>613 000 199</b>	<b>613 000 199</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Skyldig offentlige avgifter		631 477	608 232
Kortsiktig konserngjeld	6	75 766 738	57 889 728
Annen kortsiktig gjeld		1 343 725	1 209 131
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>77 741 940</b>	<b>59 707 090</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>77 741 940</b>	<b>59 707 090</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>690 742 139</b>	<b>672 707 289</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 662684

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 566 449  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: STRANDVEIEN 18 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C  
5058 BERGEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor Arild Bolstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.07.2022



Organisasjonsnr: 923 566 449  
STRANDVEIEN 18 EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt	2	35 117 892	33 265 545
Annen driftsinntekt	2	8 607 888	8 386 616
<b>Sum inntekter</b>		<b>43 725 780</b>	<b>41 652 161</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	5	10 840 812	10 748 039
Annen driftskostnad	3, 6	11 208 986	11 673 266
<b>Sum kostnader</b>		<b>22 049 798</b>	<b>22 421 305</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>21 675 981</b>	<b>19 230 856</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	53 813	73 080
Annen renteinntekt		550	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>54 363</b>	<b>73 080</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	489 718	342 541
Annen finanskostnad		6 095	15 762
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>495 814</b>	<b>358 303</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-441 451</b>	<b>-285 223</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	4	4 671 476	4 221 017
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>16 563 055</b>	<b>14 724 616</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>16 563 055</b>	<b>14 724 616</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>16 563 055</b>	<b>14 724 616</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>16 563 055</b>	<b>14 724 616</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		16 563 055	14 724 616
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	8	<b>16 563 055</b>	<b>14 724 616</b>



Organisasjonsnr: 923 566 449  
STRANDVEIEN 18 EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	5 331 247	2 946 269
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 331 247</b>	<b>2 946 269</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	618 843 957	626 676 848
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>618 843 957</b>	<b>626 676 848</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>624 175 204</b>	<b>629 623 117</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			61 479
Andre kortsiktige fordringer		861 351	1 022 053
Konsernfordringer	6	65 705 584	42 000 640
<b>Sum fordringer</b>		<b>66 566 935</b>	<b>43 084 173</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>66 566 935</b>	<b>43 084 173</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>690 742 139</b>	<b>672 707 289</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	150 000	150 000
Overkurs		612 850 199	612 850 199
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>613 000 199</b>	<b>613 000 199</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>613 000 199</b>	<b>613 000 199</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Skyldig offentlige avgifter		631 477	608 232
Kortsiktig konserngjeld	6	75 766 738	57 889 728
Annen kortsiktig gjeld		1 343 725	1 209 131
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>77 741 940</b>	<b>59 707 090</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>77 741 940</b>	<b>59 707 090</b>



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

690 742 139

672 707 289



Organisasjonsnr: 923 566 449  
STRANDVEIEN 18 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

7

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



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 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 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, 10. mai 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kjetil Håvardstun  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: ECHDU-M1U4E-04JEE-WSK16-JBQGW-N7BK7



# 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: 145.62.xxx.xxx

2022-05-10 15:01:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ECHDU-MTU4E-04EE-WSK16-JBQGW-N7BK7

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/validate>



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Strandveien 18 Eiendom AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Leieinntekt	2	35 117 892	33 265 545
Annen driftsinntekt	2	8 607 888	8 386 616
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>43 725 780</b>	<b>41 652 161</b>
Avskrivning på varige driftsmidler	5	10 840 812	10 748 039
Annen driftskostnad	3, 6	11 208 986	11 673 266
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>22 049 798</b>	<b>22 421 305</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>21 675 981</b>	<b>19 230 856</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	53 813	73 080
Annen renteinntekt		550	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	489 718	342 541
Annen finanskostnad		6 095	15 762
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-441 451</b>	<b>-285 223</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>21 234 531</b>	<b>18 945 633</b>
Skattekostnad	4	4 671 476	4 221 017
<b>Årsresultat</b>		<b>16 563 055</b>	<b>14 724 616</b>
<b>Overføringer</b>			
Mottatt tilleggskonsernbidrag uten skattemessig effekt		0	-240 516
Avgitt tilleggskonsernbidrag med skattemessig effekt		0	187 602
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt		-8 455 283	-8 383 760
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt		25 018 337	23 161 290
<b>Sum overføringer</b>	<b>8</b>	<b>16 563 055</b>	<b>14 724 616</b>

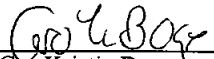
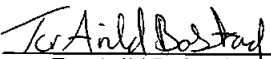
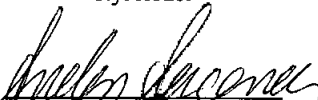



