



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 547 282
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STRANDGATEN 17 AS
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C
5058 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 16.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 26.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	26 942 128	22 392 652
Annen driftsinntekt	2	4 257 878	3 301 177
Sum inntekter		31 200 006	25 693 829
Kostnader			
Avskrivninger på varige driftsmidler	3	7 477 223	7 361 786
Annen driftskostnad	4	7 180 616	8 044 807
Sum kostnader		14 657 839	15 406 593
Driftsresultat		16 542 167	10 287 237
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	572 513	181 528
Sum finansinntekter		572 513	181 528
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	2 756 252	1 502 843
Annen rentekostnad		169	577
Annen finanskostnad		5 743	2 984
Sum finanskostnader		2 762 163	1 506 404
Netto finans		-2 189 650	-1 324 876
Ordinært resultat før skattekostnad		14 352 517	8 962 361
Skattekostnad	6	3 157 554	1 971 719
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 194 963	6 990 642
Årsresultat		11 194 963	6 990 642
Årsresultat etter minoritetsinteresser		11 194 963	6 990 642
Totalresultat		11 194 963	6 990 642
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	7	17 027 196	12 732 835



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Konsernbidrag	7, 7, 7	-5 832 233	-5 742 193
Sum overføringer og disponeringer		11 194 963	6 990 642



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	6 668 716	5 023 727
Sum immaterielle eiendeler		6 668 716	5 023 727
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	374 506 535	382 026 401
Sum varige driftsmidler		374 506 535	382 026 401
Sum anleggsmidler		381 175 251	387 050 128
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		7 258	7 258
Fordringer på selskap i samme konsern	5	7 485 623	15 672 925
Krav på innbetaling av selskapskapital		661 097	778 459
Sum fordringer		8 153 978	16 458 641
Sum omløpsmidler		8 153 978	16 458 641
SUM EIENDELER		389 329 229	403 508 769
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	150 000	150 000
Overkurs	7	320 347 640	320 347 640
Sum innskutt egenkapital		320 497 640	320 497 640
Sum egenkapital		320 497 640	320 497 640



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	5	68 790 272	82 823 110
Annen kortsiktig gjeld		41 317	188 019
Sum kortsiktig gjeld		68 831 589	83 011 129
Sum gjeld		68 831 589	83 011 129
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		389 329 229	403 508 769



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 653737

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 547 282
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STRANDGATEN 17 AS
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C
5058 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 16.05.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 22.07.2024



Organisasjonsnr: 923 547 282
STRANDGATEN 17 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	26 942 128	22 392 652
Annen driftsinntekt	2	4 257 878	3 301 177
Sum inntekter		31 200 006	25 693 829
Kostnader			
Avskrivninger på varige driftsmidler	3	7 477 223	7 361 786
Annen driftskostnad	4	7 180 616	8 044 807
Sum kostnader		14 657 839	15 406 593
Driftsresultat		16 542 167	10 287 237
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	572 513	181 528
Sum finansinntekter		572 513	181 528
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	2 756 252	1 502 843
Annen rentekostnad		169	577
Annen finanskostnad		5 743	2 984
Sum finanskostnader		2 762 163	1 506 404
Netto finans		-2 189 650	-1 324 876
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	6	3 157 554	1 971 719
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 194 963	6 990 642
Årsresultat		11 194 963	6 990 642
Årsresultat etter minoritetsinteresser		11 194 963	6 990 642
Totalresultat		11 194 963	6 990 642
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	7	17 027 196	12 732 835
Konsernbidrag	7, 7, 7	-5 832 233	-5 742 193
Sum overføringer og disponeringer		11 194 963	6 990 642



Organisasjonsnr: 923 547 282
STRANDGATEN 17 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	6 668 716	5 023 727
Sum immaterielle eiendeler		6 668 716	5 023 727
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	374 506 535	382 026 401
Sum varige driftsmidler		374 506 535	382 026 401
Sum anleggsmidler		381 175 251	387 050 128
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		7 258	7 258
Fordringer på selskap i samme konsern	5	7 485 623	15 672 925
Krav på innbetaling av selskapskapital		661 097	778 459
Sum fordringer		8 153 978	16 458 641
Sum omløpsmidler		8 153 978	16 458 641
SUM EIENDELER		389 329 229	403 508 769
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	150 000	150 000
Overkurs	7	320 347 640	320 347 640
Sum innskutt egenkapital		320 497 640	320 497 640
Sum egenkapital		320 497 640	320 497 640
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	5	68 790 272	82 823 110
Annen kortsiktig gjeld		41 317	188 019
Sum kortsiktig gjeld		68 831 589	83 011 129
Sum gjeld		68 831 589	83 011 129



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

389 329 229

403 508 769



Organisasjonsnr: 923 547 282
STRANDGATEN 17 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
7

