



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 566 988  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FJORDALLÉEN 16 AS  
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C  
5058 BERGEN

### 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: Ole-Christian Knudsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2021

### 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, 15.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt	2	60 815 018	8 135 491
Annen driftsinntekt	2	9 049 387	2 187 662
<b>Sum inntekter</b>		<b>69 864 405</b>	<b>10 323 153</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	13 606 418	3 348 269
Annen driftskostnad	7	17 621 286	4 465 294
<b>Sum kostnader</b>		<b>31 227 704</b>	<b>7 813 563</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>38 636 701</b>	<b>2 509 590</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	366 003	320 095
Annen renteinntekt		26 201	31 551
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>392 204</b>	<b>351 646</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	824 169	761 945
Annen rentekostnad		10 256	1 346
Annen finanskostnad		11 762	10 695
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>846 186</b>	<b>773 985</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-453 983</b>	<b>-422 339</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>38 182 719</b>	<b>2 087 251</b>
Skattekostnad	6	8 497 818	459 195
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>29 684 901</b>	<b>1 628 056</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>29 684 901</b>	<b>1 628 056</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>29 684 901</b>	<b>1 628 056</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>29 684 901</b>	<b>1 628 056</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ordinært utbytte	8	41 614 434	4 239 704
Konsernbidrag	8, 8, 8	-11 929 533	-2 611 648
Avsatt til annen egenkapital			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>29 684 901</b>	<b>1 628 056</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	4 073 708	736 619
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>4 073 708</b>	<b>736 619</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	1 054 820 955	1 070 789 889
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 054 820 955</b>	<b>1 070 789 889</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 058 894 664</b>	<b>1 071 526 508</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 010 430	48 113
Andre kortsiktige fordringer		2 226 478	246 381
Krav på innbetaling av selskapskapital	4	49 469 569	79 660 681
<b>Sum fordringer</b>		<b>53 706 477</b>	<b>79 955 175</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>53 706 477</b>	<b>79 955 175</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 112 601 140</b>	<b>1 151 481 683</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	150 000	100 000
Overkurs	8	1 069 295 323	1 014 338 504
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 069 445 323</b>	<b>1 014 438 504</b>
Annen egenkapital			
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 069 445 323</b>	<b>1 014 438 504</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	4	42 315 495	127 586 166
Annen kortsiktig gjeld		840 322	9 457 013
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>43 155 817</b>	<b>137 043 179</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>43 155 817</b>	<b>137 043 179</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 112 601 140</b>	<b>1 151 481 683</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 533296

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 566 988  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FJORDALLÉEN 16 AS  
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C  
5058 BERGEN

#### 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: Ole-Christian Knudsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2021

#### 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, 24.07.2021



Organisasjonsnr: 923 566 988  
FJORDALLÉEN 16 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt	2	60 815 018	8 135 491
Annen driftsinntekt	2	9 049 387	2 187 662
<b>Sum inntekter</b>		<b>69 864 405</b>	<b>10 323 153</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	13 606 418	3 348 269
Annen driftskostnad	7	17 621 286	4 465 294
<b>Sum kostnader</b>		<b>31 227 704</b>	<b>7 813 563</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>38 636 701</b>	<b>2 509 590</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	366 003	320 095
Annen renteinntekt		26 201	31 551
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>392 204</b>	<b>351 646</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	824 169	761 945
Annen rentekostnad		10 256	1 346
Annen finanskostnad		11 762	10 695
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>846 186</b>	<b>773 985</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-453 983</b>	<b>-422 339</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>38 182 719</b>	<b>2 087 251</b>
Skattekostnad	6	8 497 818	459 195
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>29 684 901</b>	<b>1 628 056</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>29 684 901</b>	<b>1 628 056</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>29 684 901</b>	<b>1 628 056</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>29 684 901</b>	<b>1 628 056</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	8	41 614 434	4 239 704
Konsernbidrag	8, 8, 8	-11 929 533	-2 611 648
Avsatt til annen egenkapital			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>29 684 901</b>	<b>1 628 056</b>