<b>Balanse</b>			
<b>Strandveien 18 Eiendom AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	5 331 247	2 946 269
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 331 247</b>	<b>2 946 269</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	618 843 957	626 676 848
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>618 843 957</b>	<b>626 676 848</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>624 175 204</b>	<b>629 623 117</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	61 479
Fordring på selskap i samme konsern	6	65 705 584	42 000 640
Andre kortsiktige fordringer		861 351	1 022 053
<b>Sum fordringer</b>		<b>66 566 935</b>	<b>43 084 173</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>66 566 935</b>	<b>43 084 173</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>690 742 139</b>	<b>672 707 289</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Strandveien 18 Eiendom AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	150 000	150 000
Overkurs		612 850 199	612 850 199
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>613 000 199</b>	<b>613 000 199</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>613 000 199</b>	<b>613 000 199</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Skyldig offentlige avgifter		631 477	608 232
Gjeld til selskap i samme konsern	6	75 766 738	57 889 728
Annen kortsiktig gjeld		1 343 725	1 209 131
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>77 741 940</b>	<b>59 707 090</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>77 741 940</b>	<b>59 707 090</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>690 742 139</b>	<b>672 707 289</b>

Bergen, 10.05.2022

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

Strandveien 18 Eiendom AS Side 4



## Strandveien 18 Eiendom AS

Noter til regnskapet 2021

### 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 skjønsmessige 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.



## Strandveien 18 Eiendom AS

Noter til regnskapet 2021

### 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 18. All virksomhet foregår i Oslo kommune.

---

## Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Det er ingen ansatte i selskapet. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning iht lov om obligatorisk tjenestepensjon. 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	2021	2020
fordeler seg slik :		
- revisjon	20 069	19 598
- andre tjenester	0	27 173
<b>Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap</b>	<b>20 069</b>	<b>46 771</b>

Avtalt revisjon inkluderer honorar for revisjon av søsterselskapet Strandveien 18 Eiendom Hjemmel AS etter avtale mellom partene. Avtalen er en konsekvens av at selskapet kjøpte eiendommen uten hjemmel av Strandveien 18 Eiendom Hjemmel AS i 2019.



Strandveien 18 Eiendom AS

Noter til regnskapet 2021

Note 4 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2021	2020
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-24 232 943	-13 392 132
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>-24 232 943</b>	<b>-13 392 132</b>
Utsatt skatt (22%)	-5 331 247	-2 946 268
<b>Utsatt skatt i balansen</b>	<b>-5 331 247</b>	<b>-2 946 268</b>

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2021	2020
Resultat før skattekostnad	21 234 531	18 945 633
Permanente forskjeller	-550	240 806
Endring i midlertidige resultatforskjeller	10 840 811	10 748 039
<b>Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>	<b>32 074 791</b>	<b>29 934 478</b>
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-32 074 791	-29 934 478
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fordeling av skattekostnaden	2021	2020
Skatt av avgitt konsernbidrag	7 056 454	6 585 585
Endring i utsatt skatt (22%)	-2 384 979	-2 364 570
<b>Skattekostnad</b>	<b>4 671 477</b>	<b>4 221 017</b>

Betalbar skatt i balansen	2021	2020
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	7 056 454	6 585 585
Skattevirkning av konsernbidrag	-7 056 454	-6 585 585
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Strandveien 18 Eiendom AS

Noter til regnskapet 2021

### Note 5 Varige driftsmidler

	Forprosjekt	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	1 500 896	227 542 773	168 258 239	242 767 072	640 068 980
Tilgang i året	0	0	2 088 728	173 361	2 262 089
Mva justering	0	0	0	745 833	745 833
Anskaffelseskost 31.12.	1 500 896	227 542 773	170 346 967	243 686 266	643 076 902
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	0	0	-10 364 808	-3 027 324	-13 392 132
Årets avskrivninger	0	0	-8 412 912	-2 427 900	-10 840 812
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	0	0	-18 777 720	-5 455 224	-24 232 945
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>1 500 896</b>	<b>227 542 773</b>	<b>151 569 247</b>	<b>238 231 042</b>	<b>618 843 957</b>

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 6 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. 2 023 456 for 2021 (for 2020 kr 1 906 548).

##### *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 2021

### Note 7 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.

### Note 8 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	150 000	612 850 199	0	613 000 199
Årets resultat	0	0	16 563 055	16 563 055
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-25 018 337	-25 018 337
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	8 455 283	8 455 283
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>150 000</b>	<b>612 850 199</b>	<b>0</b>	<b>613 000 199</b>