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsrapport for 2023 Strandgaten 17 AS

**Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisors beretning**

Org.nr.: 923 547 282



Resultatregnskap			
Strandgaten 17 AS			
	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Leieinntekt	2	26 942 128	22 392 652
Annen driftsinntekt	2	4 257 878	3 301 177
Sum driftsinntekter		<u>31 200 006</u>	<u>25 693 829</u>
Driftskostnader			
Avskrivninger på varige driftsmidler	3	7 477 223	7 361 786
Annen driftskostnad	4	7 180 616	8 044 807
Sum driftskostnader		<u>14 657 839</u>	<u>15 406 593</u>
Driftsresultat		<u>16 542 167</u>	<u>10 287 237</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	572 513	181 528
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	2 756 252	1 502 843
Annen finanskostnad		169	577
Annen finanskostnad		5 743	2 984
Resultat av finansposter		<u>-2 189 650</u>	<u>-1 324 876</u>
Resultat før skattekostnad		<u>14 352 517</u>	<u>8 962 361</u>
Skattekostnad	6	3 157 554	1 971 719
Årsresultat		<u>11 194 963</u>	<u>6 990 642</u>
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	7	17 027 196	12 732 835
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	7	-5 832 233	-5 742 193
Sum overføringer		<u>11 194 963</u>	<u>6 990 642</u>



Balanse			
Strandgaten 17 AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	6	6 668 716	5 023 727
Sum immaterielle eiendeler		<u>6 668 716</u>	<u>5 023 727</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	374 506 535	382 026 401
Sum varige driftsmidler		<u>374 506 535</u>	<u>382 026 401</u>
Sum anleggsmidler		<u>381 175 251</u>	<u>387 050 128</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		7 258	7 258
Fordringer på selskap i samme konsern	5	7 485 623	15 672 925
Andre kortsiktige fordringer		661 097	778 459
Sum fordringer		<u>8 153 978</u>	<u>16 458 641</u>
Sum omløpsmidler		<u>8 153 978</u>	<u>16 458 641</u>
Sum eiendeler		<u>389 329 229</u>	<u>403 508 769</u>
923 547 282		Side 3	



Balanse			
Strandgaten 17 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	150 000	150 000
Overkurs	7	320 347 640	320 347 640
Sum innskutt egenkapital		<u>320 497 640</u>	<u>320 497 640</u>
Sum egenkapital		<u>320 497 640</u>	<u>320 497 640</u>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	5	68 790 272	82 823 110
Annen kortsiktig gjeld		41 317	188 019
Sum kortsiktig gjeld		<u>68 831 589</u>	<u>83 011 129</u>
Sum gjeld		<u>68 831 589</u>	<u>83 011 129</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>389 329 229</u>	<u>403 508 769</u>
Bergen, 16.05.2024			
<hr/> Tor Arild Bolstad Styremedlem		<hr/> Anders Tom Aagenæs Styreleder	
<hr/> Ole-Christian Knudsen Styremedlem/daglig leder			
923 547 282		Side 4	



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres linjært over kontraktens leieperiode. Dette er leieinntekter fra leieavtaler hvor leieinntekten er avtalt som et fast beløp eller som en minimumsleie, og leieinntekter hvor leieinntekten er basert på leietakers omsetning (variabelt beløp). Opptjent, ikke fakturert omsetningsleie som avregnes etterfølgende år avsettes pr 31.12. Vesentlig leiefritak (leierabatt) som er avtalt for en periode inntektsføres som en inntektsreduksjon over hele kontraktens leieperiode.

Andre driftsinntekter

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

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter 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.



Strandgaten 17 AS

Noter til regnskapet 2023

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 konsernkontoinnehaver (DNB Eiendomsholding AS) og den enkelte deltaker. Konsernkontosystemet vil derved automatisk etablere låneforhold mellom deltakerne og konsernkontoinnehaver. I regnskapet er dermed alle transaksjoner mellom konsernkontoinnehaver og deltaker klassifisert som mellomværende.

Note 2 Inntekter

Selskapet driver med utleie av kontor- og forretningslokaler i Strandgaten 17. All virksomhet foregår i Bergen kommune.

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	110 826 988	116 942 041	177 092 495	404 861 524
Tilgang i året	0	634 268	1 948 034	2 582 302
Mva justering	0	-240 390	-2 384 556	-2 624 946
Anskaffelseskost 31.12.	110 826 988	117 335 919	176 655 973	404 818 880
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	0	-17 743 864	-5 091 259	-22 835 122
Årets avskrivninger	0	-5 785 201	-1 692 022	-7 477 223
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	0	-23 529 065	-6 783 281	-30 312 345
Bokført verdi 31.12	110 826 988	93 806 854	169 872 692	374 506 535

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.

