



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 547 282
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STRANDGATEN 17 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, 24.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	22 392 652	20 428 255
Annen driftsinntekt	2	3 301 177	2 972 996
Sum inntekter		25 693 829	23 401 251
Kostnader			
Avskrivninger på varige driftsmidler	3	7 361 786	7 323 654
Annen driftskostnad	4	8 044 807	7 390 063
Sum kostnader		15 406 593	14 713 717
Driftsresultat		10 287 237	8 687 534
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	181 528	8 837
Annen renteinntekt			587
Sum finansinntekter		181 528	9 424
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	1 502 843	477 530
Annen rentekostnad		577	112
Annen finanskostnad		2 984	3 854
Sum finanskostnader		1 506 404	481 496
Netto finans		-1 324 876	-472 072
Ordinært resultat før skattekostnad		8 962 361	8 215 462
Skattekostnad	6	1 971 719	1 807 272
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 990 642	6 408 190
Årsresultat		6 990 642	6 408 190
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 990 642	6 408 190
Totalresultat		6 990 642	6 408 190
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Ordinært utbytte	7	12 732 835	12 120 053
Konsernbidrag	7, 7, 7	-5 742 193	-5 711 863
Sum overføringer og disponeringer		6 990 642	6 408 190



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	5 023 727	3 404 134
Sum immaterielle eiendeler		5 023 727	3 404 134
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	382 026 401	372 925 650
Sum varige driftsmidler		382 026 401	372 925 650
Sum anleggsmidler		387 050 128	376 329 784
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		7 258	1 888
Fordringer på selskap i samme konsern	5	15 672 925	12 337 744
Krav på innbetaling av selskapskapital		778 459	562 770
Sum fordringer		16 458 641	12 902 402
Sum omløpsmidler		16 458 641	12 902 402
SUM EIENDELER		403 508 769	389 232 186
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
Annen egenkapital			
Sum egenkapital		320 497 640	320 497 640



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	5	82 823 110	68 498 148
Annen kortsiktig gjeld		188 019	236 398
Sum kortsiktig gjeld		83 011 129	68 734 546
Sum gjeld		83 011 129	68 734 546
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		403 508 769	389 232 186



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 521425

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 547 282
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STRANDGATEN 17 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, 29.06.2023



Organisasjonsnr: 923 547 282
STRANDGATEN 17 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	22 392 652	20 428 255
Annen driftsinntekt	2	3 301 177	2 972 996
Sum inntekter		25 693 829	23 401 251
Kostnader			
Avskrivninger på varige driftsmidler	3	7 361 786	7 323 654
Annen driftskostnad	4	8 044 807	7 390 063
Sum kostnader		15 406 593	14 713 717
Driftsresultat		10 287 237	8 687 534
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	181 528	8 837
Annen renteinntekt			587
Sum finansinntekter		181 528	9 424
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	1 502 843	477 530
Annen rentekostnad		577	112
Annen finanskostnad		2 984	3 854
Sum finanskostnader		1 506 404	481 496
Netto finans		-1 324 876	-472 072
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	6	1 971 719	1 807 272
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 990 642	6 408 190
Årsresultat		6 990 642	6 408 190
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 990 642	6 408 190
Totalresultat		6 990 642	6 408 190
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	7	12 732 835	12 120 053
Konsernbidrag	7, 7, 7	-5 742 193	-5 711 863
Sum overføringer og disponeringer		6 990 642	6 408 190



Organisasjonsnr: 923 547 282
STRANDGATEN 17 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	5 023 727	3 404 134
Sum immaterielle eiendeler		5 023 727	3 404 134
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	382 026 401	372 925 650
Sum varige driftsmidler		382 026 401	372 925 650
Sum anleggsmidler		387 050 128	376 329 784
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		7 258	1 888
Fordringer på selskap i samme konsern	5	15 672 925	12 337 744
Krav på innbetaling av selskapskapital		778 459	562 770
Sum fordringer		16 458 641	12 902 402
Sum omløpsmidler		16 458 641	12 902 402
SUM EIENDELER		403 508 769	389 232 186
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
Annen egenkapital			
Sum egenkapital		320 497 640	320 497 640
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	5	82 823 110	68 498 148
Annen kortsiktig gjeld		188 019	236 398
Sum kortsiktig gjeld		83 011 129	68 734 546



Sum gjeld	83 011 129	68 734 546
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	403 508 769	389 232 186



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 2022 Strandgaten 17 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisors beretning

