



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

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

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	43 458 685	33 848 980
Annen driftsinntekt	2	11 445 966	3 485 310
Sum inntekter		54 904 651	37 334 290
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	13 667 505	13 653 322
Annen driftskostnad	4	19 164 596	16 349 248
Sum kostnader		32 832 101	30 002 569
Driftsresultat		22 072 550	7 331 721
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	563 144	29 901
Annen renteinntekt			1 014
Sum finansinntekter		563 144	30 915
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	115 513	62 435
Annen rentekostnad		2 686	648
Annen finanskostnad		3 103	3 110
Sum finanskostnader		121 302	66 192
Netto finans		441 841	-35 277
Ordinært resultat før skattekostnad		22 514 391	7 296 444
Skattekostnad	6	4 964 605	1 609 395
Ordinært resultat etter skattekostnad		17 549 786	5 687 049
Årsresultat		17 549 786	5 687 049
Årsresultat etter minoritetsinteresser		17 549 786	5 687 049
Totalresultat		17 549 786	5 687 049
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Ordinært utbytte	7	28 112 304	16 355 625
Konsernbidrag	7, 7, 7	-10 562 518	-10 668 576
Sum overføringer og disponeringer		17 549 786	5 687 049



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	10 041 944	7 077 438
Sum immaterielle eiendeler		10 041 944	7 077 438
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	1 055 636 284	1 054 478 936
Sum varige driftsmidler		1 055 636 284	1 054 478 936
Sum anleggsmidler		1 065 678 228	1 061 556 374
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 366 637	850 644
Andre kortsiktige fordringer		2 593 474	1 292 088
Krav på innbetaling av selskapskapital	5	26 791 918	20 420 547
Sum fordringer		30 752 029	22 563 279
Sum omløpsmidler		30 752 029	22 563 279
SUM EIENDELER		1 096 430 257	1 084 119 654
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	150 000	150 000
Overkurs	7	1 069 295 323	1 069 295 323
Sum innskutt egenkapital		1 069 445 323	1 069 445 323
Sum egenkapital		1 069 445 323	1 069 445 323



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	5	25 561 588	14 586 019
Annen kortsiktig gjeld		1 423 346	88 312
Sum kortsiktig gjeld		26 984 934	14 674 331
Sum gjeld		26 984 934	14 674 331
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 096 430 257	1 084 119 654



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 506743

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

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

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 923 566 988
FJORDALLÉEN 16 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	43 458 685	33 848 980
Annen driftsinntekt	2	11 445 966	3 485 310
Sum inntekter		54 904 651	37 334 290
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	13 667 505	13 653 322
Annen driftskostnad	4	19 164 596	16 349 248
Sum kostnader		32 832 101	30 002 569
Driftsresultat		22 072 550	7 331 721
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	563 144	29 901
Annen renteinntekt			1 014
Sum finansinntekter		563 144	30 915
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	115 513	62 435
Annen rentekostnad		2 686	648
Annen finanskostnad		3 103	3 110
Sum finanskostnader		121 302	66 192
Netto finans		441 841	-35 277
Ordinært resultat før skattekostnad		22 514 391	7 296 444
Skattekostnad	6	4 964 605	1 609 395
Ordinært resultat etter skattekostnad		17 549 786	5 687 049
Årsresultat		17 549 786	5 687 049
Årsresultat etter minoritetsinteresser		17 549 786	5 687 049
Totalresultat		17 549 786	5 687 049
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	7	28 112 304	16 355 625
Konsernbidrag	7, 7, 7	-10 562 518	-10 668 576
Sum overføringer og disponeringer		17 549 786	5 687 049



Organisasjonsnr: 923 566 988
FJORDALLÉEN 16 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 6 10 041 944 7 077 438
Sum immaterielle eiendeler 10 041 944 7 077 438

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 3 1 055 636 284 1 054 478 936
Sum varige driftsmidler 1 055 636 284 1 054 478 936

Sum anleggsmidler 1 065 678 228 1 061 556 374

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 1 366 637 850 644
Andre kortsiktige fordringer 2 593 474 1 292 088
Krav på innbetaling av selskapskapital 5 26 791 918 20 420 547
Sum fordringer 30 752 029 22 563 279

Sum omløpsmidler 30 752 029 22 563 279

SUM EIENDELER 1 096 430 257 1 084 119 654

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 7, 8 150 000 150 000
Overkurs 7 1 069 295 323 1 069 295 323
Sum innskutt egenkapital 1 069 445 323 1 069 445 323

