



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 547 282  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: STRANDGATEN 17 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, 20.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt	2	18 466 659	4 151 864
Annen driftsinntekt	2	4 384 951	815 066
<b>Sum inntekter</b>		<b>22 851 610</b>	<b>4 966 930</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivninger på varige driftsmidler	3	6 549 641	1 600 041
Annen driftskostnad	7	8 164 577	1 531 081
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 714 218</b>	<b>3 131 122</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 137 391</b>	<b>1 835 808</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	110	131
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>110</b>	<b>131</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	557 179	359 294
Annen rentekostnad		11 856	579
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>569 034</b>	<b>359 873</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-568 924</b>	<b>-359 742</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>7 568 467</b>	<b>1 476 066</b>
Skattekostnad	6	1 744 173	324 735
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 824 294</b>	<b>1 151 331</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 824 294</b>	<b>1 151 331</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>5 824 294</b>	<b>1 151 331</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 824 294</b>	<b>1 151 331</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	8	11 012 463	2 399 363
Konsernbidrag	8, 8, 8	-5 188 169	-1 248 032



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Sum overføringer og disponeringer		5 824 294	1 151 331



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	1 792 930	352 009
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 792 930</b>	<b>352 009</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	378 811 826	354 341 561
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>378 811 826</b>	<b>354 341 561</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>380 604 756</b>	<b>354 693 570</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		754 645	157 412
Fordringer på selskap i samme konsern	4		2 654 768
Krav på innbetaling av selskapskapital		247 843	128 762
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 002 488</b>	<b>2 940 942</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 002 488</b>	<b>2 940 942</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>381 607 244</b>	<b>357 634 512</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	150 000	100 000
Overkurs	8	320 347 640	288 390 821
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>320 497 640</b>	<b>288 490 821</b>
Annen egenkapital			
<b>Sum egenkapital</b>		<b>320 497 640</b>	<b>288 490 821</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	4	57 270 243	69 099 608
Annen kortsiktig gjeld		3 839 361	44 083
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>61 109 604</b>	<b>69 143 691</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>61 109 604</b>	<b>69 143 691</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>381 607 244</b>	<b>357 634 512</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 509457

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 547 282  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: STRANDGATEN 17 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: 923 547 282  
STRANDGATEN 17 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt	2	18 466 659	4 151 864
Annen driftsinntekt	2	4 384 951	815 066
<b>Sum inntekter</b>		<b>22 851 610</b>	<b>4 966 930</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivninger på varige driftsmidler			
	3	6 549 641	1 600 041
Annen driftskostnad	7	8 164 577	1 531 081
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 714 218</b>	<b>3 131 122</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 137 391</b>	<b>1 835 808</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			
	4	110	131
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>110</b>	<b>131</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern			
	4	557 179	359 294
Annen rentekostnad		11 856	579
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>569 034</b>	<b>359 873</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-568 924</b>	<b>-359 742</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	6	1 744 173	324 735
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 824 294</b>	<b>1 151 331</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 824 294</b>	<b>1 151 331</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>5 824 294</b>	<b>1 151 331</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 824 294</b>	<b>1 151 331</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	8	11 012 463	2 399 363
Konsernbidrag	8, 8, 8	-5 188 169	-1 248 032
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 824 294</b>	<b>1 151 331</b>



Organisasjonsnr: 923 547 282  
STRANDGATEN 17 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	1 792 930	352 009
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 792 930</b>	<b>352 009</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	378 811 826	354 341 561
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>378 811 826</b>	<b>354 341 561</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>380 604 756</b>	<b>354 693 570</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		754 645	157 412
Fordringer på selskap i samme konsern	4		2 654 768
Krav på innbetaling av selskapskapital		247 843	128 762
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 002 488</b>	<b>2 940 942</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 002 488</b>	<b>2 940 942</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>381 607 244</b>	<b>357 634 512</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	150 000	100 000
Overkurs	8	320 347 640	288 390 821
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>320 497 640</b>	<b>288 490 821</b>
Annen egenkapital			
<b>Sum egenkapital</b>		<b>320 497 640</b>	<b>288 490 821</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	4	57 270 243	69 099 608
Annen kortsiktig gjeld		3 839 361	44 083
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>61 109 604</b>	<b>69 143 691</b>



