



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 670 428
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STRANDVEIEN 10 AS
Forretningsadresse: Karenslyst allé 8B
0278 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Vibeche T. Hatlebrekke
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 21.09.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	6	1 209 338	1 320 453
Annen driftsinntekt		7 360	
Sum inntekter		1 216 698	1 320 453
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	424 380	428 880
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	3, 3	1 473 960	732 749
Sum kostnader		1 898 340	1 161 629
Driftsresultat		-681 641	158 824
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 055	
Annen renteinntekt		1 211	24 335
Annen finansinntekt		1 462	
Sum finansinntekter		4 728	24 335
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		
Annen finanskostnad		618	
Sum finanskostnader		618	
Netto finans		4 110	24 335
Ordinært resultat før skattekostnad		-677 531	183 159
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-169 115	39 003
Ordinært resultat etter skattekostnad		-508 416	144 156
Årsresultat		-508 416	144 156
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-508 416	144 156
Totalresultat		-508 416	144 156



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond		-14 717	-58 973
Utbytte	2		
Konsernbidrag			203 129
Overføringer til/fra annen egenkapital	2	-493 699	
Sum overføringer og disponeringer		-508 416	144 156



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 1	12 813 950	13 094 035
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1		
Sum varige driftsmidler		12 813 950	13 094 035
Sum anleggsmidler		12 813 950	13 094 035
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		69 433	98 975
Andre fordringer	4	755 486	806 042
Sum fordringer		824 919	905 017
Sum omløpsmidler		824 919	905 017
SUM EIENDELER		13 638 869	13 999 052
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2	950 000	950 000
Overkurs	2	12 328 897	12 343 614
Annen innskutt egenkapital	2		
Sum innskutt egenkapital		13 278 897	13 293 615
Annen egenkapital	2		
Sum egenkapital		13 278 897	13 293 615



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	149 674	162 884
Sum avsetninger for forpliktelser		149 674	162 884
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Sum langsiktig gjeld		149 674	162 884
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		161 860	196 801
Utbytte	4		
Annen kortsiktig gjeld	4, 4	48 438	345 753
Sum kortsiktig gjeld		210 298	542 554
Sum gjeld		359 972	705 438
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 638 869	13 999 052



ÅRSREGNSKAP 2017

Strandveien 10 AS

Org.nr: 992 670 428



Resultatregnskap			
Strandveien 10 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017	2016
Leieinntekter	6	1 209 338	1 320 453
Andre driftsinntekter		7 360	0
Sum driftsinntekter		<u>1 216 698</u>	<u>1 320 453</u>
Driftskostnader eiendom		205 761	0
Vedlikeholdskostnader		561 714	732 749
Forvaltningskostnader	3	706 485	0
Avskrivninger	1	424 380	428 880
Sum driftskostnader		<u>1 898 340</u>	<u>1 161 629</u>
Driftsresultat		<u>-681 641</u>	<u>158 824</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 055	0
Annen renteinntekt		1 211	24 335
Finansinntekter		1 462	0
Annen finanskostnad		618	0
Resultat av finansposter		<u>4 110</u>	<u>24 335</u>
Resultat før skattekostnad		-677 531	183 159
Skattekostnad	5	-169 115	39 003
Årsresultat		<u>-508 416</u>	<u>144 156</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		0	203 129
Overført fra overkurs		14 717	58 973
Overført fra annen egenkapital		493 699	0
Sum overføringer		<u>-508 416</u>	<u>144 156</u>

Strandveien 10 AS - Org.nr: 992 670 428



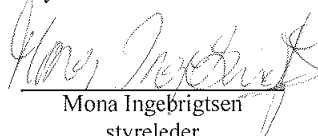
Balanse				
Strandveien 10 AS				
Eiendeler	Note	2017	2016	
Anleggsmidler				
Varige driftsmidler				
Bygning	1	10 012 233	10 292 318	
Tomt	1	2 801 717	2 801 717	
Sum varige driftsmidler		<u>12 813 950</u>	<u>13 094 035</u>	
Sum anleggsmidler		<u>12 813 950</u>	<u>13 094 035</u>	
Omløpsmidler				
Fordringer				
Kundefordringer		69 433	98 975	
Andre fordringer på selskap i samme konsern	4	740 340	781 838	
Andre kortsiktige fordringer		15 146	24 204	
Sum fordringer		<u>824 919</u>	<u>905 017</u>	
Sum omløpsmidler		<u>824 919</u>	<u>905 017</u>	
Sum eiendeler		<u>13 638 869</u>	<u>13 999 052</u>	