Organisasjonsnr: 923 566 988  
FJORDALLÉEN 16 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	4 073 708	736 619
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>4 073 708</b>	<b>736 619</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	1 054 820 955	1 070 789 889
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 054 820 955</b>	<b>1 070 789 889</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 058 894 664</b>	<b>1 071 526 508</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 010 430	48 113
Andre kortsiktige fordringer		2 226 478	246 381
Krav på innbetaling av selskapskapital	4	49 469 569	79 660 681
<b>Sum fordringer</b>		<b>53 706 477</b>	<b>79 955 175</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>53 706 477</b>	<b>79 955 175</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 112 601 140</b>	<b>1 151 481 683</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	150 000	100 000
Overkurs	8	1 069 295 323	1 014 338 504
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 069 445 323</b>	<b>1 014 438 504</b>
Annen egenkapital			
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 069 445 323</b>	<b>1 014 438 504</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	4	42 315 495	127 586 166
Annen kortsiktig gjeld		840 322	9 457 013
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>43 155 817</b>	<b>137 043 179</b>



Sum gjeld	43 155 817	137 043 179
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 112 601 140	1 151 481 683



Organisasjonsnr: 923 566 988  
FJORDALLÉEN 16 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
5

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	1500.00	150000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
DNB Eiendomsholding AS	100.00	100.00%	Ordinære aksjer

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

Note  
7

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  
7

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note  
7

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Sikkerhetsstillelse</u>	<u>Daglig leder</u>	<u>Styrets leder</u>	<u>Andre nærstående</u>
	0	0	0



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, NO-5006 Bergen  
Postboks 6163, NO-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 Fjordalléen 16 AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fjordalléen 16 AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er 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 avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Ledelsens 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 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger 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 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;



Building a better  
working world

2

- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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, 10. mai 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kjetil Håvardstun  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: ISP04-HQMJ3-DDU3Q-Y7ZUL-E077F-0L20N



# 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

Oppdragsansvarlig partner

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1198525

IP: 92.220.xxx.xxx

2021-05-10 19:36:19Z



## Kjetil Håvardstun

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1198525

IP: 92.220.xxx.xxx

2021-05-10 19:36:19Z



Penneo Dokumentnøkkel: ESP0H-HQMJ3-DDU3Q-Y7ZUL-EOT7F-0L20N

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>

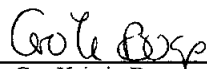
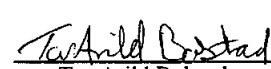
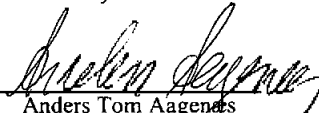



<b>Resultatregnskap</b>			
Fjordalléen 16 AS			
	Note	2020	2019
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekt	2	60 815 018	8 135 491
Annen driftsinntekt	2	9 049 387	2 187 662
Sum driftsinntekter		<u>69 864 405</u>	<u>10 323 153</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	13 606 418	3 348 269
Annen driftskostnad	7	17 621 286	4 465 294
Sum driftskostnader		<u>31 227 704</u>	<u>7 813 563</u>
Driftsresultat		<u>38 636 701</u>	<u>2 509 590</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	366 003	320 095
Annen finansinntekt		26 201	31 551
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	824 169	761 945
Annen rentekostnad		10 256	1 346
Annen finanskostnad		11 762	10 695
Resultat av finansposter		<u>-453 983</u>	<u>-422 339</u>
Resultat før skattekostnad		<u>38 182 719</u>	<u>2 087 251</u>
Skattekostnad	6	8 497 818	459 195
Årsresultat		<u>29 684 901</u>	<u>1 628 056</u>
<b>Overføringer</b>			
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	8	-11 832 030	-2 611 648
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	8	41 614 434	4 239 704
Avgitt tilleggs konsernbidrag med skattemessig effekt	8	345 693	0
Mottatt tilleggs konsernbidrag uten skattemessig effekt	8	-443 196	0
Sum overføringer		<u>29 684 901</u>	<u>1 628 056</u>



