



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 03.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 28.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		12 509 000	12 222 000
Kostnad solgte varer	3, 2	4 260 000	4 750 000
Brutto resultat		8 250 000	7 472 000
Kostnader			
Administrative kostnader	3	475 000	305 000
Driftsresultat		7 775 000	7 167 000
Finansposter			
Annen finansinntekt		660 000	660 000
Annen finanskostnad		3 275 000	3 025 000
Netto finans		-2 615 000	-2 365 000
Ordinært resultat før skattekostand		5 160 000	4 802 000
Skattekostand på ordinært resultat	4	1 135 000	1 056 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 025 000	3 745 000
Årsresultat	5	4 025 000	3 745 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 025 000	3 745 000
Totalresultat		4 025 000	3 745 000
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		3 151 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		874 000	3 745 000
Sum overføringer og disponeringer		4 025 000	3 745 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	2		
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	2		
Utsatt skattefordel	4		
Goodwill	2		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	89 507 000	91 016 000
Maskiner og anlegg	2		
Skip, rigger, fly og lignende	2		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	245 000	477 000
Sum varige driftsmidler		89 752 000	91 493 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Andre fordringer	7		
Sum anleggsmidler		89 752 000	91 493 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	1 424 000	793 000
Andre fordringer		502 000	757 000
Konsernfordringer	7		
Sum fordringer		1 926 000	1 550 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9		
Sum omløpsmidler		1 926 000	1 550 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EIENDELER		91 678 000	93 043 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	5, 8	10 000 000	10 000 000
Overkurs	5		
Annen innskutt egenkapital	5	3 173 000	3 173 000
Sum innskutt egenkapital		13 173 000	13 173 000

Opptjent egenkapital

Fond	5		
Annen egenkapital	5	10 239 000	9 365 000
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		10 239 000	9 365 000

Sum egenkapital

23 412 000 **22 538 000**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	3 787 000	3 540 000
Sum avsetninger for forpliktelser		3 787 000	3 540 000

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Øvrig langsiktig gjeld	7		
Sum langsiktig gjeld		3 787 000	3 540 000

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		3 000	237 000
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		636 000	698 000
Kortsiktig konserngjeld	7	63 655 000	66 030 000
Annen kortsiktig gjeld		185 000	
Sum kortsiktig gjeld		64 479 000	66 964 000

Sum gjeld

68 266 000 **70 505 000**



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		91 678 000	93 043 000
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Årsregnskap 2024

Strandveien 12 AS

Org.nr.:994 887 270



Resultatregnskap

Strandveien 12 AS

Beløp i tusen kr

Beløp i tusen kr	Note	2024	2023
Brutto leieinntekt		10 471	10 078
Serviceinntekter		2 038	2 144
Servicekostnader		1 936	2 201
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		650	877
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift		9 923	9 145
Av- og nedskrivninger	2	1 674	1 673
Driftsresultat eiendom		8 250	7 472
Administrative eierkostnader	3	475	305
Driftsresultat		7 775	7 167
Forvaltningsresultat*		6 175	5 816
Netto rentekostnader		3 274	3 024
Annen finansinntekt		660	660
Annen finanskostnad		1	1
Netto finansposter		-2 615	-2 365
Resultat før skattekostnad		5 160	4 802
Skattekostnad på resultat	4	1 135	1 056
Resultat		4 025	3 745
Årsresultat	5	4 025	3 745
Avsatt konsernbidrag		3 151	0
Avsatt til annen egenkapital		874	3 745
Sum overføringer		4 025	3 745

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



Balanse
Strandveien 12 AS
Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	89 507	91 016
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	245	477
Sum varige driftsmidler		89 752	91 493
Sum anleggsmidler		89 752	91 493
Omløpsmidler			
Kundefordringer	7	1 424	793
Andre kortsiktige fordringer		502	757
Sum fordringer		1 926	1 550
Sum omløpsmidler		1 926	1 550
Sum eiendeler		91 678	93 043