Strandveien 10 AS - Org.nr: 992 670 428



Balanse			
Strandveien 10 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	950 000	950 000
Overkurs	2	12 328 897	12 343 614
Sum innskutt egenkapital		<u>13 278 897</u>	<u>13 293 615</u>
Opptjent egenkapital			
Sum egenkapital		<u>13 278 897</u>	<u>13 293 615</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	149 674	162 884
Sum avsetning for forpliktelser		<u>149 674</u>	<u>162 884</u>
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		161 860	196 801
Gjeld til selskap i samme konsern	4	0	301 699
Annen kortsiktig gjeld		48 438	44 054
Sum kortsiktig gjeld		<u>210 298</u>	<u>542 554</u>
Sum gjeld		<u>359 972</u>	<u>705 438</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>13 638 869</u>	<u>13 999 052</u>

Oslo, 09.02.2018
Styret i Strandveien 10 AS


Mona Ingebrigtsen
styreleder

Strandveien 10 AS - Org.nr: 992 670 428



Noter til årsregnskapet 2017

Strandveien 10 AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Strandveien 10 AS er datterselskap av Oslo Areal AS. Morselskapet har forretningskontor i Oslo kommune og konsernregnskapet til Oslo Areal AS kan fås utlevert ved henvendelse til Oslo Areal AS, Postboks 533 Skøyen, 0214 Oslo.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn ett år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Konsernmellomværende

Selskapet har bankkonto i felles konsernkontoordning med Oslo Areal AS og øvrige datterselskap av Oslo Areal AS. Selskapets bankbeholdning klassifiseres derfor som mellomværende. Avsatt, ikke vedtatt konsernbidrag/ utbytte for inneværende år motregnes ikke før eller vedtakstidspunktet, og er derfor presentert på egen linje i balansen.

Inntekter

Driftsinntekter består av leieinntekter og annen inntekt. Leieinntekter fra utleie av næringseiendom inntektsføres lineært over leieperioden. Andre inntekter inntektsføres når den er opplyst. Felleskostnader viderebelastet leietakere blir balanseført sammen med a-konto innbetalinger fra leietaker, og påvirker ikke resultatet utover et administrasjonspåslag som resultatføres. Avregningen av felleskostnader foretas på balansedagen.

Anleggsmidler/varige driftsmidler og avskrivninger

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Skattekostnad og utsatt skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23 % 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.

Note 1 Anleggsmidler

	Bygning	Tekniske anlegg	Tomt	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	12 380 007	1 531 690	2 801 717	-	16 713 414
Tilgang	-	-	-	144 304	144 304
Avgang	-	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	12 380 007	1 531 690	2 801 717	144 304	16 857 718
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	-	-	-	-	-
Akkumulerte avskrivninger 31.12	3 271 316	772 452	-	-	4 043 768
Balanseført verdi pr. 31.12	9 108 691	759 238	2 801 717	144 304	12 813 950
Årets nedskrivninger	-	-	-	-	-
Årets avskrivninger	315 000	109 380	-	-	424 380
Sum ned-/avskrivninger	315 000	109 380	-	-	424 380
Antall år forventet økonomisk levetid	50	20	ia	ia	
Avskrivningsplan	lineær	lineær	Ingen avskr.	Ingen avskr.	



Noter til årsregnskapet 2017

Strandveien 10 AS

Note 2 Aksjekapital

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Aksjer per 31.12	950	1 000	950 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
Oslo Areal AS	950	100 %
Totalt antall aksjer	950	100 %

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	950 000	12 343 614	-	13 293 614
Årets resultat			-508 416	-508 416
Mottatt (avgitt) konsernbidrag			493 699	493 699
Overført fra overkurs		-14 717	14 717	-
Egenkapital 31.12	950 000	12 328 897	-	13 278 897

Note 3 Honorar til styret og revisor

Selskapet har ikke ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha pensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt ytelser til styret de siste 2 årene.