Sum gjeld	61 109 604	69 143 691
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	381 607 244	357 634 512



Organisasjonsnr: 923 547 282  
STRANDGATEN 17 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
5

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	1500.00	150000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
DNB Eiendomsholding AS	100.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

Note  
7

**Ytelser til ledende personer**  
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

#### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note  
7

#### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note  
7

#### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

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



<b>Resultatregnskap</b>			
Strandgaten 17 AS			
<b>Driftsinntekter</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Leieinntekt	2	18 466 659	4 151 864
Annen driftsinntekt	2	4 384 951	815 066
Sum driftsinntekter		<u>22 851 610</u>	<u>4 966 930</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivninger på varige driftsmidler	3	6 549 641	1 600 041
Annen driftskostnad	7	8 164 577	1 531 081
Sum driftskostnader		<u>14 714 218</u>	<u>3 131 122</u>
Driftsresultat		<u>8 137 391</u>	<u>1 835 808</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	110	131
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	557 179	359 294
Annen finanskostnad		11 856	579
Resultat av finansposter		<u>-568 924</u>	<u>-359 742</u>
Resultat før skattekostnad		<u>7 568 467</u>	<u>1 476 066</u>
Skattekostnad	6	1 744 173	324 735
Årsresultat		<u>5 824 294</u>	<u>1 151 331</u>
<b>Overføringer</b>			
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	8	11 012 463	2 399 363
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	8	-5 109 154	-1 248 032
Avgitt tilleggskonsernbidrag med skattemessig effekt	8	280 148	0
Mottatt tilleggskonsernbidrag uten skattemessig effekt	8	-359 163	0
Sum overføringer		<u>5 824 294</u>	<u>1 151 331</u>


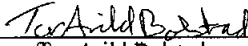
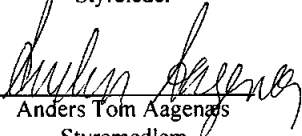
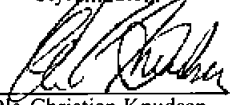


<b>Balanse</b>			
Strandgaten 17 AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel	6	1 792 930	352 009
Sum immaterielle eiendeler		<u>1 792 930</u>	<u>352 009</u>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	378 811 826	354 341 561
Sum varige driftsmidler		<u>378 811 826</u>	<u>354 341 561</u>
Sum anleggsmidler		<u>380 604 756</u>	<u>354 693 570</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		754 645	157 412
Fordringer på selskap i samme konsern	4	0	2 654 768
Andre kortsiktige fordringer		247 843	128 762
Sum fordringer		<u>1 002 488</u>	<u>2 940 942</u>
Sum omløpsmidler		<u>1 002 488</u>	<u>2 940 942</u>
Sum eiendeler		<u>381 607 244</u>	<u>357 634 512</u>
923 547 282			Side 3



<b>Balanse</b>			
Strandgaten 17 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	150 000	100 000
Overkurs	8	320 347 640	288 390 821
Sum innskutt egenkapital		<u>320 497 640</u>	<u>288 490 821</u>
Sum egenkapital		<u>320 497 640</u>	<u>288 490 821</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	4	57 270 243	69 099 608
Annen kortsiktig gjeld		3 839 361	44 083
Sum kortsiktig gjeld		<u>61 109 604</u>	<u>69 143 691</u>
Sum gjeld		<u>61 109 604</u>	<u>69 143 691</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>381 607 244</u>	<u>357 634 512</u>

Bergen, 10.05.2021

 Gro Kristin Boge Styreleder	 Tor Arild Bolstad Styremedlem
 Anders Tom Aagenæs Styremedlem	 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 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 17 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 17. All virksomhet foregår i Bergen kommune.

---

### Note 3 Varige driftsmidler

---

	Forprosjekt	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	225 721	110 826 988	98 781 861	146 107 032	355 941 602
Tilgang i året	290 856	0	14 696 671	16 203 555	31 191 082
Mva justering	0	0	35 068	-206 244	-171 176
Anskaffelseskost 31.12.	516 576	110 826 988	113 513 600	162 104 343	386 961 508
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	0	0	-1 234 773	-365 268	-1 600 041
Årets avskrivninger	0	0	-5 061 565	-1 488 076	-6 549 641
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	0	0	-6 296 338	-1 853 344	-8 149 682
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>516 576</b>	<b>110 826 988</b>	<b>107 217 262</b>	<b>160 251 000</b>	<b>378 811 826</b>

Bygninger behandles i samsvar med øvrig eiendomsportefølje i DNB Livsforsikring AS og avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 100 år. Tekniske installasjoner avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 20 år. Inventar avskrives lineært over en forventet levetid på 5 år. Tomter avskrives ikke.