Sum egenkapital 1 069 445 323 1 069 445 323

Sum langsiktig gjeld 0 0

Kortsiktig gjeld

Gjeld til selskap i samme konsern 5 25 561 588 14 586 019
Annen kortsiktig gjeld 1 423 346 88 312
Sum kortsiktig gjeld 26 984 934 14 674 331

Sum gjeld 26 984 934 14 674 331



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

1 096 430 257

1 084 119 654



Organisasjonsnr: 923 566 988
FJORDALLÉEN 16 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 2022

Fjordalléen 16 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisors beretning

Org.nr.: 923 566 988



Resultatregnskap			
Fjordalléen 16 AS			
	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Leieinntekt	2	43 458 685	33 848 980
Annen driftsinntekt	2	11 445 966	3 485 310
Sum driftsinntekter		<u>54 904 651</u>	<u>37 334 290</u>
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	13 667 505	13 653 322
Annen driftskostnad	4	19 164 596	16 349 248
Sum driftskostnader		<u>32 832 101</u>	<u>30 002 569</u>
Driftsresultat		<u>22 072 550</u>	<u>7 331 721</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	563 144	29 901
Annen finansinntekt		0	1 014
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	115 513	62 435
Annen rentekostnad		2 686	648
Annen finanskostnad		3 103	3 110
Resultat av finansposter		<u>441 841</u>	<u>-35 277</u>
Resultat før skattekostnad		<u>22 514 391</u>	<u>7 296 444</u>
Skattekostnad	6	4 964 605	1 609 395
Årsresultat		<u>17 549 786</u>	<u>5 687 049</u>
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	7	-10 562 518	-10 668 576
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	7	28 112 304	16 355 625
Sum overføringer		<u>17 549 786</u>	<u>5 687 049</u>



Balanse			
Fjordalléen 16 AS			
	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	10 041 944	7 077 438
Sum immaterielle eiendeler		<u>10 041 944</u>	<u>7 077 438</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	1 055 636 284	1 054 478 936
Sum varige driftsmidler		<u>1 055 636 284</u>	<u>1 054 478 936</u>
Sum anleggsmidler		<u>1 065 678 228</u>	<u>1 061 556 374</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		1 366 637	850 644
Fordringer på selskap i samme konsern	5	26 791 918	20 420 547
Andre kortsiktige fordringer		2 593 474	1 292 088
Sum fordringer		<u>30 752 029</u>	<u>22 563 279</u>
Sum omløpsmidler		<u>30 752 029</u>	<u>22 563 279</u>
Sum eiendeler		<u>1 096 430 257</u>	<u>1 084 119 654</u>
923 566 988		Side 3	



Balanse			
Fjordalléen 16 AS			
	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	150 000	150 000
Overkurs	7	1 069 295 323	1 069 295 323
Sum innskutt egenkapital		<u>1 069 445 323</u>	<u>1 069 445 323</u>
Sum egenkapital		<u>1 069 445 323</u>	<u>1 069 445 323</u>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	5	25 561 588	14 586 019
Annen kortsiktig gjeld		1 423 346	88 312
Sum kortsiktig gjeld		<u>26 984 934</u>	<u>14 674 331</u>
Sum gjeld		<u>26 984 934</u>	<u>14 674 331</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 096 430 257</u>	<u>1 084 119 654</u>
Bergen, 11.05.2023			
<hr/> Gro Kristin Boge Styreleder		<hr/> Tor Arild Bolstad Styremedlem	
<hr/> Anders Tom Aagenæs Styremedlem		<hr/> 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 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. Leierabatter som gis som et Covid-19 tiltak føres som en inntektsreduksjon i den perioden leien faktisk reduseres.

Andre driftsinntekter

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

Kostnader

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

Skatt

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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



Fjordalléen 16 AS

Noter til regnskapet 2022

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 kontorlokaler i Fjordalléen 16. All virksomhet foregår i Oslo kommune.