Honorarer, inkl. andel ikke fradagsberettiget mva.	2017	2016
Honorar til revisor for lovpålagt revisjon av årsregnskapet	52 183	15 000
Andre honorarer til revisor	687	-
Sum honorarer*	52 869	15 000

*Inkludert som del av forvaltningskostnader.

Note 4 Konsernmellomværende

	Kortsiktige fordringer	
	2017	2016
Kortsiktig fordring på Oslo Areal AS (bankbeholdning)	13 819	-
Kortsiktig fordring på Oslo Areal AS	76 916	-
Kortsiktig fordring på Oslo Areal AS (konsernbidrag)	649 604	-
Sum kortsiktig fordring	740 340	-

	Kortsiktig gjeld	
	2017	2016
Kortsiktig gjeld til Joh. H Andresens vei 5 AS		30 860
Kortsiktig gjeld til Strandveien 4 - 8 AS		270 839
Sum kortsiktig gjeld	-	301 699



Noter til årsregnskapet 2017

Strandveien 10 AS

Note 5

Skatt

Arets skattekostnad fordeler seg på:	2017	2016
Endring i utsatt skatt	-13 210	-28 707
Skatt på mottatt/avgitt konsernbidrag	-155 905	67 710
Betalbar skatt på skattepliktig inntekt	-	-
Sum skattekostnad	-169 115	39 003
Beregning av årets skattegrunnlag:		
Resultat før skattekostnad	-677 531	183 159
Endring i midlertidige forskjeller	27 927	87 679
Mottatt/ (avgitt) konsernbidrag	649 604	-270 839
Årets skattegrunnlag	-	-
Oversikt over midlertidige forskjeller:		
Anleggsmidler	649 989	678 684
Fordringer	768	-
Grunnlag for beregning av utsatt skatt (+)/ utsatt skattefordel (-)	650 757	678 684
23 % / 24 % utsatt skatt (+) / Utsatt skattefordel (-)	149 674	162 884
Forklaring til årets skattekostnad:		
24 % skatt av resultat før skatt	-162 607	45 790
Reduksjon grunnlag utsatt skattefordel (fra 24% til 23% / 25 % til 24 %)	-6 508	-6 787
Beregnet skattekostnad	-169 115	39 002
Effektiv skattesats	24,96 %	21,29 %
Oppført utsatt skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-155 905	67 710
Skatteeffekt på mottatt konsernbidrag	155 905	-67 710
Betalbar skatt i balansen	-	-0

Note 6

Inntekter

Leieinntekter kommer i sin helhet fra utleie av næringsseiendom i Oslo.



KPMG AS
Selskapsveien 1
Postboks 7000 Majorstuen
0206 Oslo

Telefon (+47) 02163
Fax (+47) 22 69 96 01
Internett www.kpmg.no
Enterolbu 030 174 677 MVA

Til generalforsamlingen i Strandveien 10 AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Strandveien 10 AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 508 416. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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. Betyggende 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

Brønnøysundregistrene er et statsorgan som er etablert i henhold til Lov om Brønnøysundregistrene (Brønnøysundregistrolven) av 1999. Brønnøysundregistrene er et statsorgan som er etablert i henhold til Lov om Brønnøysundregistrene (Brønnøysundregistrolven) av 1999.

Brønnøysundregistrene er et statsorgan som er etablert i henhold til Lov om Brønnøysundregistrene (Brønnøysundregistrolven) av 1999.

Årsregnskapet

Årsregnskapet	Forberedt	Revisert	Godkjent
Årsregnskapet	Forberedt	Revisert	Godkjent
Årsregnskapet	Forberedt	Revisert	Godkjent
Årsregnskapet	Forberedt	Revisert	Godkjent
Årsregnskapet	Forberedt	Revisert	Godkjent
Årsregnskapet	Forberedt	Revisert	Godkjent



Revisors beretning - 2017
Strandveien 10 AS

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer 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 og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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 bokførings praksis i Norge.

Oslo 27. februar 2018
KPMG AS

Geir Moen
Statsautorisert revisor