<b>Balanse</b>			
Fjordalléen 16 AS			
	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	4 073 708	736 619
Sum immaterielle eiendeler		<u>4 073 708</u>	<u>736 619</u>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	1 054 820 955	1 070 789 889
Sum varige driftsmidler		<u>1 054 820 955</u>	<u>1 070 789 889</u>
Sum anleggsmidler		<u>1 058 894 664</u>	<u>1 071 526 508</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 010 430	48 113
Andre fordringer på selskap i samme konsern	4	49 469 569	79 660 681
Andre kortsiktige fordringer		2 226 478	246 381
Sum fordringer		<u>53 706 477</u>	<u>79 955 175</u>
Sum omløpsmidler		<u>53 706 477</u>	<u>79 955 175</u>
Sum eiendeler		<u>1 112 601 140</u>	<u>1 151 481 683</u>
923 566 988		Side 3	



<b>Balanse</b>			
Fjordalléen 16 AS			
	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	150 000	100 000
Overkurs	8	<u>1 069 295 323</u>	<u>1 014 338 504</u>
Sum innskutt egenkapital		<u><b>1 069 445 323</b></u>	<u><b>1 014 438 504</b></u>
Sum egenkapital		<u><b>1 069 445 323</b></u>	<u><b>1 014 438 504</b></u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	4	42 315 495	127 586 166
Annen kortsiktig gjeld		<u>840 322</u>	<u>9 457 013</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u><b>43 155 817</b></u>	<u><b>137 043 179</b></u>
Sum gjeld		<u><b>43 155 817</b></u>	<u><b>137 043 179</b></u>
Sum egenkapital og gjeld		<u><b>1 112 601 140</b></u>	<u><b>1 151 481 683</b></u>
Bergen, 10.05.2021			
 Gro Kristin Boge Styreleder		 Tor Arild Bolstad Styremedlem	
 Anders Tom Aagenæs Styremedlem		 Ole-Christian Knudsen Daglig leder	
923 566 988		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.

### 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.



## Fjordalléen 16 AS

Noter til regnskapet 2020

### 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.

### 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.

### Sammenligningstall

Sammenligningstall for 2019 gjenspeiler at selskapet ble stiftet 09.09.2019.



## Fjordalléen 16 AS

Noter til regnskapet 2020

### Note 2 Inntekter

Selskapet driver med utleie av kontorlokaler i Fjordalléen 16. All virksomhet foregår i Oslo kommune.

### Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	549 172 445	209 672 204	315 293 509	1 074 138 158
Tilgang i året	0	1 668 552	-2 420 775	-752 223
Mva justering	0	-807	-47 318	-48 125
Avgang i året	0	-641 464	-962 400	-1 603 864
Anskaffelseskost 31.12.	549 172 445	210 698 485	311 863 016	1 071 733 946
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	0	-2 574 604	-773 665	-3 348 269
Årets avskrivninger	0	-10 463 107	-3 143 311	-13 606 418
Akk. avskrivning avgang	0	32 073	9 624	41 697
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	0	-13 005 639	-3 907 351	-16 912 990
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>549 172 445</b>	<b>197 692 846</b>	<b>307 955 665</b>	<b>1 054 820 956</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. Inventar avskrives lineært over en forventet levetid på 5 år. Tomter avskrives ikke.



---

## Note 4 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. 3.297.098 for 2020 (for 2019 kr. 852.530).

#### *Kjøp av driftsmidler:*

I forbindelse med en omstrukturering av eiendomsporteføljen til DNB Livsforsikring AS i 2019 har selskapet kjøpt eiendommer samt øvrige balanseførte eiendeler og forpliktelser knyttet til eiendomsdriften fra søsterselskapene ANS Fjordalléen 16 Hjemmel, ANS Beddingen Hjemmel, ANS Sjøsidene 1 Hjemmel og ANS Sjøsidene 2 Hjemmel. Hjemlene til eiendommene er ikke overført i transaksjonene. Transaksjonene er bokført til virkelig verdi.