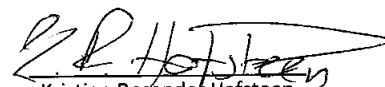


Balanse
Strandveien 12 AS
Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	10 000	10 000
Annen innskutt egenkapital	5	3 173	3 173
Sum innskutt egenkapital		13 173	13 173
Annen egenkapital	5	10 239	9 365
Sum opptjent egenkapital		10 239	9 365
Sum egenkapital		23 412	22 538
Gjeld			
Utsatt skatt	4	3 787	3 540
Sum avsetning for forpliktelser		3 787	3 540
Leverandørgjeld		3	237
Skyldig offentlige avgifter		636	698
Konserngjeld	7	63 655	66 030
Annen kortsiktig gjeld		185	0
Sum kortsiktig gjeld		64 479	66 964
Sum gjeld		68 266	70 505
Sum egenkapital og gjeld		91 678	93 043

Oslo, 03.03.2025
Styret i Strandveien 12 AS


Amund Holter Mehli
styreleder


Kristian Rosander Hafsteen
styremedlem



Noter
Strandveien 12 AS

994 887 270

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, returer, 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 30 000. 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 og regnskapsregisteret.



Noter
Strandveien 12 AS

994 887 270

Note 2 Varige driftsmidler

	Forretnings- bygg	Faste tekniske installasjoner	Garasjer	Tomter	Anlegg under utførelse	Maskiner, inventar, verktøy mm.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	50 323	30 354	8 250	21 123	203	1 339	111 591
Tilgang	0	0	0	0	-67	0	-67
Avgang	0	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2024	50 323	30 354	8 250	21 123	136	1 339	111 524
Akkumulerte avskrivninger	-7 533	-12 117	-1 028			-1 093	-21 772
Bokført verdi 31.12.2024	42 790	18 237	7 222	21 123	136	245	89 752
Årets avskrivninger	576	841	25			232	1 674
Forventet økonomisk levetid	85 år	30 år	300 år			5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær			Lineær	

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	2024	2023
Revisjon	25	27
Andre tjenester	17	15
Sum	42	42

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Noter
Strandveien 12 AS

994 887 270

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:

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	17 212	16 900	-312
Sum	17 212	16 900	-312
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-808	-808
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	17 212	16 091	-1 121
Utsatt skatt (22 %)	3 787	3 540	-247
Skattepliktig inntekt:	2024	2023	
Ordinært resultat før skatt	5 160	4 802	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	-312	-474	
Avgitt konsernbidrag	-4 040	0	
Anvendelse av fremførbart underskudd	-808	-4 328	
Skattepliktig inntekt	0	0	
Resultatført skatt på ordinært resultat	2024	2023	
Betalbar skatt	889	0	
Endring i utsatt skattefordel	247	1 056	
Skattekostnad ordinært resultat	1 135	1 056	
Beregning av effektiv skattesats	2024	2023	
Resultat før skatt	5 160	4 802	
Beregnet skatt av resultat før skatt	1 135	1 056	
Sum	1 135	1 056	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
Betalbar skatt i balansen:	2024	2023	
Betalbar skatt på årets resultat	889	0	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-889	0	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	10 000	3 173	9 365	22 538
Årets resultat	0	0	4 025	4 025
Avgitt konsernbidrag	0	0	-3 151	-3 151
Egenkapital 31.12.2024	10 000	3 173	10 239	23 412



Noter
Strandveien 12 AS

994 887 270

Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier	2024	2023
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	89 507	91 016

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

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Fordringer	2024	2023
Kundefordringer	660	0
Gjeld		
Avgitt konsernbidrag	4 040	0
Konsernkontoordning*	59 615	66 030
Sum	63 655	66 030

*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.

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000 000	10 kr	10 000 000

Alle aksjer har lik stemmerett

Oversikt over aksjonærene i selskapet per 31.12.2024

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

Note 9 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12



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 2024, 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 2024, 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>

Oslo, 3. mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2025-03-05 12:56

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.