Org.nr.: 923 547 282



Resultatregnskap			
Strandgaten 17 AS			
	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Leieinntekt	2	22 392 652	20 428 255
Annen driftsinntekt	2	3 301 177	2 972 996
Sum driftsinntekter		<u>25 693 829</u>	<u>23 401 251</u>
Driftskostnader			
Avskrivninger på varige driftsmidler	3	7 361 786	7 323 654
Annen driftskostnad	4	8 044 807	7 390 063
Sum driftskostnader		<u>15 406 593</u>	<u>14 713 717</u>
Driftsresultat		<u>10 287 237</u>	<u>8 687 534</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	181 528	8 837
Annen renteinntekt		0	587
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	1 502 843	477 530
Annen finanskostnad		577	112
Annen finanskostnad		2 984	3 854
Resultat av finansposter		<u>-1 324 876</u>	<u>-472 072</u>
Resultat før skattekostnad		<u>8 962 361</u>	<u>8 215 462</u>
Skattekostnad	6	1 971 719	1 807 272
Årsresultat		<u>6 990 642</u>	<u>6 408 190</u>
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	7	12 732 835	12 120 053
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	7	<u>-5 742 193</u>	<u>-5 711 863</u>
Sum overføringer		<u>6 990 642</u>	<u>6 408 190</u>



Balanse			
Strandgaten 17 AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	6	5 023 727	3 404 134
Sum immaterielle eiendeler		<u>5 023 727</u>	<u>3 404 134</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	382 026 401	372 925 650
Sum varige driftsmidler		<u>382 026 401</u>	<u>372 925 650</u>
Sum anleggsmidler		<u>387 050 128</u>	<u>376 329 784</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		7 258	1 888
Fordringer på selskap i samme konsern	5	15 672 925	12 337 744
Andre kortsiktige fordringer		778 459	562 770
Sum fordringer		<u>16 458 641</u>	<u>12 902 402</u>
Sum omløpsmidler		<u>16 458 641</u>	<u>12 902 402</u>
Sum eiendeler		<u>403 508 769</u>	<u>389 232 186</u>
923 547 282		Side 3	



Balanse			
Strandgaten 17 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
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	82 823 110	68 498 148
Annen kortsiktig gjeld		188 019	236 398
Sum kortsiktig gjeld		<u>83 011 129</u>	<u>68 734 546</u>
Sum gjeld		<u>83 011 129</u>	<u>68 734 546</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>403 508 769</u>	<u>389 232 186</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	
923 547 282		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. 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 22,00 % 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 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 kontor- og forretningslokaler i Strandgaten 17. All virksomhet foregår i Bergen kommune.



Strandgaten 17 AS

Noter til regnskapet 2022

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	110 826 988	115 192 594	162 379 405	388 398 987
Tilgang i året	0	1 749 447	14 845 006	16 594 453
Mva justering	0	0	-131 916	-131 916
Anskaffelseskost 31.12.	110 826 988	116 942 041	177 092 495	404 861 524
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	0	-11 999 568	-3 473 769	-15 473 336
Årets avskrivninger	0	-5 744 296	-1 617 490	-7 361 786
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	0	-17 743 864	-5 091 259	-22 835 122
Bokført verdi 31.12	110 826 988	99 198 177	172 001 236	382 026 401

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 fordeler seg slik :	2022	2021
- revisjon	18 109	20 069
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	18 109	20 069



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. 1.417.935 for 2022 (for 2021 kr. 1.344.494).

Mellomværende med selskaper i samme konsern:

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

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

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



Strandgaten 17 AS

Noter til regnskapet 2022

Note 6 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2022	2021
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-22 835 122	-15 473 336
Grunnlag for utsatt skatt	-22 835 122	-15 473 336
Utsatt skatt (22%)	-5 023 727	-3 404 134
Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen	-5 023 727	-3 404 134

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2022	2021
Resultat før skattekostnad	8 962 361	8 215 462
Permanente forskjeller	0	-587
Endring i midlertidige resultatforskjeller	7 361 786	7 323 654
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	16 324 147	15 538 529
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-16 324 147	-15 538 529
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	0

Fordeling av skattekostnaden	2022	2021
Skatt av avgitt konsernbidrag	3 591 312	3 418 476
Endring i utsatt skatt (22%)	-1 619 593	-1 611 204
Skattekostnad	1 971 719	1 807 272

Betalbar skatt i balansen	2022	2021
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	3 591 312	3 418 476
Skattevirkning av konsernbidrag	-3 591 312	-3 418 476
Betalbar skatt i balansen	0	