#### *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 foretak 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 5 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.



## Fjordalléen 16 AS

Noter til regnskapet 2020

### Note 6 Skattekostnad

#### Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2020	2019
<b>Midlertidige forskjeller</b>		
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-17 554 454	-3 348 268
Gevinst/tapskonto	-962 400	0
Grunnlag for utsatt skatt	-18 516 854	-3 348 268
Utsatt skatt (22%)	-4 073 708	-736 619
<b>Utsatt skatt i balansen</b>	<b>-4 073 708</b>	<b>-736 619</b>

	2020	2019
<b>Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt</b>		
Resultat før skattekostnad	38 182 719	2 087 251
Permanente forskjeller	443 728	0
Endring i midlertidige resultatforskjeller	15 168 585	3 348 268
<b>Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>	<b>53 795 032</b>	<b>5 435 519</b>
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-53 795 032	-5 435 519
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	2020	2019
<b>Fordeling av skattekostnaden</b>		
Skatt av avgitt konsernbidrag	11 834 907	1 195 814
Endring i utsatt skatt (22%)	-3 337 089	-736 619
<b>Skattekostnad</b>	<b>8 497 818</b>	<b>459 195</b>

	2020	2019
<b>Betalbar skatt i balansen</b>		
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	11 834 907	1 195 814
Skattevirkning av konsernbidrag	-11 834 907	-1 195 814
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Selskapet har sendt inn endret skattemelding for inntektsåret 2019 i etterkant av fjorårets regnskapsavleggelse. Bakgrunnen er nye rentebegrensingsregler for konsernselskaper som medfører at selskapet ikke får fullt fradrag for sine rentekostnader. Regnskapsmessig tas effekten i 2020 og medfører en økning av årets skattekostnad (Skatt av avgitt konsernbidrag) med kr. 97.503.



## Fjordalléen 16 AS

Noter til regnskapet 2020

### Note 7 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	2020	2019
fordeler seg slik :		
- revisjon	46 331	8 699
- andre tjenester	131 751	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap</b>	<b>178 082</b>	<b>8 699</b>

Avtalt revisjon for 2020 inkluderer honorar for revisjon av søsterselskapene ANS Fjordalléen 16 Hjemmel, ANS Beddingen Hjemmel, ANS Sjøsiden 1 Hjemmel og ANS Sjøsiden 2 Hjemmel etter avtaler mellom partene. Avtalene er en konsekvens av at selskapet kjøpte eiendommer uten hjemmel fra ANS Fjordalléen 16 Hjemmel, ANS Beddingen Hjemmel, ANS Sjøsiden 1 Hjemmel og ANS Sjøsiden 2 Hjemmel.

### Note 8 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 01.01</b>	100 000	1 014 338 504	0	1 014 438 504
Årets resultat	0	0	29 684 901	29 684 901
Kapitalforhøyelse ved gjeldskonvertering	50 000	54 950 000	0	55 000 000
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-41 614 434	-41 614 434
Avgitt tilleggs konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-345 693	-345 693
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	11 832 030	11 832 030
Mottatt tilleggs konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	443 196	443 196
Tilbakeføring av stiftelseskostnader	0	6 819	0	6 819
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>150 000</b>	<b>1 069 295 323</b>	<b>0</b>	<b>1 069 445 323</b>

Side 10



---

**Note 9 Hendelser etter balansedagen**

---

Det foreligger på tidspunkt for regnskapsavleggelse fortsatt usikkerhet knyttet til utviklingen rundt Covid-19 og de langvarige konsekvensene for den norske og internasjonale økonomien. Selskapet overvåker utviklingen i markedet nøye og vil fortsette å iverksette nødvendige tiltak for å forsøke å minimere den negative innvirkningen for selskapets kunder og økonomiske resultater. Samlet effekt på selskapets virksomhet i form av inntektsreduksjon, fordringstap, forskyvning av kontantstrømmer og verdiendring av selskapets eiendom er vanskelig å kvantifisere og er derfor usikker.