



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 823 566 522
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STRANDGATEN 4 EIENDOM 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, 03.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	4 680 842	1 478 516
Annen driftsinntekt	2	1 496 004	319 289
Sum inntekter		6 176 846	1 797 805
Kostnader			
Avskrivninger på varige driftsmidler	3	2 485 542	480 824
Annen driftskostnad	7	2 986 192	262 009
Sum kostnader		5 471 734	742 833
Driftsresultat		705 113	1 054 972
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	31 616	26 582
Sum finansinntekter		31 616	26 582
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	176 239	50 422
Annen rentekostnad		1 752	1 066
Sum finanskostnader		177 991	51 488
Netto finans		-146 375	-24 906
Ordinært resultat før skattekostnad		558 738	1 030 066
Skattekostnad	6	122 929	226 615
Ordinært resultat etter skattekostnad		435 809	803 451
Årsresultat		435 809	803 451
Årsresultat etter minoritetsinteresser		435 809	803 451
Totalresultat		435 809	803 451
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	8	2 374 560	1 178 494
Konsernbidrag	8	-1 938 751	-375 043



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum overføringer og disponeringer	8	435 809	803 451



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	656 617	105 781
Sum immaterielle eiendeler		656 617	105 781
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	157 612 811	121 774 630
Sum varige driftsmidler		157 612 811	121 774 630
Sum anleggsmidler		158 269 428	121 880 411
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		991 254	57 969
Krav på innbetaling av selskapskapital	4	36 993	6 620 748
Sum fordringer		1 028 246	6 678 717
Sum omløpsmidler		1 028 246	6 678 717
SUM EIENDELER		159 297 674	128 559 128
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	100 000	100 000
Overkurs	8	118 768 097	118 761 278
Sum innskutt egenkapital		118 868 097	118 861 278
Annen egenkapital			
Sum egenkapital		118 868 097	118 861 279



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	4	39 098 172	9 551 653
Annen kortsiktig gjeld		1 331 405	146 197
Sum kortsiktig gjeld		40 429 577	9 697 850
Sum gjeld		40 429 577	9 697 850
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		159 297 674	128 559 128



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 509467

Enheten

Organisasjonsnummer: 823 566 522
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STRANDGATEN 4 EIENDOM 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, 20.07.2021



Organisasjonsnr: 823 566 522
STRANDGATEN 4 EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	4 680 842	1 478 516
Annen driftsinntekt	2	1 496 004	319 289
Sum inntekter		6 176 846	1 797 805
Kostnader			
Avskrivninger på varige driftsmidler	3	2 485 542	480 824
Annen driftskostnad	7	2 986 192	262 009
Sum kostnader		5 471 734	742 833
Driftsresultat		705 113	1 054 972
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	31 616	26 582
Sum finansinntekter		31 616	26 582
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	176 239	50 422
Annen rentekostnad		1 752	1 066
Sum finanskostnader		177 991	51 488
Netto finans		-146 375	-24 906
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	6	122 929	226 615
Ordinært resultat etter skattekostnad		435 809	803 451
Årsresultat		435 809	803 451
Årsresultat etter minoritetsinteresser		435 809	803 451
Totalresultat		435 809	803 451
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	8	2 374 560	1 178 494
Konsernbidrag	8	-1 938 751	-375 043
Sum overføringer og disponeringer	8	435 809	803 451



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

159 297 674

128 559 128



Organisasjonsnr: 823 566 522
STRANDGATEN 4 EIENDOM 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	1000.00	100000.00
<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 Strandgaten 4 Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Strandgaten 4 Eiendom 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 Dokumentnrøkke: JQV0B-HHZV-XXW0Q-6XJ6U-V757U-WFTWY



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: JQYOB-IHHzV-XXWQQ-6XU6U-V757U-WFTWY

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>



Resultatregnskap			
Strandgaten 4 Eiendom AS			
Driftsinntekter	Note	2020	2019
Leieinntekt	2	4 680 842	1 478 516
Annen driftsinntekt	2	1 496 004	319 289
Sum driftsinntekter		<u>6 176 846</u>	<u>1 797 805</u>
Driftskostnader			
Avskrivninger på varige driftsmidler	3	2 485 542	480 824
Annen driftskostnad	7	2 986 192	262 009
Sum driftskostnader		<u>5 471 734</u>	<u>742 833</u>
Driftsresultat		<u>705 113</u>	<u>1 054 972</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	31 616	26 582
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	176 239	50 422
Annen finanskostnad		1 752	1 066
Resultat av finansposter		<u>-146 375</u>	<u>-24 906</u>
Resultat før skattekostnad		<u>558 738</u>	<u>1 030 066</u>
Skattekostnad	6	122 929	226 615
Årsresultat		<u>435 809</u>	<u>803 451</u>
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	8	2 374 560	1 178 494
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	8	-1 938 751	-375 043
Sum overføringer	8	<u>435 809</u>	<u>803 451</u>

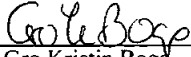
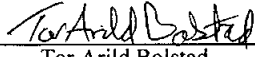
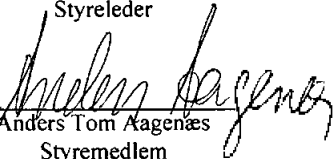
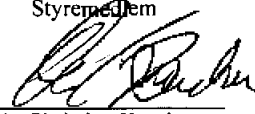