Fjordalléen 16 AS

Noter til regnskapet 2022

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Anlegg under utførelse / forprosjekt	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	549 172 445	210 725 122	311 805 374	13 342 307	1 085 045 248
Tilgang i året	0	0	14 699 522	13 524 111	28 223 633
Mva justering	0	0	-56 474	0	-56 474
Anlegg under utførelse/forprosjekt	0	0	0	-13 342 307	-13 342 307
Anskaffelseskost 31.12.	549 172 445	210 725 122	326 448 422	13 524 111	1 099 870 100
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	0	-23 540 560	-7 025 751	0	-30 566 311
Årets avskrivninger	0	-10 537 538	-3 129 967	0	-13 667 505
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	0	-34 078 098	-10 155 718	0	-44 233 816
Bokført verdi 31.12	549 172 445	176 647 024	316 292 704	13 524 111	1 055 636 284

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

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

Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva	2022	2021
fordeler seg slik :		
- revisjon	18 109	47 443
- andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	18 109	47 443



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.3 512 472 for 2022 (for 2021 kr. 3.403.981).

Mellomværende med selskaper i samme konsern:

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

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

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



Fjordalléen 16 AS

Noter til regnskapet 2022

Note 6 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2022	2021
Midlertidige forskjeller		
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-44 875 279	-31 207 775
Gevinst/tapskonto	-769 920	-962 400
Grunnlag for utsatt skatt	-45 645 199	-32 170 175
Utsatt skatt (22%)	-10 041 944	-7 077 438
Utsatt skatt i balansen	-10 041 944	-7 077 438

	2022	2021
Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt		
Resultat før skattekostnad	22 514 391	7 296 444
Permanente forskjeller	52 000	18 986
Endring i midlertidige resultatforskjeller	13 475 024	13 653 321
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	36 041 414	20 968 750
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-36 041 414	-20 968 750
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	0

	2022	2021
Fordeling av skattekostnaden		
Skatt av avgitt konsernbidrag	7 929 111	4 613 125
Endring i utsatt skatt (22%)	-2 964 505	-3 003 730
Skattekostnad	4 964 606	1 609 395

	2022	2021
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	7 929 111	4 613 125
Skattevirkning av konsernbidrag	-7 929 111	-4 613 125
Betalbar skatt i balansen	0	0



Fjordalléen 16 AS

Noter til regnskapet 2022

Note 7 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	150 000	1 069 295 323	0	1 069 445 323
Årets resultat	0	0	17 549 786	17 549 786
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-28 112 304	-28 112 304
Avgitt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	0	0
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	10 562 518	10 562 518
Egenkapital 31.12	150 000	1 069 295 323	0	1 069 445 323

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.


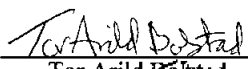
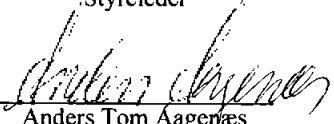
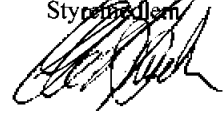


Resultatregnskap			
Fjordalléen 16 AS			
	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Leieinntekt	2	43 458 685	33 848 980
Annen driftsinntekt	2	11 445 966	3 485 310
Sum driftsinntekter		<u>54 904 651</u>	<u>37 334 290</u>
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	13 667 505	13 653 322
Annen driftskostnad	4	19 164 596	16 349 248
Sum driftskostnader		<u>32 832 101</u>	<u>30 002 569</u>
Driftsresultat		<u>22 072 550</u>	<u>7 331 721</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	563 144	29 901
Annen finansinntekt		0	1 014
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	115 513	62 435
Annen rentekostnad		2 686	648
Annen finanskostnad		3 103	3 110
Resultat av finansposter		<u>441 841</u>	<u>-35 277</u>
Resultat før skattekostnad		<u>22 514 391</u>	<u>7 296 444</u>
Skattekostnad	6	4 964 605	1 609 395
Årsresultat		<u>17 549 786</u>	<u>5 687 049</u>
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	7	-10 562 518	-10 668 576
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	7	28 112 304	16 355 625
Sum overføringer		<u>17 549 786</u>	<u>5 687 049</u>



Balanse			
Fjordalléen 16 AS			
	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	10 041 944	7 077 438
Sum immaterielle eiendeler		<u>10 041 944</u>	<u>7 077 438</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	1 055 636 284	1 054 478 936
Sum varige driftsmidler		<u>1 055 636 284</u>	<u>1 054 478 936</u>
Sum anleggsmidler		<u>1 065 678 228</u>	<u>1 061 556 374</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		1 366 637	850 644
Fordringer på selskap i samme konsern	5	26 791 918	20 420 547
Andre kortsiktige fordringer		2 593 474	1 292 088
Sum fordringer		<u>30 752 029</u>	<u>22 563 279</u>
Sum omløpsmidler		<u>30 752 029</u>	<u>22 563 279</u>
Sum eiendeler		<u>1 096 430 257</u>	<u>1 084 119 654</u>
923 566 988		Side 3	



