



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 887 270  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: STRANDVEIEN 12 AS  
Forretningsadresse: Silurveien 2  
0380 OSLO

### 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: Geir Wilse Haugen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2023

### 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, 20.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
<b>Salgsinntekt</b>		<b>11 082 000</b>	<b>5 446 000</b>
Kostnad solgte varer	3, 2	4 741 000	9 498 000
<b>Brutto resultat</b>		<b>6 341 000</b>	<b>-4 052 000</b>
<b>Kostnader</b>			
<b>Administrative kostnader</b>	3	<b>248 000</b>	<b>306 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 093 000</b>	<b>-4 358 000</b>
<b>Finansposter</b>			
Annen finansinntekt		660 000	164 000
Annen finanskostnad		1 637 000	995 000
<b>Netto finans</b>		<b>-977 000</b>	<b>-831 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostand</b>		<b>5 116 000</b>	<b>-5 189 000</b>
Skattekostand på ordinært resultat	4	1 125 000	-1 139 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 990 000</b>	<b>-4 050 000</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>3 990 000</b>	<b>-4 050 000</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 990 000</b>	<b>-4 050 000</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 990 000</b>	<b>-4 050 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 990 000	-4 050 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 990 000</b>	<b>-4 050 000</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Forskning og utvikling	2		
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	2		
Utsatt skattefordel	4		
Goodwill	2		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 8	92 356 000	87 314 000
Maskiner og anlegg	2		
Skip, rigger, fly og lignende	2		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	709 000	704 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>93 065 000</b>	<b>88 017 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6, 10		203 000
Andre fordringer	6, 10		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			<b>203 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>93 065 000</b>	<b>88 220 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 250 000	313 000
Andre fordringer		1 041 000	1 374 000
Konsernfordringer	10		
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 291 000</b>	<b>1 687 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7		8 000
<b>Sum Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			<b>8 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum omløpsmidler		2 291 000	1 694 000
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>95 355 000</b>	<b>89 914 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	5, 9	10 000 000	10 000 000
Overkurs	5		
Annen innskutt egenkapital	5	3 173 000	3 173 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>13 173 000</b>	<b>13 173 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Fond	5		
Annen egenkapital	5	5 620 000	1 630 000
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 620 000</b>	<b>1 630 000</b>

#### Sum egenkapital

**18 793 000**      **14 803 000**

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	2 484 000	1 358 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 484 000</b>	<b>1 358 000</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Øvrig langsiktig gjeld	6, 10		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 484 000</b>	<b>1 358 000</b>

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		251 000	2 798 000
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		668 000	
Kortsiktig konserngjeld	10	73 160 000	70 471 000
Annen kortsiktig gjeld			484 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>74 079 000</b>	<b>73 753 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sum gjeld		76 562 000	75 111 000
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>95 355 000</b>	<b>89 914 000</b>

### POSTER UTENOM BALANSEN

Garantistillelser	8
Pantstillelser	8



Til generalforsamlingen i Strandveien 12 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Strandveien 12 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 årsregnskapet 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 konklusjonen

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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### 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 utilsiktede 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Oslo, 3. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Thomas Fraurud  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Strandveien 12 AS

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2023-03-15 20:33

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.



Årsregnskap 2022

Strandveien 12 AS

Org.nr.:994 887 270



## Resultatregnskap

### Strandveien 12 AS

Beløp i tusen kr

Beløp i tusen kr	Note	2022	2021
Brutto leieinntekt		9 125	4 786
Serviceinntekter		1 957	660
Servicekostnader		1 916	943
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		1 196	6 266
<b>Netto leieinntekt fra eiendomsdrift</b>		<b>7 970</b>	<b>-1 764</b>
Av- og nedskrivninger	2	1 629	2 288
<b>Driftsresultat eiendom</b>		<b>6 341</b>	<b>-4 052</b>
Andre driftsinntekter		3	0
Administrative eierkostnader	3	252	306
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 093</b>	<b>-4 358</b>
<b>Forvaltningsresultat*</b>		<b>6 093</b>	<b>-3 055</b>
Netto rentekostnader		1 628	985
Annen finansinntekt		660	164
Annen finanskostnad		9	10
<b>Netto finansposter</b>		<b>-977</b>	<b>-831</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>5 116</b>	<b>-5 189</b>
Skattekostnad på resultat	4	1 125	-1 139
<b>Resultat</b>		<b>3 990</b>	<b>-4 050</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>3 990</b>	<b>-4 050</b>
Avsatt til annen egenkapital		3 990	0
Overført fra annen egenkapital		0	4 050
<b>Sum overføringer</b>		<b>3 990</b>	<b>-4 050</b>

\*Driftsresultat korrigert for avskrivninger, gevinst/tap og netto rentekostnader



**Balanse**  
**Strandveien 12 AS**  
Beløp i tusen kr

<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	92 356	87 314
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	709	704
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>93 065</b>	<b>88 017</b>
Lån til foretak i samme konsern	6, 10	0	203
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>203</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>93 065</b>	<b>88 220</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		1 250	313
Andre kortsiktige fordringer		1 041	1 374
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 291</b>	<b>1 687</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	0	8
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 291</b>	<b>1 694</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>95 355</b>	<b>89 914</b>