Balanse			
Strandgaten 4 Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Immatrielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	656 617	105 781
Sum immaterielle eiendeler		<u>656 617</u>	<u>105 781</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	157 612 811	121 774 630
Sum varige driftsmidler		<u>157 612 811</u>	<u>121 774 630</u>
Sum anleggsmidler		<u>158 269 428</u>	<u>121 880 411</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring på selskap i samme konsern	4	36 993	6 620 748
Andre kortsiktige fordringer		991 254	57 969
Sum fordringer		<u>1 028 246</u>	<u>6 678 717</u>
Sum omløpsmidler		<u>1 028 246</u>	<u>6 678 717</u>
Sum eiendeler		<u>159 297 674</u>	<u>128 559 128</u>
823 566 522		Side 3	



Balanse			
Strandgaten 4 Eiendom AS			
Egenkapital	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	100 000	100 000
Overkurs	8	118 768 097	118 761 278
Sum innskutt egenkapital		<u>118 868 097</u>	<u>118 861 278</u>
Sum egenkapital		<u>118 868 097</u>	<u>118 861 279</u>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	4	39 098 172	9 551 653
Annen kortsiktig gjeld		1 331 405	146 197
Sum kortsiktig gjeld		<u>40 429 577</u>	<u>9 697 850</u>
Sum gjeld		<u>40 429 577</u>	<u>9 697 850</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>159 297 674</u>	<u>128 559 128</u>

Bergen, 10.05.2021

 Gro Kristin Boge Styreleder	 Tor Arild Bolstad Styremedlem
 Anders Tom Kagenæs Styremedlem	 Ole-Christian Knudsen Daglig leder

823 566 522 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.



Strandgaten 4 Eiendom 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

Sammenligningstallene for 2019 gjenspeiler at selskapet ble stiftet 09.09.2019.

Note 2 Inntekter

Selskapet driver med utleie av kontor- og forretningslokaler i Strandgaten 4. All virksomhet foregår i Bergen kommune.

Note 3 Varige driftsmidler

	Forprosjekt	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	481 934	47 313 097	29 467 256	44 993 166	122 255 454
Tilgang i året	40 021	0	18 176 871	20 813 287	39 030 179
Mva justering	0	0	3 180	353	3 533
Enova-tilskudd	0	0	-496 992	-212 996	-709 988
Anskaffelseskost 31.12.	521 955	47 313 097	47 150 315	65 593 810	160 579 177
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	0	0	-368 341	-112 483	-480 824
Årets avskrivninger	0	0	-1 915 439	-570 102	-2 485 542
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	0	0	-2 283 780	-682 585	-2 966 365
Bokført verdi 31.12	521 955	47 313 097	44 866 535	64 911 225	157 612 811

Side 6



Strandgaten 4 Eiendom AS

Noter til regnskapet 2020

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.

Selskapet har mottatt investeringstilskudd fra Enova på kr. 709.988 gjeldende for 2020. Tilskuddet er nettoført mot anskaffelseskost på de driftsmidler som tilskuddet relaterer seg til.

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. 385.152 for 2020 (for 2019 kr 92.089).

Kjøp av driftsmidler:

I forbindelse med en omstrukturering av eiendomsporteføljen til DNB Livsforsikring AS i 2019 har selskapet kjøpt eiendommen samt øvrige balanseførte eiendeler og forpliktelser knyttet til eiendomsdriften fra søsterselskapet Strandgaten 4 Eiendom Hjemmel AS. Hjemmelen til eiendommen er ikke overført i transaksjonen. Transaksjonen 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 hovedkonto innehaver. Alle deltakerne er solidarisk ansvarlig overfor det til en hver tid utestående på konsernkontoen.

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 100 000 består av 100 aksje a kr 1 000. 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.



Strandgaten 4 Eiendom AS

Noter til regnskapet 2020

Note 6 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2020	2019
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-2 966 365	-480 823
Avskåret rentefradrag til fremføring	-18 260	0
Grunnlag for utsatt skatt	-2 984 625	-480 823
Utsatt skatt (22%)	-656 618	-105 781
Utsatt skatt i balansen	-656 618	-105 781

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2020	2019
Resultat før skattekostnad	558 738	1 030 066
Permanente forskjeller	29	0
Endring i midlertidige resultatforskjeller	2 485 542	480 823
Avskåret rentefradrag	18 260	0
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	3 062 569	1 510 889
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-3 044 308	-1 510 889
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	18 261	0

Fordeling av skattekostnaden	2020	2019
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	673 765	332 396
Endring i utsatt skatt (22%)	-550 836	-105 781
Skattekostnad	122 929	226 615

Betalbar skatt i balansen	2020	2019
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	673 765	332 396
Skattevirkning av konsernbidrag	-669 748	-332 396
Forhåndsbetalt skatt	-4 017	0
Betalbar skatt i balansen	0	0



Strandgaten 4 Eiendom 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	19 599	8 751
- andre tjenester	16 400	8 200
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	35 999	16 951

Avtalt revisjon for 2020 inkluderer honorar for revisjon av søsterselskapet Strandgaten 4 Eiendom Hjemmel AS etter avtale mellom partene. Avtalen er en konsekvens av at selskapet kjøpte eiendommen uten hjemmel fra Strandgaten 4 Eiendom Hjemmel AS i 2019, ref note 4.

Note 8 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	100 000	118 761 278	0	118 861 278
Årets resultat	0	0	435 809	435 809
Utdeling	0	0	0	0
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-2 374 560	-2 374 560
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	1 938 751	1 938 751
Tilbakeføring stiftelseskostnader	0	6 819	0	6 819
Egenkapital 31.12	100 000	118 768 097	0	118 868 097

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.

Side 9