Balanse			
Fjordalléen 16 AS			
	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	150 000	150 000
Overkurs	7	1 069 295 323	1 069 295 323
Sum innskutt egenkapital		<u>1 069 445 323</u>	<u>1 069 445 323</u>
Sum egenkapital		<u>1 069 445 323</u>	<u>1 069 445 323</u>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	5	25 561 588	14 586 019
Annen kortsiktig gjeld		1 423 346	88 312
Sum kortsiktig gjeld		<u>26 984 934</u>	<u>14 674 331</u>
Sum gjeld		<u>26 984 934</u>	<u>14 674 331</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 096 430 257</u>	<u>1 084 119 654</u>
Bergen, 11.05.2023			
 Gro Kristin Boge Styreleder		 Tor Arild Bøstad 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 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. Leierabatter som gis som et Covid-19 tiltak føres som en inntektsreduksjon i den perioden leien faktisk reduseres.

Andre driftsinntekter

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

Kostnader

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

Skatt

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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



Fjordalléen 16 AS

Noter til regnskapet 2022

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 kontorlokaler i Fjordalléen 16. All virksomhet foregår i Oslo kommune.



Fjordalléen 16 AS

Noter til regnskapet 2022

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Anlegg under utførelse / forprosjekt	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	549 172 445	210 725 122	311 805 374	13 342 307	1 085 045 248
Tilgang i året	0	0	14 699 522	13 524 111	28 223 633
Mva justering	0	0	-56 474	0	-56 474
Anlegg under utførelse/forprosjekt	0	0	0	-13 342 307	-13 342 307
Anskaffelseskost 31.12.	549 172 445	210 725 122	326 448 422	13 524 111	1 099 870 100
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	0	-23 540 560	-7 025 751	0	-30 566 311
Årets avskrivninger	0	-10 537 538	-3 129 967	0	-13 667 505
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	0	-34 078 098	-10 155 718	0	-44 233 816
Bokført verdi 31.12	549 172 445	176 647 024	316 292 704	13 524 111	1 055 636 284

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

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

Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva	2022	2021
fordeler seg slik :		
- revisjon	18 109	47 443
- andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	18 109	47 443



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.3 512 472 for 2022 (for 2021 kr. 3.403.981).

Mellomværende med selskaper i samme konsern:

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

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

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



Fjordalléen 16 AS

Noter til regnskapet 2022

Note 6 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2022	2021
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-44 875 279	-31 207 775
Gevinst/tapskonto	-769 920	-962 400
Grunnlag for utsatt skatt	-45 645 199	-32 170 175
Utsatt skatt (22%)	-10 041 944	-7 077 438
Utsatt skatt i balansen	-10 041 944	-7 077 438

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2022	2021
Resultat før skattekostnad	22 514 391	7 296 444
Permanente forskjeller	52 000	18 986
Endring i midlertidige resultatforskjeller	13 475 024	13 653 321
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	36 041 414	20 968 750
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-36 041 414	-20 968 750
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	0

Fordeling av skattekostnaden	2022	2021
Skatt av avgitt konsernbidrag	7 929 111	4 613 125
Endring i utsatt skatt (22%)	-2 964 505	-3 003 730
Skattekostnad	4 964 606	1 609 395

Betalbar skatt i balansen	2022	2021
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	7 929 111	4 613 125
Skattevirkning av konsernbidrag	-7 929 111	-4 613 125
Betalbar skatt i balansen	0	0



Fjordalléen 16 AS

Noter til regnskapet 2022

Note 7 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	150 000	1 069 295 323	0	1 069 445 323
Årets resultat	0	0	17 549 786	17 549 786
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-28 112 304	-28 112 304
Avgitt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	0	0
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	10 562 518	10 562 518
Egenkapital 31.12	150 000	1 069 295 323	0	1 069 445 323

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 Fjordalleen 16 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fjordalleen 16 AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
 - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 11. mai 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Håvardstun
statsautorisert revisor

Penneo document key: SA005-HMSNB-856HJ-GT6G2-DEFET-V5YFM



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kjetil Håvardstun

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1198525

IP: 92.220.xxx.xxx

2023-05-11 20:26:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SAC0S-HMSNB-8S6HJ-GT6G2-DEFET-V5YFM

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>