Side 6



Strandgaten 17 AS

Noter til regnskapet 2023

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 fordeler seg slik :	2023	2022
- Revisjon	16 854	18 109
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	16 854	18 109

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. 1 349 798 for 2023 (for 2022 kr. 1 417 935).

Mellomværende med selskaper i samme konsern:

Mellomværende med selskaper i samme konsern renteberegnes i henhold til en referanserate 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.



Strandgaten 17 AS

Noter til regnskapet 2023

Note 6 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2023	2022
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-30 312 344	-22 835 122
Grunnlag for utsatt skatt	-30 312 344	-22 835 122
Utsatt skatt (22%)	-6 668 716	-5 023 727
Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen	-6 668 716	-5 023 727

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2023	2022
Resultat før skattekostnad	14 352 517	8 962 361
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige resultatforskjeller	7 477 222	7 361 786
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	21 829 739	16 324 147
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	-16 324 147
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	21 829 739	0

Fordeling av skattekostnaden	2023	2022
Skatt av avgitt konsernbidrag	0	3 591 312
Endring i utsatt skatt (22%)	-1 644 989	-1 619 593
Skattekostnad	-1 644 989	1 971 719

Betalbar skatt i balansen	2023	2022
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	4 802 542	3 591 312
Skattevirkning av konsernbidrag	-4 802 542	-3 591 312
Betalbar skatt i balansen	0	0



Strandgaten 17 AS

Noter til regnskapet 2023

Note 7 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	150 000	320 347 640	0	320 497 640
Årets resultat	0	0	11 194 963	11 194 963
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-17 027 196	-17 027 196
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	5 832 233	5 832 233
Egenkapital 31.12	150 000	320 347 640	0	320 497 640

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 150 000 består av 100 aksjer a kr 1 500. Alle aksjene har like rettigheter.

Selskapet eies av DNB Eiendomsholding AS.

Morselskapet DNB Eiendomsholding AS har forretningskontor i Bergen og inngår i konsernet til DNB Livsforsikring AS. DNB Livsforsikring AS har forretningskontor i Bergen hvor en kan få utlevert konsernregnskap.



Resultatregnskap			
Strandgaten 17 AS			
Driftsinntekter	Note	2023	2022
Leieinntekt	2	26 942 128	22 392 652
Annen driftsinntekt	2	4 257 878	3 301 177
Sum driftsinntekter		<u>31 200 006</u>	<u>25 693 829</u>
Driftskostnader			
Avskrivninger på varige driftsmidler	3	7 477 223	7 361 786
Annen driftskostnad	4	7 180 616	8 044 807
Sum driftskostnader		<u>14 657 839</u>	<u>15 406 593</u>
Driftsresultat		<u>16 542 167</u>	<u>10 287 237</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	572 513	181 528
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	2 756 252	1 502 843
Annen finanskostnad		169	577
Annen finanskostnad		5 743	2 984
Resultat av finansposter		<u>-2 189 650</u>	<u>-1 324 876</u>
Resultat før skattekostnad		<u>14 352 517</u>	<u>8 962 361</u>
Skattekostnad	6	3 157 554	1 971 719
Årsresultat		<u>11 194 963</u>	<u>6 990 642</u>
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	7	17 027 196	12 732 835
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	7	-5 832 233	-5 742 193
Sum overføringer		<u>11 194 963</u>	<u>6 990 642</u>



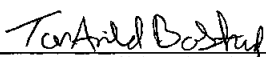
Balanse			
Strandgaten 17 AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	6	6 668 716	5 023 727
Sum immaterielle eiendeler		<u>6 668 716</u>	<u>5 023 727</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	374 506 535	382 026 401
Sum varige driftsmidler		<u>374 506 535</u>	<u>382 026 401</u>
Sum anleggsmidler		<u>381 175 251</u>	<u>387 050 128</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		7 258	7 258
Fordringer på selskap i samme konsern	5	7 485 623	15 672 925
Andre kortsiktige fordringer		661 097	778 459
Sum fordringer		<u>8 153 978</u>	<u>16 458 641</u>
Sum omløpsmidler		<u>8 153 978</u>	<u>16 458 641</u>
Sum eiendeler		<u>389 329 229</u>	<u>403 508 769</u>

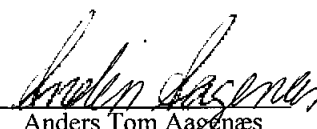
**Balanse**


Strandgaten 17 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	150 000	150 000
Overkurs	7	320 347 640	320 347 640
Sum innskutt egenkapital		<u>320 497 640</u>	<u>320 497 640</u>
Sum egenkapital		<u>320 497 640</u>	<u>320 497 640</u>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	5	68 790 272	82 823 110
Annen kortsiktig gjeld		41 317	188 019
Sum kortsiktig gjeld		<u>68 831 589</u>	<u>83 011 129</u>
Sum gjeld		<u>68 831 589</u>	<u>83 011 129</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>389 329 229</u>	<u>403 508 769</u>