Strandgaten 17 AS

Noter til regnskapet 2022

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	6 990 642	6 990 642
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-12 732 835	-12 732 835
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	5 742 193	5 742 193
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	2022	2021
Leieinntekt	2	22 392 652	20 428 255
Annen driftsinntekt	2	3 301 177	2 972 996
Sum driftsinntekter		<u>25 693 829</u>	<u>23 401 251</u>
Driftskostnader			
Avskrivninger på varige driftsmidler	3	7 361 786	7 323 654
Annen driftskostnad	4	8 044 807	7 390 063
Sum driftskostnader		<u>15 406 593</u>	<u>14 713 717</u>
Driftsresultat		<u>10 287 237</u>	<u>8 687 534</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	181 528	8 837
Annen renteinntekt		0	587
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	1 502 843	477 530
Annen finanskostnad		577	112
Annen finanskostnad		2 984	3 854
Resultat av finansposter		<u>-1 324 876</u>	<u>-472 072</u>
Resultat før skattekostnad		<u>8 962 361</u>	<u>8 215 462</u>
Skattekostnad	6	1 971 719	1 807 272
Årsresultat		<u>6 990 642</u>	<u>6 408 190</u>
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	7	12 732 835	12 120 053
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	7	-5 742 193	-5 711 863
Sum overføringer		<u>6 990 642</u>	<u>6 408 190</u>



Balanse			
Strandgaten 17 AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	6	5 023 727	3 404 134
Sum immaterielle eiendeler		<u>5 023 727</u>	<u>3 404 134</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	382 026 401	372 925 650
Sum varige driftsmidler		<u>382 026 401</u>	<u>372 925 650</u>
Sum anleggsmidler		<u>387 050 128</u>	<u>376 329 784</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		7 258	1 888
Fordringer på selskap i samme konsern	5	15 672 925	12 337 744
Andre kortsiktige fordringer		778 459	562 770
Sum fordringer		<u>16 458 641</u>	<u>12 902 402</u>
Sum omløpsmidler		<u>16 458 641</u>	<u>12 902 402</u>
Sum eiendeler		<u>403 508 769</u>	<u>389 232 186</u>

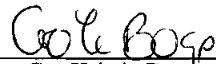


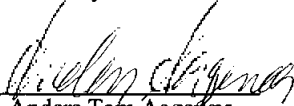
Balanse

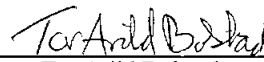
Strandgaten 17 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
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	82 823 110	68 498 148
Annen kortsiktig gjeld		188 019	236 398
Sum kortsiktig gjeld		<u>83 011 129</u>	<u>68 734 546</u>
Sum gjeld		<u>83 011 129</u>	<u>68 734 546</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>403 508 769</u>	<u>389 232 186</u>

Bergen, 11.05.2023


Gro Kristin Boge
Styreleder


Anders Tom Aageræs
Styremedlem


Tor Arild Bolstad
Styremedlem


Ole-Christian Knudsen
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. 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

Skatteskostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22,00 % 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 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 kontor- og forretningslokaler i Strandgaten 17. All virksomhet foregår i Bergen kommune.



Strandgaten 17 AS

Noter til regnskapet 2022

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	110 826 988	115 192 594	162 379 405	388 398 987
Tilgang i året	0	1 749 447	14 845 006	16 594 453
Mva justering	0	0	-131 916	-131 916
Anskaffelseskost 31.12.	110 826 988	116 942 041	177 092 495	404 861 524
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	0	-11 999 568	-3 473 769	-15 473 336
Årets avskrivninger	0	-5 744 296	-1 617 490	-7 361 786
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	0	-17 743 864	-5 091 259	-22 835 122
Bokført verdi 31.12	110 826 988	99 198 177	172 001 236	382 026 401

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	20 069
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	18 109	20 069



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. 1.417.935 for 2022 (for 2021 kr. 1.344.494).

Mellomværende med selskaper i samme konsern:

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

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

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



Strandgaten 17 AS

Noter til regnskapet 2022

Note 6 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2022	2021
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-22 835 122	-15 473 336
Grunnlag for utsatt skatt	-22 835 122	-15 473 336
Utsatt skatt (22%)	-5 023 727	-3 404 134
Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen	-5 023 727	-3 404 134

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2022	2021
Resultat før skattekostnad	8 962 361	8 215 462
Permanente forskjeller	0	-587
Endring i midlertidige resultatforskjeller	7 361 786	7 323 654
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	16 324 147	15 538 529
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-16 324 147	-15 538 529
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	0

Fordeling av skattekostnaden	2022	2021
Skatt av avgitt konsernbidrag	3 591 312	3 418 476
Endring i utsatt skatt (22%)	-1 619 593	-1 611 204
Skattekostnad	1 971 719	1 807 272

Betalbar skatt i balansen	2022	2021
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	3 591 312	3 418 476
Skattevirkning av konsernbidrag	-3 591 312	-3 418 476
Betalbar skatt i balansen	0	



Strandgaten 17 AS

Noter til regnskapet 2022

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	6 990 642	6 990 642
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-12 732 835	-12 732 835
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	5 742 193	5 742 193
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.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Strandgaten 17 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Strandgaten 17 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 modifiserer 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

Pemneo document key: F8IM1-D76XA-B8UY1-H6SET-EIJJZ-OMAY1



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: F8IM1-D76XA-B8UY1-H6SET-EIUIZ-OMAY1

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>