---

Side 6



---

## 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. 1.227.846 for 2020 (for 2019 kr. 299.111).

#### *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 17 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 hovedkontoinnehaver. Alle deltakerne er solidarisk ansvarlig overfor det til en hver tid utestående på konsernkontoen.

---

## Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

---

Aksjekapitalen på kr 150 000 består av 100 aksje 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.



## Strandgaten 17 AS

Noter til regnskapet 2020

### Note 6 Skattekostnad

#### Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2020	2019
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-8 149 682	-1 600 041
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>-8 149 682</b>	<b>-1 600 041</b>
Utsatt skatt (22%)	-1 792 930	-352 009
<b>Utsatt skatt i balansen</b>	<b>-1 792 930</b>	<b>-352 009</b>

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2020	2019
Resultat før skattekostnad	7 568 467	1 476 066
Permanente forskjeller	359 596	0
Endring i midlertidige resultatforskjeller	6 549 642	1 600 041
<b>Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>	<b>14 477 705</b>	<b>3 076 107</b>
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-14 477 705	-3 076 107
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fordeling av skattekostnaden	2020	2019
Skatt av avgitt konsernbidrag	3 185 095	676 744
Endring i utsatt skatt (22%)	-1 440 922	-352 009
<b>Skattekostnad</b>	<b>1 744 173</b>	<b>324 735</b>

Betalbar skatt i balansen	2020	2019
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	3 185 095	676 744
Skattevirkning av konsernbidrag	-3 185 095	-676 744
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Selskapet har sendt inn endret skattemelding for inntektsåret 2019 i etterkant av fjorårets regnskapsavleggelse. Bakgrunnen er nye rentebegrensingsregler for konsernselskaper som medfører at selskapet ikke får fullt fradrag for sine rentekostnader. Regnskapsmessig tas effekten i 2020 og medfører en økning av årets skattekostnad (Skatt av avgitt konsernbidrag) med kr. 79.016.



## Strandgaten 17 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	19 598	8 721
- andre tjenester	29 276	8 200
<b>Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap</b>	<b>48 874</b>	<b>16 921</b>

Avtalt revisjon for 2020 inkluderer honorar for revisjon av søsterselskapet Strandgaten 17 Hjemmel AS etter avtale mellom partene. Avtalen er en konsekvens av at selskapet kjøpte eiendommen uten hjemmel fra Strandgaten 17 Hjemmel AS i 2019, ref note 4.

### Note 8 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 01.01</b>	100 000	288 390 821	0	288 490 821
Årets resultat	0	0	5 824 294	5 824 294
Kapitalforhøyelse ved gjeldskonvertering	50 000	31 950 000	0	32 000 000
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-11 012 463	-11 012 463
Avgitt tilleggs konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-280 148	-280 148
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	5 109 154	5 109 154
Mottatt tilleggs konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	359 163	359 163
Tilbakeføring av stiftelseskostnader	0	6 819	0	6 819
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>150 000</b>	<b>320 347 640</b>	<b>0</b>	<b>320 497 640</b>

Side 9



**Strandgaten 17 AS**

Noter til regnskapet 2020

---

## **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.

---

## **Note 10 Usikre forpliktelser**

---

Det pågår en tvistesak knyttet til pågående ombygging i selskapets lokaler. Tvistesaken er berammet i Tingretten mai 2021. Utfallet av saken samt potensiell forpliktelse dersom selskapet taper i Tingretten er ansett som usikker, og forpliktelsen er dermed ikke balanseført.



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 17 AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Strandgaten 17 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

Pennco Dokumentnøkkel: 8KLFU-7CJH-KE2B7-UD14E-30U11-3ZXTW



# 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: 8KLFU-7C2JH-KE2B7-UD14E-30U11-3ZXTW

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>