Bergen, 16.05.2024


Tor Arild Bolstad
Styremedlem


Anders Tom Aagenæs
Styreleder


Ole-Christian Knudsen
Styremedlem/daglig leder



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres linjært over kontraktens leieperiode. Dette er leieinntekter fra leieavtaler hvor leieinntekten er avtalt som et fast beløp eller som en minimumsleie, og leieinntekter hvor leieinntekten er basert på leietakers omsetning (variabelt beløp). Opptjent, ikke fakturert omsetningsleie som avregnes etterfølgende år avsettes pr 31.12. Vesentlig leiefritak (leierabatt) som er avtalt for en periode inntektsføres som en inntektsreduksjon over hele kontraktens leieperiode.

Andre driftsinntekter

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

Kostnader

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Det foretas regnskapsmessige avskrivninger av anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.



Strandgaten 17 AS

Noter til regnskapet 2023

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 konsernkontoinnehaver (DNB Eiendomsholding AS) og den enkelte deltaker. Konsernkontosystemet vil derved automatisk etablere låneforhold mellom deltakerne og konsernkontoinnehaver. I regnskapet er dermed alle transaksjoner mellom konsernkontoinnehaver og deltaker klassifisert som mellomværende.

Note 2 Inntekter

Selskapet driver med utleie av kontor- og forretningslokaler i Strandgaten 17. All virksomhet foregår i Bergen kommune.

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	110 826 988	116 942 041	177 092 495	404 861 524
Tilgang i året	0	634 268	1 948 034	2 582 302
Mva justering	0	-240 390	-2 384 556	-2 624 946
Anskaffelseskost 31.12.	110 826 988	117 335 919	176 655 973	404 818 880
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	0	-17 743 864	-5 091 259	-22 835 122
Årets avskrivninger	0	-5 785 201	-1 692 022	-7 477 223
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	0	-23 529 065	-6 783 281	-30 312 345
Bokført verdi 31.12	110 826 988	93 806 854	169 872 692	374 506 535

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.

Side 6



Strandgaten 17 AS

Noter til regnskapet 2023

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	2023	2022
fordeler seg slik :		
- Revisjon	16 854	18 109
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	16 854	18 109

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. 1 349 798 for 2023 (for 2022 kr. 1 417 935).

Mellomværende med selskaper i samme konsern:

Mellomværende med selskaper i samme konsern renteberegnes i henhold til en referanserate 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 hovedkontoinehaver. Alle deltakerne er solidarisk ansvarlig overfor det til en hver tid utestående på konsernkontoen.



Strandgaten 17 AS

Noter til regnskapet 2023

Note 6 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2023	2022
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-30 312 344	-22 835 122
Grunnlag for utsatt skatt	-30 312 344	-22 835 122
Utsatt skatt (22%)	-6 668 716	-5 023 727
Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen	-6 668 716	-5 023 727

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2023	2022
Resultat før skattekostnad	14 352 517	8 962 361
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige resultatforskjeller	7 477 222	7 361 786
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	21 829 739	16 324 147
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-21 829 739	-16 324 147
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	0

Fordeling av skattekostnaden	2023	2022
Skatt av avgitt konsernbidrag	4 802 543	3 591 312
Endring i utsatt skatt (22%)	-1 644 989	-1 619 593
Skattekostnad	3 157 554	1 971 719

Betalbar skatt i balansen	2023	2022
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	4 802 542	3 591 312
Skattevirkning av konsernbidrag	-4 802 542	-3 591 312
Betalbar skatt i balansen	0	0



Strandgaten 17 AS

Noter til regnskapet 2023

Note 7 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	150 000	320 347 640	0	320 497 640
Årets resultat	0	0	11 194 963	11 194 963
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-17 027 196	-17 027 196
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	5 832 233	5 832 233
Egenkapital 31.12	150 000	320 347 640	0	320 497 640

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 150 000 består av 100 aksjer a kr 1 500. Alle aksjene har like rettigheter.

Selskapet eies av DNB Eiendomsholding AS.

Morselskapet DNB Eiendomsholding AS har forretningskontor i Bergen og inngår i konsernet til DNB Livsforsikring AS. DNB Livsforsikring AS har forretningskontor i Bergen hvor en kan få utlevert konsernregnskap.



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 Strandgaten 17 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Strandgaten 17 AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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 regnskapestimatene 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, 16. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Håvardstun
statsautorisert revisor

Penneo document key: F58WQ-XC6HZ-6GABX-VJBEU-BYNBA-E70DF



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."

Håvardstun, Kjetil

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1198525

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-16 13:09:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: F58WQ-XC6HZ-6GABX-VUBEU-BVNSA-E70DF

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>