**Balanse**  
**Strandveien 12 AS**  
Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 9	10 000	10 000
Annen innskutt egenkapital	5	3 173	3 173
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>13 173</b>	<b>13 173</b>
Annen egenkapital	5	5 620	1 630
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 620</b>	<b>1 630</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>18 793</b>	<b>14 803</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	2 484	1 358
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>2 484</b>	<b>1 358</b>
Leverandørgjeld		251	2 798
Skyldig offentlige avgifter		668	0
Konserngjeld	10	73 160	70 471
Annen kortsiktig gjeld		0	484
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>74 079</b>	<b>73 753</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>76 562</b>	<b>75 111</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>95 355</b>	<b>89 914</b>

03.03.2023  
Styret i Strandveien 12 AS

  
Amund Holter Mehli  
styreleder

  
Kristian Rosander Hafsteen  
styremedlem



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### Leieinntekter

Inntektsføring ved utleie vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, retur, rabatter og andre avslag

### 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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. 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. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### Konsernregnskap

Selskapet inngår i Selvaag konsern, med Selvaag AS (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap og ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via [www.selvaag.no](http://www.selvaag.no) og regnskapsregisteret.



## Note 2 Varige driftsmidler

	Forretnings- bygg	Faste tekniske installasjoner	Garasjer	Tomter	Anlegg under utførelse	Maskiner, inventar, verktøy mm.	Totalt
<b>Anskaffelseskost 01.01.2022</b>	45 202	25 861	8 250	21 123	3 277	1 100	104 813
Tilgang	5 121	4 448	0	0	0	239	9 808
Avgang	0	0	0	0	-3 132	0	-3 132
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>50 323</b>	<b>30 310</b>	<b>8 250</b>	<b>21 123</b>	<b>146</b>	<b>1 339</b>	<b>111 490</b>
Akkumulerte avskrivninger	-6 381	-10 435	-979			-630	-18 425
<b>Bokført verdi 31.12.2022</b>	<b>43 942</b>	<b>19 874</b>	<b>7 271</b>	<b>21 123</b>	<b>146</b>	<b>709</b>	<b>93 065</b>
Årets avskrivninger	563	807	25			234	1 629
Forventet økonomisk levetid	85 år	30 år	300 år			5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær			Lineær	

Selskapet har med virkning fra 01.01.2022 endret prinsipper for estimering av økonomisk levetid, endringer medfører forlenget avskrivningstid på selskapets anleggsmidler.

## Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk

Det er ikke utbetalt honorar til styret eller ledende personer

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2022	2021
Revisjon	25	24
Andre tjenester	14	13
<b>Sum</b>	<b>38</b>	<b>37</b>

Merverdiavgift er forholdsmessig inkludert i revisjonshonoraret



## Note 4 Skatt

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	16 426	13 590	-2 836
Fordringer	0	27	27
<b>Sum</b>	<b>16 426</b>	<b>13 617</b>	<b>-2 809</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-5 137	-7 443	-2 307
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>11 289</b>	<b>6 174</b>	<b>-5 116</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>2 484</b>	<b>1 358</b>	<b>-1 125</b>
<b>Skattepliktig inntekt:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Ordinært resultat før skatt	5 116	-5 189	-5 189
Permanente forskjeller	0	11	11
Endring i midlertidige forskjeller	-2 809	-2 265	-2 265
Anvendelse av fremførbart underskudd	-2 307	0	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-7 443</b>	
<b>Resultatført skatt på ordinært resultat</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Betalbar skatt	0	0	0
Endring i utsatt skatt	1 125	-1 139	-1 139
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 125</b>	<b>-1 139</b>	
<b>Beregning av effektiv skattesats</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Resultat før skatt	5 116	-5 189	-5 189
Beregnet skatt av resultat før skatt	1 125	-1 142	-1 142
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	3	3
<b>Sum</b>	<b>1 125</b>	<b>-1 139</b>	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Betalbar skatt på årets resultat	0	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	



### Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	10 000	3 173	1 630	14 803
Årets resultat	0	0	3 990	3 990
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>10 000</b>	<b>3 173</b>	<b>5 620</b>	<b>18 793</b>

### Note 6 Fordringer og gjeld

	2022	2021
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	203
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

### Note 7 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12

### Note 8 Pantstillelser og garantier m.v.

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier	2022	2021
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	92 356	87 314

Bygningene er stilt som sikkerhet for morselskapet Selvaag Eiendom AS sin gjeld til kredittinstitusjoner.

### Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000 000	10 kr	10 000
Alle aksjer har lik stemmerett			

Oversikt over aksjonærene i selskapet per 31.12.2022

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Selvaag Eiendom AS	1 000 000	100 %	100 %



## Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

<b>Fordringer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lån til foretak i samme konsern	0	203
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>203</b>
<b>Gjeld</b>		
Konsernkontoordning*	73 160	70 471
<b>Sum</b>	<b>73 160</b>	<b>70 471</b>

\*Selvaag Eiendom-konsernet har et konsernkontosystem med DNB. Et konsernkontosystem innebærer gjensidig solidaransvar for deltakende selskaper. Morselskapet i konsernet sine bankkonti utgjør eneste direkte mellomværende med banken, mens tilgodehavende og gjeld på datterselskapenes konti betraktes som interne forhold. Selskapet er en del av dette konsernkontosystemet. Morselskapet Selvaag Eiendom AS har en toppkreditt mot banken med trekkramme på 20 millioner kroner. Pr. 31.12.2022 var innestående på toppkonto mot DNB 54,7 millioner kroner.